Economie de partage et marché du logement

Autor(en): **Brünisholz, Patrick**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **90 (2018)**

Heft 2

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-816002

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Economie de partage et marché du logement

La numérisation induit d'importants changements, qui ont conduit l'Office fédéral du logement à évaluer l'impact futur de ce phénomène sur le marché du logement.

Les plateformes de location et de réservation de logements, en particulier Airbnb, sont sur toutes les lèvres, non sans susciter la controverse. D'un côté, on espère plus de durabilité sur les plans écologique, social et économique. Le partage de logements et d'hébergements devrait ainsi permettre une meilleure utilisation des ressources disponibles et d'atténuer la pénurie de logements dans les villes. Il recèle aussi un certain potentiel pour les espaces ruraux, dans la mesure où il devient plus simple de se loger et de travailler à des endroits différents. D'un autre côté, on ne manque pas de pointer les inconvénients potentiels de l'économie de partage justement pour ces trois dimensions de la durabilité. Une étude mandatée par l'Office fédéral du logement (OFL) décrit différentes formes de partage de logements et d'hébergements. Deux scénarios ont été établis pour envisager le développement du phénomène et formuler des recommandations à l'intention du monde politique.

L'étude, qui identifie cinq types de partage de logements, montre que le partage de logements et d'hébergements ne se résume pas à Airbnb. Ces cinq types de partage de logements ne sont pas tous répandus de la même manière en Suisse. L'«occupation flexible» et la «cohabitation», en particulier, ne sont guère présentes. Les divers types de partage de logements ont aussi un impact potentiel différent sur le marché du logement. La «location récurrente» entraîne fréquemment une réduction durable des logements disponibles puisque ces derniers ne sont plus proposés sur le marché traditionnel du logement. L'«occupation flexible» et la «cohabitation» peuvent contribuer à une meilleure utilisation de l'espace habitable, mais peuvent aussi avoir l'effet contraire lorsque, dans le cas d'une personne adoptant un style de vie «multilocal», des espaces habitables supplémentaires sont utilisés par elle seule en plus des locaux communs.

Si le partage de logements reste pour l'instant un phénomène de niche, il pourrait devenir plus fréquent à l'avenir. Compte tenu des effets potentiellement divergents, se pose dès lors la question du développement de l'économie de partage, en particulier en ce qui concerne le partage d'hébergements. La communauté de travail formée par la Haute Ecole de Lucerne et le bureau d'études politiques Interface a procédé à une analyse de scénarios en lien avec la question.

La confiance dans les plateformes de location en ligne, de la part de la population comme de l'économie établie, jouera un rôle fondamental dans la réalisation de l'un ou de l'autre des deux scénarios à partir desquels les auteurs de l'étude ont formulé les recommandations suivantes à l'intention des décideurs politiques :

Au **niveau national,** il convient premièrement, grâce à un monitoring intelligent, d'y voir plus clair dans des questions telles que la relation entre la location (de logements et d'hébergements) à des fins touristiques et celle à des fins de logement, ou l'évolution du rapport entre offres commerciales et offres privées en matière de location de logements. Deuxièmement, l'économie de partage étant pour l'heure fortement associée à Airbnb et à ses effets en partie négatifs, il s'agit d'élargir et d'affiner le débat.

Type 1 «Airbnb traditionnel»: en ce qui concerne la «location occasionnelle», il s'agit d'hébergements privés loués ponctuellement pour une période limitée (p. ex. pendant les vacances d'été, en l'absence de l'occupant).

Type 2 «Airbnb commercial»: la «location récurrente» (p. ex. d'un logement de vacances privé loué pendant toute l'année à différents utilisateurs) implique de mettre, contrairement au type 1, durablement en location des hébergements.

Type 3 «Occupation flexible»: dans ce cas de figure, le logement est partagé par plusieurs occupants qui n'y résident pas en permanence (p. ex. navetteurs hebdomadaires, absences régulières pour déplacements professionnels) et se partagent à tour de rôle un nombre relativement réduit d'unités de logement (p. ex. trois collaborateurs d'une même entreprise ou de différentes entreprises se partagent une chambre à proximité de leur lieu de travail alors qu'ils disposent chacun d'un lieu de résidence permanent ailleurs).

Type 4 «logements regroupés» (cluster): en l'espèce, plusieurs occupants se partagent un logement dont certaines pièces sont communes. Il s'agit d'une combinaison de plusieurs unités privées de logements et de locaux prévoyant le partage des équipements de base tels qu'une cuisine ou un coin repas (La coopérative Kalkbreite à Zurich est un bon exemple: une grande cuisine peut être prévue pour jusqu'à huit petits appartements. En outre, des salles sont disponibles en plus pour un usage temporaire, par exemple en vue de l'hébergement de visiteurs).

Type 5 «Cohabitation»: la «cohabitation» (co-living) est une combinaison de bureaux partagés et de colocation. Il s'agit d'une sorte d'avatar du coworking classique. Ce type d'hébergement propose, comme dans le cas de «logements regroupés», à la fois des locaux communautaires et des locaux privés (p. ex. Swiss Escape propose des chambres privées et des locaux partagés dans un grand chalet situé dans un village de montagne en Suisse. Les locaux de travail et ceux destinés à la cuisine et au repas sont partagés).

L'analyse de scénarios est fondée sur huit facteurs clés en ce qui concerne l'importance future de l'économie de partage pour le marché de l'hébergement: la confiance dans les offres de partage, la popularisation de ce modèle au sein de la société, le pilotage politique, l'évolution des technologies de l'information et la communication, les stratégies des entreprises d'hébergement établies, la flexibilité des modes de vie, le coût des déplacements et le coût du logement. Les scénarios ont été bâtis à partir de l'analyse des interactions de ces différents facteurs. La détermination des facteurs clés ainsi que l'analyse de leurs interactions ont été effectuées en prenant l'avis d'experts. Au bout du compte, deux scénarios ont été retenus: le scénario 1, qui postule la popularisation de la numérisation et, en conséquence, celle du partage, et le scénario 2, qui table sur la continuité du marché du logement et ne donne de l'importance au partage que dans des situations exceptionnelles.

L'étude montre en effet que la location et la réservation de logements par le biais de plateformes en ligne ne se réduit de loin pas au modèle Airbnb. Troisièmement, le Conseil fédéral, en adoptant sa stratégie sur la numérisation a déjà fixé de premières lignes directrices en matière d'économie de partage.

Aux **niveaux régional et local,** il est essentiel de procéder à une analyse différenciée en fonction du territoire pour déterminer à quel point la thématique de l'économie de partage de logements (à des fins touristiques ou à des fins d'habitation) dans le contexte donné est pertinente et pour en étudier les opportunités et risques. Le canton de Zurich en est un exemple, lui qui a collecté des données cantonales sur l'offre Airbnb en 2016. L'Observatoire valaisan du tourisme, qui ventile des données similaires pour l'ensemble de la Suisse, par canton et par destination touristique valaisanne mérite aussi d'être cité. Deuxièmement, il est primordial de présenter et de discuter à ces niveaux les approches possibles pour savoir dans quelles circonstances les différents mécanismes de pilotage sont susceptibles d'être appliqués avec succès. Troisièmement, les instruments de pilotage qui, à l'instar d'une taxe touristique destinée à financer l'utilisation par les touristes des infrastructures et des prestations proposées dans une région, existent en partie déjà devraient être utilisés afin d'éviter d'éventuelles conséquences négatives. De tels émoluments ou taxes de séjour doivent faire l'objet de conventions avec les prestataires de plateformes de location d'hébergements en ligne afin d'en faciliter la collecte. Le pas a déjà été franchi par la ville de Berne et le canton de Zoug.

Les décideurs politiques disposent encore d'une marge de manœuvre importante, étant entendu que la stratégie de numérisation du Conseil fédéral prévoit une ouverture de principe vis-à-vis de telles plateformes. Le rapport complet en allemand ainsi que son résumé en français sont disponibles sur le site internet de l'OFL:

> L'OFL > Rapports de recherche.

Patrick Brünisholz, OFL