



## Airbnb chamboule-t-il le marché du secteur locatif?

*Dominik Georgi, Institut de communication et de marketing IKM, Haute école de Lucerne*

Quand il est question de Sharing Economy, ou d'économie de partage, Airbnb est tout à la fois cité comme un exemple phare et un «épouvantail». Le principe de base consiste à tirer parti de ressources qui resteraient autrement inexploitées. Si Airbnb est appliqué dans ce sens, cela signifie par exemple qu'un appartement est temporairement loué à des touristes durant une absence de ses occupants en vacances. Comme le logement en question resterait sinon vide durant cette période, il en résulte une utilité à plusieurs niveaux: des ressources ne demeurent pas inemployées (utilité écologique) et de nouveaux échanges se créent (utilité sociale).

Airbnb est devenu un phénomène de masse. En Suisse, les quelque 50'000 logements proposés sur la plateforme augmentent d'un quart les possibilités d'hébergement. Dans les grandes villes en particulier, mais aussi dans les stations touristiques alpines, les offres sont nombreuses. Entre les locataires qui sous-louent leurs appartements et les propriétaires qui préfèrent proposer leurs objets aux touristes plutôt qu'à des locataires, on observe divers «types de location».

Cela génère également des désavantages. La pénurie de logements s'aggrave, les loyers prennent l'ascenseur, certains quartiers ne sont plus que partiellement occupés par des résidents fixes. L'économie de partage ne produit des effets positifs que si elle ne défavorise pas d'autres groupes en parallèle, comme c'est le cas des exemples évoqués.

Si l'on se demande dans quels contextes l'économie de partage se justifie, il faut se pencher sur son utilité pour tous les participants. Ceux-ci incluent les propriétaires et les gérances, les locataires existants et potentiels, les touristes, les agences de tourisme et, bien sûr, les plateformes de partage elles-mêmes, qui ont tous leurs intérêts particuliers. La question de l'utilité globale de l'économie de partage dépend de la mesure dans laquelle ces intérêts sont préservés.

Lorsque des institutions publiques s'interrogent sur la réponse à apporter à cette situation, il faut évaluer quelle utilité en résulte, dans quel contexte, et comment elle peut être atteinte. Parmi les moyens d'action, il y a l'alternative extrême entre «interdiction pure et simple» et «autorisation complète». Or le plus souvent, les «meilleures» solutions se trouvent quelque part entre les deux. Il s'agit d'abord de définir les applications possibles des offres de partage. On peut ensuite déterminer lesquelles sont conformes à la législation actuelle, lesquelles semblent légitimes – le cas échéant, avec des adaptations de lois – et lesquelles sont fondamentalement indésirables. Cela en s'appuyant pour partie sur les prescriptions légales en vigueur, notamment sur les résidences secondaires et la sous-location.

Les mesures particulières envisageables peuvent par exemple porter sur des limites maximales appliquées aux résidences secondaires, des loyers plafonnés, des durées de location minimales, des dédommagements aux propriétaires et gérances, des prélèvements fiscaux spéciaux, le relèvement de taxes touristiques ou la création d'une plateforme nationale.

Si Airbnb est un exemple emblématique de la Sharing Economy, il existe de nombreuses offres annexes – comme les coopératives d'habitation –, qui sont fondées sur des principes analogues et remplissent des objectifs aussi bien écologiques, qu'économiques et sociaux. En s'inspirant de telles approches, il est possible de donner une impulsion décisive à une économie de partage durable.