

Réponse écrite aux questions de M. Frédéric Eggenberger, Conseiller communal, concernant la plateforme Airbnb et la taxe de séjour

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

En date du 1^{er} mai, M. Frédéric Eggenberger posait une série de questions concernant la plateforme Airbnb et la taxe de séjour notamment si le règlement actuel ne devait pas être revu et il s'inquiétait que les locations Airbnb ait pour conséquence d'aggraver la pénurie de logement qui sévit dans notre ville en retirant des logements du marché locatif traditionnel.

Ainsi, voici les réponses à ses questions :

Question 1 : La Municipalité prévoit-elle d'adhérer à la convention avec l'entreprise Airbnb négociée par l'UCV, et si oui quand ?

Réponse :

Oui, pour ce faire, le Règlement intercommunal sur la taxe de séjour et la taxe sur les résidences secondaires entré en vigueur dans le district de Morges depuis le 15 décembre 2010, doit être révisé. Un projet de nouveau règlement sur les taxes de séjour est actuellement en consultation auprès des Municipalités du district par l'ARCAM. Le Conseil communal sera prochainement associé à la démarche, dans la phase de consultation, au travers de la nomination d'une commission consultative qui devra rapporter à la Municipalité d'ici au 15 septembre 2024. Un préavis sera déposé cet automne avec un vote définitif du Conseil communal prévu en fin d'année. Après l'accord de l'ensemble des communes, une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025 du nouveau règlement pourrait être possible. Cette base légale ainsi actualisée permettra à la commune de Morges d'adhérer à la Convention établie entre Airbnb et l'UCV, pour une perception automatique lors de la réservation d'un logement. La taxe ainsi perçue sera reversée selon le code postal de l'objet loué.

Question 2 : peut-on estimer les montants de taxe de séjour qui échappent chaque année à notre commune ?

Réponse :

Le taux de perception pour les Airbnb a été fixé de manière homogène dans toutes les communes vaudoises au travers de l'accord signé par l'UCV et que ce montant est de CHF 3.00 par nuit et par personne. La Municipalité ne dispose pas de chiffres précis concernant le nombre de biens qui sont loués, même si la loi cantonale sur l'exercice des activités économiques (LEAE), entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2022, oblige les loueurs à s'annoncer. Cependant, selon nos estimations¹, il y a environ 53 biens identifiés sur le territoire morgien. Parmi ceux-ci, un nombre de biens n'ont pas été actifs lors des 12 derniers mois, indiquant plutôt une offre de 7 logements régulièrement loués. Sur ces logements, la plateforme d'enquête estime un nombre de 195 nuitées en moyenne par logement. Ainsi, le montant qui échappe à la commune chaque année est d'au moins CHF 9'000.00.

Question 3 : la Municipalité a-t-elle mis en place un monitoring de l'activité d'Airbnb à Morges ?

Réponse :

Non, l'ARCAM qui perçoit la taxe de séjour, dispose des adresses des loueurs annoncés. Ces listes sont partagées chaque année avec le contrôle des habitants des communes.

¹ insideairbnb.com/vaud, un site Web d'enquête/de surveillance lancé par Murray Cox en 2016. Il rapporte et visualise des données récupérées sur la société de location de propriétés Airbnb

Question 4 : Quelles sont les conditions légales permettant à un particulier de proposer un logement en location sur le site Airbnb et comment la Municipalité peut-elle garantir que celles-ci sont respectées ?

Réponse :

Cette page du Canton résume bien les obligations des loueurs en application de la LEAE et de la LPPPL : [Informations relatives aux locations de type Airbnb | État de Vaud \(vd.ch\)](#)

En particulier :

1. Obligation pour les loueurs de s'annoncer aux autorités communales (art. 4a, 74c LEAE)
2. Obligation pour les loueurs de tenir un registre des hôtes (art. 74c al. 3 et 4 LEAE)
3. Nécessité d'une autorisation de changement d'affectation en cas de location de plus de 90 jours par année civile d'un logement jusqu'alors loué en la forme traditionnelle (art. 15 al. 2 RLPPPL)

En pratique, il est difficile pour les autorités communales de contrôler ces obligations. Selon un retour de l'UCV, certaines communes faisant déjà partie de l'accord ont constaté que des logeurs qui ne s'annonçaient pas à la commune auparavant se sont annoncés, se rendant compte que la taxe a été prélevée directement par Airbnb. En effet, selon la négociation entre la multinationale américaine et l'Union des communes vaudoises (UCV), la perception de la taxe de séjour a lieu directement à la source. Le relevé est effectué directement par Airbnb dans la facturation du logement. Le montant global est ensuite restitué à l'UCV qui se charge ensuite de reverser à chaque commune la part de recettes qui lui revient.

Il y a ainsi une mise en conformité de certains propriétaires assurant ainsi une certaine équité de traitement avec les établissements hôteliers traditionnels.

Nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la présente réponse.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 10 juin 2024.

Réponse au Conseil communal en séance du 19 juin 2024.