

**Pour le développement d'un réseau
de chambres chez l'habitant**

Réponse à la motion de M. Grégoire Junod

Rapport-préavis No 242

Lausanne, le 27 septembre 2001

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Comme le relève le motionnaire, « le tourisme lausannois se porte plutôt bien ». En effet, nonobstant un léger fléchissement en l'an 2000, en raison de la réfection d'un hôtel disposant d'un grand nombre de chambres, les nuitées sont en constante augmentation et depuis 1998 elles dépassent à nouveau la barre des 800'000. Une part importante de ces nuitées est constituée par le tourisme d'affaires, dont celui généré par le CIO, les fédérations internationales sportives et les Hautes Ecoles, Lausanne s'affirmant comme ville de séminaires et de congrès et comme Capitale olympique. Les touristes constituent toutefois une population hétérogène et la Municipalité entend rester attentive à chacun des groupes qui la composent. Dès lors, pour répondre à la motion déposée par M. Grégoire Junod¹, qui demande le développement d'un réseau de chambres chez l'habitant, la Municipalité propose par le présent rapport-préavis de promouvoir ce mode d'hébergement à Lausanne en collaborant avec l'association Bed and Breakfast Switzerland.

2. L'hébergement chez l'habitant : une autre forme de tourisme

La demande pour des chambres d'hôtes, comme celle pour les gîtes ruraux, est en constante augmentation. Elle correspond au développement récent du tourisme vert. Ce mode d'hébergement offre, entre autres avantages, celui de préserver l'environnement puisqu'il est peu consommateur d'espace et ne transforme pas fondamentalement les lieux. Les Iles britanniques, l'Allemagne, l'Autriche pratiquent depuis fort longtemps l'accueil chez l'habitant (Bed and Breakfast, Zimmer frei). La France, quant à elle, a mis l'accent sur le développement des gîtes ruraux et, en Suisse romande, cette pratique a vu le jour il y a quelque 30 ans, sous l'impulsion de la Fédération du Tourisme rural de Payerne. Actuellement, des formes différentes de parahôtellerie essaient sous toutes les latitudes. S'agissant de la structure de la clientèle, elle présente une grande diversité et va de la famille au couple sans enfant en passant par le touriste solitaire. L'origine du milieu socio-professionnel est lui aussi très large et, contrairement à une idée reçue, ce type d'hébergement peut intéresser toutes les couches sociales. Les adeptes présentent toutefois un dénominateur commun : celui de peu apprécier l'anonymat du tourisme de masse. Ils recherchent une authenticité,

¹ Déposée le 21 mars 2000 et renvoyée à la Municipalité pour étude et rapport.

privilégient la convivialité et les échanges avec les habitants. Le développement de cette forme de tourisme a engendré une demande pour une offre de qualité, qui a aussi son coût.

Parallèlement à l'essor de l'écotourisme, la Municipalité constate que l'offre s'est peu développée à Lausanne, pour diverses raisons.

- En effet, si cette pratique ne s'est pas davantage implantée en Suisse romande jusqu'ici, c'est sans doute pour une question de mentalité, parce qu'elle ne correspondait pas véritablement à notre sensibilité et à nos habitudes². Mais, lentement, les choses changent. Les gens voyagent, sont de plus en plus mobiles et s'ouvrent aux autres. Héberger des touristes chez soi constitue à coup sûr une forme d'ouverture et d'enrichissement personnel, mais engendre aussi quelques devoirs : veiller à la propreté de la chambre, la rendre accueillante, être présent pour recevoir les hôtes – qui peuvent venir d'horizons très différents – constituent en quelque sorte la base d'un cahier des charges à respecter. Citons, pour l'exemple, que la qualité de l'accueil est primordiale, ce qui a incité la Fédération du Tourisme rural de Payerne à dispenser une formation aux personnes qui louent des gîtes ruraux.
- De surcroît, les habitants d'une ville logent le plus souvent dans des appartements qui comportent un nombre limité de pièces, correspondant aux besoins de la famille. Disposer d'une chambre pour la mettre à disposition de touristes, les accueillir dans sa salle à manger pour le petit déjeuner, ne va pas de soi. Et que dire du partage de la salle de bains? Il pourra être vécu avec agacement ou humour (c'est selon) par les utilisateurs, les appartements de ce pays étant généralement conçus avec un seul bloc sanitaire. La promiscuité – même si elle est librement choisie – peut s'avérer contraignante. C'est sans doute une des raisons qui favorise la location d'appartements de vacances ou de gîtes ruraux indépendants, voire qui pousse au développement d'un nouveau concept : l'échange d'appartements. Il n'est de plus pas certain que toutes les gérances admettent la location de chambres d'hôtes, ce qui peut inciter les locataires à la prudence.
- L'offre de chambres chez l'habitant a connu un réel essor dans les pays où le niveau de vie ne correspondait pas tout à fait au nôtre (exemple Grande-Bretagne et Irlande). Ces disparités tendent à se niveler – pas toujours dans le sens souhaité – et, chez nous aussi, les conditions de vie sont devenues plus difficiles. La location de chambres permettrait dès lors à des habitants de notre cité de toucher un revenu complémentaire appréciable. La Municipalité pense en particulier aux personnes qui ne bénéficient que des prestations AVS, à celles qui disposent de revenus modestes, ou encore à celles qui veulent rester dans un appartement devenu trop grand suite au départ des enfants. Le logeur devra toutefois déclarer ses gains au fisc et, bien entendu, s'acquitter des taxes de séjour perçues auprès des clients. L'expérience tend cependant à montrer que l'intérêt pour cette activité accessoire est souvent ponctuel et se manifeste en période de faible conjoncture ou lors de difficultés financières personnelles. Cela s'est maintes fois vérifié s'agissant de la location de chambres pour étudiants. Cette situation a favorisé la construction d'immeubles affectés au logement pour étudiants, uniquement. A noter que de juillet à septembre, soit pendant les vacances universitaires, de nombreuses chambres ou studios de la Fondation Maisons pour étudiants deviennent disponibles et peuvent être loués dès 5 jours, au prix de Fr. 30.—par jour, ou par mois, au prix de Fr. 449.—. Quant à la location des gîtes ruraux, elle peut contribuer à la viabilité des exploitations agricoles.

² On trouve davantage de Zimmer frei en Suisse alémanique, particulièrement dans les régions de montagne, mais elles sont souvent gérées par les propriétaires eux-mêmes, qui ne passent pas par des réseaux établis.

3. Offre lausannoise

L'attractivité d'une ville repose sur une palette d'éléments, peu liée à la saison. Sans parler du tourisme d'affaires, brièvement mentionné ci-dessus, on séjourne dans une ville en raison de son patrimoine culturel, des manifestations qui y sont organisées, pour y faire des achats, profiter de sa gastronomie ou tout simplement pour rendre visite à un parent ou un ami; le temps que l'on y passe est souvent court. L'offre en question est généralement regroupée dans un périmètre restreint, dans lequel est concentrée l'offre hôtelière. Lausanne correspond tout à fait à ce schéma. L'hôtellerie y est très bien implantée ; on trouve dans notre ville plus de 70 établissements (hôtels et pensions confondus) proposant une gamme de prestations variées et de qualité, pouvant répondre à toutes les exigences et à toutes les bourses, et cette offre va encore s'étoffer avec la réouverture de l'hôtel Alpha, qui, à lui seul, proposera 200 chambres.

De plus, dans un pays comme le nôtre, l'hébergement chez l'habitant est privilégié pendant les vacances scolaires. En dehors de ces périodes, l'hôtel conserve tout son attrait. Notons, à titre d'information, que Lausanne Tourisme enregistre très peu de demande pour des chambres d'hôtes.

4. Hébergement pas cher et tourisme jeune

4.1. Hébergement pas cher

Lausanne offre plusieurs solutions d'hébergement bon marché. Jeunotel, réalisé entre autres avec le soutien de la Ville de Lausanne³, propose des chambres à des prix qui sont attractifs. Un établissement d'un genre nouveau vient également d'ouvrir ses portes sous-gare: Lausanne GuestHouse & Backpacker. Peu conforme aux standards habituels, il offre des prestations originales et vise avant tout une clientèle de jeunes, de routards, qui ont envie de découvertes sans dépenser beaucoup d'argent pour l'hébergement, ou de familles ne disposant pas de solides budgets pour leurs vacances. D'autre part, de nombreux petits hôtels et pensions de famille, où il est possible de se loger pour un coût somme toute modeste, existent aussi à Lausanne ou dans les environs. Lausanne Tourisme tient, à disposition de tout intéressé, une liste à jour de ces établissements et, parallèlement, il propose une liste des villas et appartements meublés à louer. Il n'est pas dans l'intention de la Municipalité de faire la promotion d'établissements de notre ville (d'autres pourraient à juste titre en prendre ombrage) mais simplement de rectifier quelques idées reçues s'agissant des prix des chambres à Lausanne. En outre, une nouvelle stratégie semble s'installer, à savoir : la clientèle pratique dans les hôtels une pression à la baisse sur les prix affichés. En d'autres termes, c'est le client, souvent de dernière minute, qui tente de fixer le prix de la chambre qu'il va occuper. Cette tactique également utilisée dans les palaces débouche sur de grands écarts de prix pour des chambres de qualité égale. Dans un tout autre registre, il est encore permis de rappeler une particularité de notre pays, soit la possibilité d'utiliser les abris de protection civile, une solution intéressante pour des groupes. Il en va de même pour les chambres de l'Académie militaire (dans le bâtiment administratif de la Pontaise) ou celles du Campus de Vennes, par exemple.

4.2. Tourisme jeune

Le Groupe de Coordination pour l'Accueil et l'Hébergement des Jeunes à Genève (CAHJ), en collaboration avec d'autres partenaires, travaille à la création d'un site Internet permettant de

³ cf. préavis No 209 du 26.4.85 ; No 7 du 15.4.86 ; No 67 du 29.4.87 et No 257 du 24.11.89

toucher un maximum de jeunes (étudiants, backpackers, routards, etc). Il s'agit d'un projet transfrontalier, ayant pour rayon d'action le bassin lémanique. Parallèlement, une association appelée Chaîne lémanique des Globetrotters a été mise sur pied. Elle a pour but de lancer des projets touristiques, d'assurer la promotion du jeune tourisme en Suisse et de faire la liaison avec des associations proches. Idéalement, la Chaîne lémanique des Globetrotters souhaiterait unir ses efforts aux associations actives dans le même domaine, en France voisine, en Valais ou dans notre canton. L'utilisation du terme lémanique trouverait ainsi tout son sens. Bien que créée, cette association attend l'aboutissement des discussions avec ses partenaires potentiels pour se faire connaître. Cette initiative mérite un encouragement, raison pour laquelle la Municipalité pourra lui apporter un soutien, en temps opportun.

5. Réponse de la Municipalité à la motion de M. Grégoire Junod

Selon le motionnaire, le tourisme est cher dans toute la Suisse, et Lausanne n'échappe pas à ce constat.⁴ Ainsi, pour constituer une solution alternative à l'hôtellerie traditionnelle, il propose de développer un réseau de chambres chez l'habitant, à l'instar de ce qui se fait dans de nombreux pays étrangers, même dans ceux où le niveau de vie est élevé. Tout en permettant à des habitants de toucher un revenu complémentaire, ce réseau constituerait un atout pour l'offre touristique lausannoise et pourrait être mis en place selon les modalités suivantes :

- Recensement de l'offre. Ce travail, qui nécessiterait du temps et quelques moyens, consisterait à trouver des habitants disposés à louer une ou plusieurs chambres. Le travail en question pourrait consister en un mandat confié à l'extérieur.
- Etablissement d'un contrat de qualité. En cas d'intérêt, un contrat devrait être signé entre les offreurs et la commune, en vue d'assurer le respect de critères de qualité.
- Mise en place du réseau. Il pourrait être géré par l'office du tourisme, qui tiendrait à jour la liste des chambres disponibles, les prix et assurerait le contact entre demandeur et loueur.

L'opération telle que proposée par le motionnaire constitue une opération trop lourde pour qu'elle rencontre l'adhésion de la Municipalité. Cette dernière considère que l'initiative devrait émaner du secteur privé et que, de surcroît, Lausanne n'a pas intérêt à faire cavalier seul. Lausanne Tourisme ne serait peut-être pas opposé à assumer un tel mandat - le motionnaire suggère d'ailleurs cette collaboration - mais encore faudrait-il que l'office dispose des moyens nécessaires pour le mener à bien. Or, dans la situation actuelle, il n'a ni les ressources en personnel, ni financières pour fournir une prestation nouvelle de cette importance. Abstraction faite du recensement de l'offre, qui reste une démarche relativement facile à mener, la mise en place du projet et sa gestion, principalement les réservations, nécessiteraient à coup sûr l'engagement de forces de travail supplémentaires, avec des répercussions financières que la Commune n'envisage pas de supporter.

Certes, l'utilisation de l'informatique pour les services de réservation se généralise et apporte rapidité, gain de temps et fiabilité. Mais les personnes intéressées par la location de chambre ne disposeraient pas toutes de postes informatiques, ce qui impliquerait le recours au système téléphonique, moins rapide et comportant des risques d'erreur. L'exemple payernois est significatif : la gestion du tourisme rural et de la centrale de réservation occupent une personne à temps plein et une à mi-temps.

⁴ Signalons que les prix pratiqués à Lausanne sont inférieurs à ceux des autres grandes villes suisses et certaines régions touristiques.

Proposition de collaboration avec Bed and Breakfast Switzerland

La Municipalité entend prendre en compte la proposition du motionnaire en mettant sur pied une collaboration avec l'association Bed and Breakfast Switzerland. Créée en terre vaudoise il y a maintenant 7 ans, avec une offre de quelque 20 adresses, l'association Bed and Breakfast Switzerland a rencontré, ici et là, quelques embûches, qui, pour autant, ne l'ont pas empêchée de subsister, d'élargir son offre et de se faire connaître. Pour preuve : elle s'appuie actuellement sur trois collaborateurs (pratiquement bénévoles), édite un guide⁵ - celui de 2001 recensait plus de 250 adresses couvrant une grande partie du territoire suisse (dont environ 140 en Suisse romande) - et vient de réaliser un site Internet, déjà très visité (www.bnb.ch). La formule est simple, elle a fait ses preuves et constituerait aux yeux de la Municipalité une excellente solution.

« L'appel d'offre »⁶ lancé par l'association Bed and Breakfast au moment de sa création n'a pas rencontré un écho retentissant dans notre commune, puisque seule une adresse lausannoise, à Verschez-les-Blanc, figure dans le guide. Le Journal communal constituerait le support idéal pour un nouveau recensement : distribué gratuitement à tous les Lausannois et Lausannoises, il est édité par la Commune, qui pourrait non seulement choisir le meilleur moment pour lancer l'opération, mais également l'espace et la forme qui lui seraient dévolus. Pour retenir l'attention des lecteurs et maximiser les chances de l'opération, le recours à d'autres actions médiatiques pourrait compléter l'utilisation du Journal communal.

Les offreurs potentiels se mettraient directement en rapport avec Bed and Breakfast Switzerland, qui dispose d'un contrat type fixant les conditions de participation. La collaboration entre Bed and Breakfast et ses partenaires est basée sur des principes simples, clairs et précis, qui doivent évidemment être respectés mais qui, parallèlement, laissent une autonomie aux offreurs, entre autres celle de gérer les réservations. Le prochain guide paraîtra en décembre de cette année. Les offreurs lausannois devraient donc attendre une nouvelle édition du guide, soit vraisemblablement 2003, pour y figurer, mais ils seraient sans délai sur le site Internet. Bed and Breakfast s'est d'ores et déjà déclaré partant pour tenter avec Lausanne l'expérience proposée.

Introduction de la classification de la Fédération suisse du tourisme

La Fédération suisse du tourisme a élaboré un nouveau système de classifications – avec l'attribution d'étoiles - pour chalets et appartements de vacances. En exploitation depuis décembre 2000, il fonctionne avec succès : quelque 70 organismes⁷ l'ont adopté permettant la classification de plus de 4'500 objets. La Fédération suisse du tourisme vise ainsi une amélioration de la qualité de l'offre, les bons objets pouvant être loués plus facilement et de manière plus lucrative. L'association Bed and Breakfast souhaiterait également appliquer dès 2003 cette classification aux chambres d'hôtes qu'elle propose. Un contrôle de toutes les chambres deviendra dès lors indispensable et nécessitera l'engagement de personnel affecté à cette tâche, d'où la nécessité de trouver quelques fonds. Bed and Breakfast s'y emploie d'ores et déjà. Cette opération pourrait, cas échéant, s'avérer positive pour les offreurs lausannois ; la Municipalité propose donc d'y contribuer par l'apport d'un montant de Fr. 5'000.--.

⁵ Tiré à 10'000 exemplaires, le guide sortira désormais à 5'000 exemplaires compte tenu de la création du site Internet.

⁶ Jusqu'à présent le seul appel d'offres

⁷ Offices du tourisme locaux ou régionaux, organisations de location d'appartement de vacances (ex. Reka), gérances d'immeubles, etc.

6. Conclusion

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis No 242 de la Municipalité, du 27 septembre 2001;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide:

1. d'approuver la réponse de la Municipalité à la motion de M. Grégoire Junod.

Au nom de la Municipalité

Le syndic:
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire:
François Pasche