

Quand Airbnb est vu comme un changement d'affectation

Philippe Angelozzi
Secrétaire général
USPI Genève



On parle aujourd'hui de phénomène d'«uberisation» de la société. Ces entreprises bouleversent nos modèles en introduisant l'économie partagée. Si certaines contribuent à redynamiser des secteurs d'activités en faisant jouer une saine concurrence, d'autres soulèvent des questions à ne pas négliger.

Le site de location et de réservation de logements entre particuliers Airbnb a ainsi été récemment interdit à Berlin, où le contrevenant se verra infliger une amende pouvant aller jusqu'à 100 000 euros. Contrairement à la société Uber, qui peut contribuer à augmenter l'offre de transports privés, la plupart des logements mis en location sur Airbnb sont soustraits du parc de logements puisqu'ils sont souvent destinés aux touristes, constituant ainsi une activité commer-

ciale de l'«airbnbiste». A Genève, une récente étude a indiqué que près de 1500 logements étaient offerts sur Airbnb.

Mais que lui reproche-t-on exactement? Si les questions de concurrence déloyale par rapport aux hôteliers ont souvent été évoquées (impôts sur les bénéfices, taxe de séjour, assurance incendie, etc.) ou encore le respect des conditions de la sous-location (informer le bailleur des conditions de la sous-location, volonté du locataire de réintégrer son logement), la question du changement d'affectation est rarement évoquée.

La loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) prévoit des restrictions au changement d'affectation des appartements. Le principe veut que, pour remédier à la pénurie dans le locatif, tout appartement jusqu'alors destiné à la location doit conserver son affectation locative. Nul ne peut changer l'affectation de son appartement qu'il soit occupé ou non, sauf si une dérogation lui est accordée par le département.

Selon la loi, une dérogation peut être octroyée si elle est compatible avec les con-

ditions de vie du quartier, et que les circonstances le justifient, soit en cas de conditions d'habitation précaires dans un immeuble, soit lorsque le bâtiment est déjà principalement affecté à d'autres buts que le logement.

En outre, les surfaces de logements supprimées devront impérativement être compensées par la réaffectation simultanée de surfaces commerciales en logement, à des conditions de logements au moins équivalentes et avoir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. De plus, les locaux réaffectés aux logements doivent être situés, en règle générale dans le même quartier, si possible à proximité immédiate.

Autant dire qu'il sera compliqué (et c'est un euphémisme) pour un utilisateur d'Airbnb de respecter les conditions de changements d'affectation exigées par la LDTR.

*Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) Genève

www.uspi-ge.ch

