



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

Approches actuelles pour mieux gérer les logements Airbnb

*Conférence des président(e)s des communes touristiques de
montagne*

Berne, 20 mars 2024

Vera Ambühl
Collaboratrice scientifique du SAB



Structure

1. Situation initiale
2. Mesures
3. Conclusion



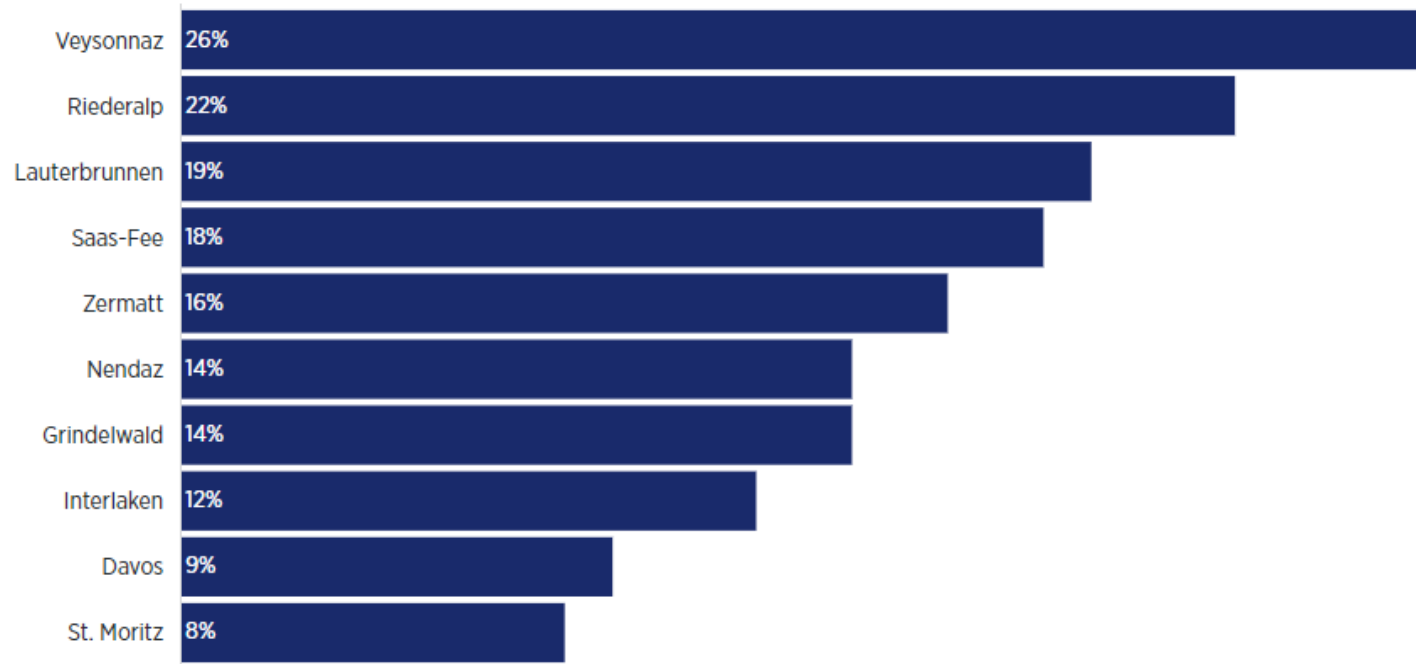
Situation initiale

- Location à court terme de logements privés via des plateformes de réservation en ligne comme Airbnb
- Acteur non-négligeable sur le marché du logement dans les stations touristiques de montagne



In Tourismusorten ist Airbnb eine Macht

Airbnb-Quote. Unterkünfte im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand in ausgewählten Orten, 2022.



Quelle: HES-SO, AirDNA, BFS.



HANDELSZEITUNG

Source : <https://www.handelszeitung.ch/konjunktur/us-bettenvermittler-in-der-kritik-wo-in-der-schweiz-airbnb-am-meisten-wohnungen-besetzt-595820>



Avantages et désavantages pour les régions de montagne



Location de résidences
secondaires régulières



les "lits froids" sont plus souvent
occupés

utilisation efficace des logements
temporairement inoccupés



Transformation de résidences
principales en offres Airbnb
permanentes



les logements sont retirés du marché
des résidences principales

hausse des loyers



Mesures de régulation

- Comment gérer le « phénomène Airbnb », ainsi que ses conséquences ?
- Pas de règles uniformes au niveau national
- Différents cantons et communes avec leurs propres mesures de régulation



Mesures : prescriptions relatives à la zone

Commune d'Interlaken, Commune d'Unterseen :

- Zones réservées
- Proportion minimale de résidences principales dans les zones à usage d'habitation
- Durée minimale de séjour
- Obligation de déclaration
- Autorisation obligatoire en cas de changement d'affectation d'une résidence principale en résidence secondaire

Ville de Berne :

- Limitation des locations à 90 jours maximum dans certaines zones et à certains étages



Mesures : restrictions quant à la durée des locations

Canton de Genève :

- Max. 90 jours par an
- Sinon, il faut demander un changement d'affectation

Canton de Vaud :

- Max. 90 jours par an (certains districts)
- Sinon, il faut demander un changement d'affectation

Ville de Lucerne :

- Max. 90 jours par an (initiative populaire)
- Règlement d'application renvoyé par le parlement de la ville



Autres mesures

*Groupes de travail pour
l'élaboration de mesures :*

- Interlaken
- Saint-Moritz
- Zermatt

Obligation d'autorisation :

- Canton de Bâle-Ville
- Canton de Soleure
- Canton du Tessin
- Demandes de changement
d'affectation

Obligation d'enregistrement :

- Davos et Klosters
- Tessin et Vaud (à partir de 90 jours)

Création d'une base de données :

- Zermatt
- Grisons (étude de base)



Conclusion

- Groupe de travail temporaire à Interlaken – difficile de trouver des mesures efficaces à long terme
- Se pencher sur le sujet
- Manque de données et contrôles difficiles
- Pas de solution universelle
- Plateforme d'information relative à la gestion des logements temporaires → OFL et SAB (Plan d'action sur la pénurie de logements)