

OCTOBRE 2025

Revue Suisse

La revue des
Suisses·ses de l'étranger



La fonte du pergélisol ébranle l'image de la vie dans les Alpes

Quelle est mon origine? Quelles sont mes racines?
La généalogie, un jeu de piste riche en émotions

Interdites dans les Grisons jusqu'en 1925,
les voitures ont depuis conquis le canton



La pénurie de logements en Suisse attise le débat autour d'Airbnb

En Suisse, les locataires ne trouvent presque plus de logements abordables, car les plates-formes de réservation comme Airbnb ne cessent de grignoter de l'espace locatif. Certaines communes commencent à riposter.

DENISE LACHAT

À Barcelone, des habitants en colère défilent dans la rue avec des banderoles exigeant le départ des touristes; dans les villes suisses, la population exprime sa grogne par des moyens démocratiques de base. En 2023, la ville de Lucerne a accepté une initiative visant à protéger l'espace locatif en réglementant Airbnb. Cinq communes de la région de la Jungfrau lui emboîtent à présent le pas. À Unterseen, Interlaken, Matten, Wilderswil et Bönigen, les signatures requises pour des initiatives similaires ont été récoltées en un temps record, relate Hanspeter Berger, coprésident de la section Bödeli-Jungfrau du PS, qui a lancé le projet. «La question d'Airbnb préoccupe tout le monde: ce n'est pas une exigence de gauche», confirme Jürg Müller-Murali d'Unterseen, qui a collaboré à ces initiatives. Lors de l'assemblée communale consacrée à ce sujet, la halle polyvalente était pleine à craquer, rapporte-t-il. Du jamais vu.

La raison de l'inquiétude

Ce n'est pas un hasard si le sujet inquiète la population suisse. La tendance est «préoccupante», confirme l'Office fédéral du logement (OFL) dans son dernier rapport. Dans de nombreuses régions suisses, de moins en moins de logements sont vacants pour la location de longue durée. La faute à Airbnb? La plate-forme de location de courte

durée est du moins l'un des facteurs de la pénurie, et elle aggrave la situation. Pour Hanspeter Berger, il est évident qu'«avec une rentabilité jusqu'à quatre fois plus élevée que sur le marché de la location à long terme, le modèle d'affaires d'Airbnb a aujourd'hui des effets délétères: il réduit l'espace locatif pour les locaux et fait grimper les loyers». À ses yeux, il est particulièrement choquant qu'on puisse se faire de l'argent rapide avec le tourisme, alors que les employés de la branche du tourisme, qui gagnent souvent peu, ne peuvent plus se loger près de leur lieu de travail. Que faire? Les cinq initiatives populaires communales veulent rendre le modèle d'affaires d'Airbnb moins attractif en limitant à 90 jours par an la location de courte durée de logements via les plates-formes de réservation. L'idée étant que la location conventionnelle de longue durée redevienne ainsi financièrement intéressante pour les propriétaires.

La règle des 90 jours n'est pas nouvelle: elle existe dans plusieurs villes d'Europe et de Suisse. Le canton de Genève l'a déjà instaurée en 2018, le canton de Vaud en 2022 et, depuis le début de l'année, la ville de Lucerne l'applique elle aussi dans le cadre de l'initiative susmentionnée. L'auteur de cette initiative, le Lucernois David Roth, a hâte que la situation se détende. Il est persuadé qu'au cours des mois et années à venir, des centaines de logements quitteront le marché de la résidence secondaire pour revenir à celui de la résidence principale.

À Lucerne, les touristes du monde entier font partie du quotidien. Mais la ville prend des mesures restrictives pour lutter contre l'essor d'Airbnb. Photo Keystone

Comme aujourd'hui, même de mauvais logements sont rénovés à la va-vite, équipés de lits à étages et loués cher, même un adversaire aussi acharné de la réglementation qu'Urs Kessler se dit favorable à ce type de mesures. La situation actuelle détériore l'image du tourisme suisse, a déclaré l'ancien patron des chemins de fer de la Jungfrau dans une interview.

Les régions de montagne aussi sous pression

Bien sûr, tout le monde n'est pas d'accord. Certains estiment que la règle des 90 jours menace la garantie de la propriété. Les propriétaires de chalets de vacances sont eux aussi aux aguets. Pourtant, ils sont explicitement exclus des initiatives communales de la région de la Jungfrau, par exemple. «Si les propriétaires habitent eux-mêmes leurs chalets ou appartements de vacances, ils ont le droit de louer jusqu'à cinq lits de manière illimitée», explique le président du PS Bördeli-Jungfrau, Hanspeter Berger. Cette forme d'hébergement existe depuis longtemps dans l'Oberland bernois et ne gêne personne. Thomas Egger, directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB), note lui aussi qu'en montagne, la plate-forme Airbnb est «bienvenue lorsqu'elle transforme des lits froids de résidences secondaires en lits chauds». Ce qui est problématique, dit-il, c'est quand on retire durablement des résidences principales du marché de la location.

D'après Thomas Egger, la pénurie locative en montagne est un phénomène relativement récent, découlant directement de la pandémie de coronavirus: «Depuis lors, les régions de montagne attirent bien plus de gens, qui veulent s'installer durablement dans une résidence principale ou temporairement dans une résidence secondaire». Ainsi, relève Thomas Egger, le taux moyen de logements vacants dans les communes touristiques a diminué de moitié en trois ans et s'élève désormais à moins de 1 %. En Suisse, on parle de pénurie lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1 %. Il y a donc bien pénurie depuis longtemps déjà dans bon nombre de localités touristiques. Le directeur du SAB ne s'attend à aucune détente rapide de la situation.

En revanche, Thomas Egger estime qu'Airbnb ne concurrence pas l'hôtellerie. La plate-forme s'adresse généralement à un autre segment de clientèle, dit-il, et amène ainsi des clients supplémentaires. Pour les hôtels aussi, Airbnb est un canal de vente de plus.

L'étendue des mesures et leur contrôle

La Suisse ne restreignant pas la location de logements Airbnb à l'échelle nationale, ce sont les cantons et les com-



munes qui doivent agir. La ville de Berne réglemente les locations de courte durée en vieille ville depuis début 2022. Selon les zones, l'étage supérieur ou les logements à partir du deuxième étage sont réservés aux locataires de longue durée. Unterseen interdit la location de courte durée dans sa zone résidentielle, et Interlaken réglemente l'utilisation des résidences secondaires au moyen des plans de zones. Le SAB recommande lui aussi aux communes de procéder à une analyse de l'espace locatif et d'élaborer une stratégie en matière de logement avant de prendre des mesures adéquates.

La question cruciale est de savoir jusqu'où ces mesures doivent aller. Dans le cas d'Interlaken, relève Hanspeter Berger, elles sont inoffensives si la seule règle qui vaille est une durée de location minimale de deux nuits consécutives, puisque c'est précisément la longueur des séjours de la clientèle Airbnb. Mais il est encore plus crucial de savoir si l'application des mesures est bien contrôlée. Dans le canton de Genève, par exemple, tant le directeur de l'Office du tourisme que le président de l'Asloca genevoise (et membre du Comité de l'OSE) Carlo Sommaruga critiquent le manque de volonté en matière de contrôle. Bien sûr, la commune a besoin de personnel pour aller vérifier si un logement est occupé ou non, relève Carlo Sommaruga. Il exige des contrôles dont le coût serait financé au besoin par des amendes. Mettre en place un système de contrôle n'est cependant pas facile. Certaines communes, comme Lucerne, Davos et Saint-Moritz, obligent désormais les propriétaires de logements Airbnb à s'annoncer auprès de l'office compétent et à publier leur numéro d'identification sur la plate-forme de réservation. Ce qui servira à faciliter les contrôles.

Des boîtiers à clé anonymes au lieu de sonnettes avec des noms: le succès d'Airbnb chasse les locataires de leurs quartiers d'habitation dans de nombreuses villes.

Photo Keystone