

Réponse du Gouvernement à la question écrite de Monsieur Jean Bourquard, député PS, intitulée « Airbnb dans le Jura : état des lieux et mesures prises pour cadrer cette activité » (No. 2901)

L'auteur de la question écrite relève que le concept de location d'appartements et de maisons « Airbnb » se développe à un rythme élevé dans le monde entier. Notre canton n'échappe pas à cette nouvelle forme de commerce : un propriétaire jurassien, voire un locataire, peut effectivement proposer un bien immobilier sur la plateforme Airbnb pour des vacances ou un voyage d'affaires. Et il est vrai que cette offre soulève, ici et ailleurs, des questions liées à l'encadrement de cette activité ainsi qu'aux conséquences qui en découlent. Ainsi, l'auteur mentionne que les biens mis en location au moyen de la plateforme Airbnb ne sont pas soumis aux mêmes obligations légales que les chambres de la branche hôtelière, en matière de sécurité et d'hygiène. Il relève que l'augmentation du nombre d'appartements et de maisons mis en location pourrait, à terme, créer une pénurie de logements vacants avec, pour corollaire, une augmentation du prix des loyers.

Aux questions posées, le Gouvernement répond comme suit :

1) Combien de logements, dans le canton du Jura, sont régulièrement offerts à la location via ce système ?

Le Gouvernement jurassien et l'Association Jura Tourisme suivent de près le développement de la plateforme Airbnb dans le canton. C'est toutefois une tâche passablement ardue, faute de données fiables. Tout d'abord, Airbnb ne fournit pas les adresses des objets inscrits sur son site pour des motifs de protection des données. Ensuite, les informations sont lacunaires tant et aussi longtemps que la réservation n'est pas finalisée, ce qui ne permet pas d'identifier le loueur. En outre, l'adresse du bien loué au moment de la finalisation de la réservation n'est pas forcément celle du loueur. Il arrive que certains propriétaires habitent à des milliers de kilomètres des objets qu'ils mettent en location. Enfin, les objets disponibles varient au gré des saisons et des périodes de location choisies.

Dans son étude intitulée « L'offre Airbnb en Suisse et en Valais » et présentée en janvier dernier, l'Observatoire Valaisan du Tourisme estime à au moins 78 objets mis en location sur Airbnb pour le canton du Jura. Cela pourrait représenter quelque 268 lits. Sur le plan méthodologique, l'Observatoire Valaisan du Tourisme précise en effet que ce recensement ne permet d'identifier que 75 à 85% de l'offre. Ces chiffres doivent donc être interprétés avec précaution. Par ailleurs, une partie des objets sont mis en location par des prestataires touristiques existants depuis de nombreuses années. Et il s'avère, dans ce cas de figure, qu'Airbnb est une plateforme de distribution complémentaire à d'autres. Dans les grandes villes, à l'instar de Bâle, Lausanne, Zurich ou Genève, Airbnb est souvent accusée de créer une concurrence déloyale à l'hébergement traditionnel. La situation jurassienne ne semble pas encore aussi préoccupante. À titre de comparaison et toujours selon les chiffres de l'Observatoire Valaisan du Tourisme, dans le canton du Jura, le nombre de lits offerts sur Airbnb représente quelque 16% des lits hôteliers, alors que dans le canton de Vaud, ce taux s'élève à 32% et grimpe à plus de 55% en Valais.

2) Des contrôles réguliers ou sporadiques sont-ils opérés aux niveaux sécurité, hygiène, taxe de séjour et fiscal pour les locations ainsi effectuées ? Si non, le Gouvernement est-il prêt à les mettre en place ?

Dans notre canton, l'article 5, alinéa 2, de la loi du 18 mars 1998 sur l'hôtellerie, la restauration et le commerce de boissons alcooliques (Loi sur les auberges ; RSJU 935.11) exclut expressément de son champ d'application la location d'appartements de vacances, de chalets et de chambres, pour autant que le loueur n'offre pas de prestations de service hôtelier. Autrement dit, la location d'un bien via Airbnb n'est pas soumise à autorisation, comme c'est d'ailleurs le cas de particulier à particulier. Ces biens ne sont pas non plus soumis aux prescriptions prévues à l'article 33 de la loi sur les auberges, en matière de commerce et d'industrie, de denrées alimentaires et d'hygiène.

Au niveau suisse, la motion 16.3685 déposée par M. Dominique de Buman, Conseiller national, demande au Conseil fédéral « de permettre aux plates-formes de réservation en ligne de percevoir directement et uniformément la taxe de séjour puis de la liquider en passant par un service centralisé, par exemple l'Administration fédérale des contributions ». Le Conseil fédéral propose de rejeter la

motion, estimant notamment que la perception de la taxe de séjour est de la compétence des cantons et des communes. Il préfère laisser à celles et ceux qui le souhaitent la liberté de conclure directement des conventions avec les plates-formes de réservation en ligne, ceci afin de ne pas empiéter sur leur souveraineté fiscale et leurs prérogatives en matière de politique économique. A noter que la motion 16.3685 n'a pas encore été débattue par le Conseil national. En l'attente d'un éventuel traitement de la question au niveau national, les solutions trouvées pour encaisser la taxe de séjour auprès d'Airbnb, d'autres agences de location ou des particuliers restent du ressort de chaque canton, à l'instar des travaux actuellement menés par Bâle-Ville, et qui pourraient s'avérer intéressants pour le Jura. En effet, à l'heure actuelle, Jura Tourisme est uniquement en mesure d'informer de la taxe de séjour les prestataires qui ont été clairement identifiés sur Airbnb.

Sur le plan fiscal, les revenus tirés de la location d'appartements doivent figurer dans la déclaration d'impôt. Ils sont donc imposés. Cependant, il est nécessaire de se demander si, sur le plan fiscal, le fait de tirer de telles locations un revenu prépondérant ne doit pas être considéré comme une activité indépendante, ce qui pourrait alors constituer une source d'inégalité de traitement avec les autres acteurs hôteliers. Là encore, il importe que les pratiques soient harmonisées au niveau national. Cette question devrait donc être traitée à l'échelle nationale par la Conférence suisse des impôts. On relèvera que la difficulté de connaître les prestataires ne permet pas non plus d'encaisser les montants dus au titre de la TVA.

3) Une convention-cadre entre propriétaires et locataires existe-t-elle pour la mise à disposition, par le locataire, de son logement sur le site d'Airbnb ?

À l'heure actuelle, il n'existe aucune convention-cadre au niveau suisse. Des contrats-cadres ont été établis dans le Canton de Vaud et sont bien antérieurs à l'apparition d'Airbnb et des autres plateformes de location en ligne. Des discussions sont en cours entre les diverses organisations de bailleurs et l'Asloca Suisse depuis le mois de février dernier. Leur issue est encore incertaine, vu les réticences exprimées par plusieurs fédérations immobilières. On relèvera toutefois que la sous-location est autorisée par le Code des obligations. La jurisprudence précise que le sous-loyer ne peut excéder un gain de 15 à 20% sur le loyer payé par un locataire ordinaire, ce qui correspond à des prestations supplémentaires telles le mobilier.

4) Une étude, comme celle que va lancer le canton de Vaud, est-elle prévue ?


En réponse à des postulats déposés au Grand Conseil, le Conseil d'Etat vaudois a décidé de conduire une étude afin de recenser le nombre de logements mis en location permanente sur Airbnb, ceci dans le contexte de pénurie que connaît le canton de Vaud. Dans notre canton, la question ne se pose pas dans les mêmes termes. Avec un taux de logements vacants de 2,09% en 2016 contre 1,3% au niveau national et 0,81% dans le canton de Vaud, le Jura n'est pas confronté à un risque de pénurie aussi important que dans les grandes villes.

En conclusion, le Gouvernement estime qu'il n'est pas indispensable de mener une étude similaire à celle du canton de Vaud, les estimations à disposition étant suffisantes, en l'état actuel. Il préfère suivre de près les solutions pratiques étudiées par exemple à Bâle-Ville et examiner avec Jura Tourisme dans quelle mesure elles peuvent être applicables à notre canton.

Delémont, le 9 mai 2017

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
REPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Certifié conforme
Le Chancelier


Jean-Christophe Kübler