



A Mesdames et Messieurs les membres
du Conseil communal
1002 LAUSANNE

Lausanne, le 4 mai 2015
C. 35/34 – SIPP - ajm

Question N° 34 de M. Pierre-Antoine Hildbrand « Airbnb, règles applicables à Lausanne »

« Monsieur le Syndic,

Le quotidien 24 Heures dans son édition électronique du 2 mars 2015, présente les activités de Mme Jasmina Salihovic, prestataire de services en lien avec l'administration de la location de chambres.

Elle décrit notamment un partenariat avec la commune de Montreux en lien avec l'encaissement de la taxe de séjour. Elle signale qu'elle a sollicité diverses communes, dont Lausanne il y a plus de 6 mois, mais pour l'heure sans nouvelles.

Aussi, je me permets de vous poser les questions suivantes :

- *Comment la Municipalité assure-t-elle l'égalité de traitement entre les hôteliers et les hôtes professionnels ?*
- *Outre la taxe de séjour, quelles contraintes communales, ou cantonales appliquées par la Ville, pèsent sur les hôteliers ?*
- *Dans quelle mesure ces contraintes pourraient être allégées pour l'ensemble des acteurs du tourisme ?*
- *Quand et quelles réponses de portée générale seront données à Mme Jasmina Salihovic ?*

En vous remerciant d'avance, veuillez agréer, Monsieur le Syndic, l'assurance de notre considération très distinguée ».

Préambule

La Ville de Lausanne a constaté que le phénomène de captation des petits logements à loyers raisonnables, par des personnes privées (non propriétaires) et des gérances pour les remettre sur le marché, souvent pour de courtes périodes sous la forme d'hébergement para-hôtelier à des loyers inaccessibles ou sur un site de location de vacances, type « Airbnb », prenait de l'ampleur. Le Service du logement et des gérances a donc été chargé de lutter contre les abus rencontrés dans la location illégale de logements meublés.

Municipalité de Lausanne

Secrétariat municipal
place de la Palud 2
case postale 6904
CH - 1002 Lausanne
tél. ++41 21 315 22 15
fax ++41 21 315 20 03
municipalite@lausanne.ch

S'agissant de l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation, des procédures ont été ouvertes conformément à la loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR). Deux décisions du Service cantonal des communes et du logement ont récemment confirmé la position de la Commune.

S'agissant des chambres ou d'appartements mis temporairement en location par des locataires, il convient de rappeler que ces derniers ont le droit de sous-louer une partie de leur logement, voire la totalité en cas d'absence. Ils ont cependant l'obligation d'informer leur bailleur et de préciser les termes de la sous-location afin d'obtenir son accord écrit dans les trente jours. Ce dernier ne peut s'y opposer que si :

- le locataire refuse de communiquer les conditions de sous-location ;
- le locataire exige un loyer trop élevé (un supplément de 10 à 20% du loyer de base est, en principe, admis pour un appartement meublé) ;
- la sous-location présente des inconvénients considérables pour le bailleur.

Ces règles sont aussi applicables à la sous-location de courte durée, via par exemple un site de location de vacances de type « Airbnb ». Dans ce cas, le locataire doit requérir l'autorisation du bailleur et lui soumettre notamment le prix pratiqué pour la sous-location. Le locataire est, par ailleurs, responsable de l'encaissement et de la transmission de la taxe de séjour à la police communale du commerce.

Le phénomène de la sous-location de courte durée étant relativement récent et peu maîtrisé par les particuliers, la Direction du logement et de la sécurité publique a décidé d'introduire une information y relative dans le dépliant consacré à l'information des locataires et envoyé à tous les ménages lausannois fin décembre 2014.

Enfin, de manière à rendre les locataires du parc immobilier de la Ville attentifs à leurs obligations dans ce domaine, il a été décidé de leur envoyer, d'ici l'été 2015, une circulaire précisant les règles inhérentes à ce type de sous-location (obligation d'obtenir l'autorisation de la Ville, définition d'un nombre maximal de nuitées par mois ainsi que d'un plafond du loyer admissible par nuitée et obligation de prélever la taxe de séjour et de s'annoncer auprès de la Police du commerce). Enfin, il convient de relever qu'il n'est pas envisageable de procéder à un contrôle des locataires pratiquant ce type de sous-location au vu de la non-diffusion de l'adresse exacte des offres figurant sur les sites.

Réponses de la Municipalité

Question 1 : Comment la Municipalité assure-t-elle l'égalité de traitement entre les hôteliers et les hôtes professionnels ?

La Municipalité rappelle que la taxe de séjour est un impôt d'affectation perçu par les communes en conformité avec la loi cantonale sur les impôts communaux. Elle est payée par l'assujetti – l'hôte de passage ou en séjour – à l'hôtelier ou au loueur, qui est responsable de son encaissement et de sa transmission à l'organe de perception – la commune. La taxe de séjour s'ajoute au prix du logement et doit être indiquée comme telle sur la facture présentée à l'hôte. Elle est également due lorsque l'hôte est logé gratuitement ; en effet, il y est assujetti du fait qu'il profite, à l'occasion de son séjour, des infrastructures qui sont mises à sa disposition, et qu'il doit ainsi participer à leur financement. En 2014, le Service de la police du commerce a perçu CHF 3'195'823.40 à ce titre.

Le 22 janvier 2015, la Municipalité a soumis à l'approbation de votre Conseil un préavis portant le N° 2015/17 relatif à la modification du règlement de la taxe de séjour. La séance de commission a été fixée au 24 mars 2015. La Municipalité renvoie donc à ce préavis pour les questions de principe sur la taxe de séjour. Elle rappelle que cette taxe permet de financer une part des activités de Lausanne Tourisme, d'alimenter le Fonds d'équipement touristique de la région lausannoise (FERL) et de financer la Lausanne Transport Card (LTC), système qui permet aux hôtes en séjour de bénéficier de la gratuité des transports publics de la région. Le produit de la taxe de séjour ne peut couvrir des dépenses communales, sous réserve des frais de perception.

Le système de taxation des hôtes de passage à Lausanne est identique pour tous les logeurs, professionnels ou non, ainsi que pour les hôteliers. Chacun est tenu de s'annoncer à l'autorité de perception avant de démarrer son activité de logeur. Il doit prélever auprès de ses hôtes ou clients la taxe de séjour et la reverser à l'autorité communale.

Comme relevé dans le préavis N° 2015/07 du 22 janvier 2015, la difficulté réside dans le fait d'identifier les logeurs qui ne s'annoncent pas auprès de la Police du commerce. En outre, la perception implique de nombreux contrôles sur la domiciliation des personnes, lesquels induisent un travail minutieux et volumineux, en particulier en relation avec les personnes qui s'inscrivent à Lausanne, notamment en colocation ou en sous-location et qui, par la suite, déménagent dans un bref laps de temps.

Les hôteliers sont plus aisément connus de l'autorité du fait qu'ils sont soumis à une licence au sens de la Loi sur les auberges et les débits de boissons (LADB).

Question 2 : Outre la taxe de séjour, quelles contraintes communales, ou cantonales appliquées par la Ville, pèsent sur les hôteliers ?

Les hôteliers sont effectivement soumis, à l'instar d'autres professions, à différentes règles en lien avec l'exercice de leur profession.

Les personnes qui hébergent des hôtes de passage chez eux contre rémunération ne sont dispensées de licence que si elles remplissent les conditions fixées par l'article 3 lit. h LADB, à savoir qu'elles accueillent moins de 10 personnes et que leur appartement comprend moins de dix lits. A défaut, les exigences sont les mêmes que pour les hôteliers.

Question 3 : Dans quelle mesure ces contraintes pourraient être allégées pour l'ensemble des acteurs du tourisme ?

S'agissant d'exigences qui découlent pour la plupart du droit cantonal, la Municipalité ne peut que se limiter à renvoyer aux droits et outils démocratiques usuels permettant de modifier une loi cantonale. Elle rappelle toutefois que les débats visant à la modification de la LADB se sont achevés au début du mois de janvier 2015 et qu'ils n'ont pas porté sur la question de l'hébergement des hôtes.

S'agissant de la perception de la taxe de séjour, la Municipalité ne voit pas quelle autre méthode de taxation permettant d'obtenir que les hôtes de passage à Lausanne s'acquittent effectivement de cette taxe pourrait être mise en œuvre. La perception par les logeurs ou les hôteliers qui sont en contact direct et immédiat avec ces personnes lorsqu'elles leur paient le prix de leur hébergement reste en effet le meilleur moyen d'y parvenir. La taxe de séjour est un élément important pour le financement des infrastructures touristiques et il demeure dans l'intérêt de chacun de participer à sa perception.

Question 4 : Quand et quelles réponses de portée générale seront données à Mme Jasmina Salihovic ?

Il a immédiatement été demandé à Mme Jasmina Salihovic de produire, pour l'ensemble de l'activité d'hébergement déployée sur le territoire de la commune de Lausanne, et avec effet rétroactif sous réserve de la prescription de 5 ans, toutes les informations nécessaires à la perception de la taxe de séjour. Les décisions de taxation seront rendues ensuite.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Pierre-Antoine Hildbrand.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne le 30 avril 2015.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud