

Airbnb cartonne en montagne, au risque d'aggraver la pénurie de logements

Alexandre Beuchat

Publié le 16 mai 2024 à 10:50. / Modifié le 16 mai 2024 à 11:15.

Depuis la fin de la pandémie, le marché de la location de courte durée progresse à un rythme élevé. Dès 2022, le nombre de nuitées réservées en Suisse via les plateformes d'«économie de partage» a dépassé largement son niveau d'avant-covid. La croissance a également été très dynamique en 2023. Avec plus de 8,5 millions de nuitées, les réservations ont progressé de près de 9% par rapport à l'année précédente.

Airbnb connaît un véritable essor dans les stations de montagne. Ce modèle d'affaires est beaucoup plus avantageux financièrement que la location de longue durée classique, souligne Raiffeisen dans sa dernière étude immobilière. «Airbnb est devenu le standard pour louer à court terme. C'est très pratique et très rentable», résume Michel Fleury, économiste immobilier chez Raiffeisen.

Un logement de vacances sur dix fait l'objet d'une annonce sur Airbnb, selon les estimations d'UBS. Les plus grands marchés en Suisse sont la région de la Jungfrau, l'Engadine/Saint-Moritz, Zermatt et Davos-Klosters. En moyenne annuelle, la plateforme y propose environ 1000 objets par mois et destinations.

Lire aussi: [Malgré les restrictions, Airbnb gagne du terrain en Suisse](#)

Si les régions touristiques alpines enregistrent de nouveaux records, le tourisme urbain peine en revanche à retrouver son niveau d'avant la pandémie. Une différence qui s'explique, selon Raiffeisen, en partie par le fait que plusieurs villes ont décidé de serrer la vis pour juguler l'activité des plateformes.

Un manque de logements «dramatique»

Car la fronde contre Airbnb gagne du terrain. Les Lucernois ont voté en mars 2023 la limitation à 90 jours par année de la location d'appartements privés aux touristes. Dans la droite ligne des cantons de Genève et Vaud. En réglementant la location de courte durée, les autorités entendent protéger et libérer en partie les logements pour les locataires à long terme. Mais l'impact de ces mesures est encore difficile à évaluer et les contrôles font largement défaut.

Les régions de montagne devraient-elles à leur tour durcir le ton face à Airbnb, alors que la pénurie y est particulièrement aiguë? «Le manque de logements est dramatique dans certaines communes», souligne le directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB), Thomas Egger. En moyenne, le taux de logements vacants des communes touristiques a chuté de moitié, en trois ans seulement, passant de 1,5 à 0,75%.

Contrairement à la pénurie qui sévit dans de grandes villes comme Zurich ou Genève, le phénomène est relativement nouveau. Les tensions se sont accrues depuis la pandémie, qui a renforcé l'attrait des régions de montagne. Le taux de logements vacants tend pratiquement vers zéro. De nombreuses communes sont prises en tenailles entre les restrictions liées à la loi sur les résidences secondaires et celles sur l'aménagement du territoire. Ce qui rend très difficile la construction de nouveaux logements.

Lire aussi: [L'accès à la propriété, un rêve devenu hors de portée](#)

La pénurie ne touche pas seulement les principaux centres touristiques comme Davos, qui affiche un taux de vacance de 0,25%, Zermatt (0,29%) ou Verbier (0,49%). Il frappe également des communes plus petites comme Ernen (0,1%), en Haut-Valais, ou Obersaxen (0%), dans les Grisons. Conséquence: il n'est pratiquement plus possible de trouver des logements abordables pour la population locale ainsi que pour les travailleurs saisonniers.

Une solution aux lits froids?

Michel Fleury doute cependant de l'efficacité d'un durcissement du cadre réglementaire: «On peut se demander si les interdictions libéreraient effectivement des logements pour la population locale ou si les résidences secondaires resteraient simplement inoccupées plus souvent. Au-delà de la dépendance économique au tourisme, la plupart des communes évitent l'excès de réglementation aussi pour cette raison.»

L'essor de la plateforme américaine n'a pas que des effets négatifs. «Airbnb est bienvenue pour transformer des lits froids dans des résidences secondaires en lits chauds, estime Thomas Egger. Là où la situation devient problématique, c'est quand des résidences principales, selon le droit antérieur à 2012, sont transformées en logements de vacances et mises sur le marché via la plateforme.» Cette faille de la Lex Weber s'avère potentiellement très lucrative pour les propriétaires. Mais les statistiques permettant de mesurer l'ampleur du phénomène font défaut.

Il est toutefois peu probable que la location Airbnb soit réglementée dans les destinations touristiques dans la même mesure que dans les villes. «Créer une réglementation générale pour toutes les régions touristiques serait sans doute disproportionné, estime Maciej Skoczek, économiste immobilier chez UBS. C'est plutôt la population locale qui doit décider si une restriction d'Airbnb a un sens et si les avantages qui en découlent l'emportent sur les inconvénients.»

Un avis partagé par Thomas Egger. «A mon avis, il ne faut pas légiférer au niveau national. Chaque commune doit analyser la situation et réfléchir à sa politique de logements, avant de prendre des mesures spécifiques.» La commune d'Unterseen près d'Interlaken, dans l'Oberland bernois, a interdit la location temporaire dans les zones centrales en adaptant son plan d'affectation. Le manque de données fiables est un autre écueil. Zermatt s'efforce actuellement de répertorier les locations via les plateformes.

La question de la réglementation des plateformes de type Airbnb est mentionnée dans le plan d'action sur la pénurie de logements lancé par le ministre de l'Economie Guy Parmelin. «L'idée, explique Thomas Egger, est d'encourager et de renforcer l'échange d'expériences entre les communes.»

Les loyers toujours sur une pente ascendante

Les loyers des appartements locatifs en Suisse ont continué d'augmenter en avril, selon l'indice des loyers de Homegate. La hausse est généralisée, à l'exception du canton de Nidwald et de la ville de Lugano.

Par rapport au mois précédent, les loyers ont augmenté de 0,9% dans toute la Suisse au début du deuxième trimestre et de 6% par rapport à l'année précédente, a fait savoir la plateforme immobilière en collaboration avec la Banque cantonale de Zurich (ZKB).

Cette tendance à la hausse peut être observée dans tous les cantons, à l'exception du canton de Nidwald qui enregistre une baisse de 0,9%. Cela s'explique toutefois par le fait que le canton de Suisse centrale a enregistré en mars un net bond de 2,5%. Ce sont les cantons de Glaris, d'Uri et de Bâle-Ville qui ont connu les hausses les plus importantes en avril, à savoir de 1,9% chacun. Sur les douze derniers mois, tous les cantons affichent une majoration des loyers, parfois significative comme dans le canton de Schaffhouse avec 12,8%.

La situation est similaire dans les villes: à une exception près, les loyers ont augmenté partout, en particulier à Bâle et à Saint-Gall, où ils ont grimpé de 1,7%. En revanche, ils ont baissé de 0,9% à Lugano. Toutefois, il existe ici des parallèles avec l'évolution décrite à Nidwald, puisque la ville tessinoise semble également compenser en avril l'augmentation sensible de mars (+1,3%). Par rapport à l'année précédente, la hausse est d'au moins 5% dans les villes, en particulier à Zurich (+10,7%).

ATS