

Partager son logement?

Ernst Hauri

ernst.hauri@bwo.admin.ch

Aujourd'hui, que l'on soit une personne seule, un couple ou une petite famille, il est normal d'avoir un logement exclusivement à soi. Toutefois, les technologies numériques pourraient relancer l'ancienne tradition des logements communautaires, faire émerger de nouvelles structures de logements, et donc transformer ce marché.

Les logements sont des biens indivisibles. Il n'est pas possible d'acheter ou de louer une « tranche » de maison ou d'appartement, c'est-à-dire une certaine surface à l'intérieur d'une unité plus grande. En général, le marché ne propose que des objets monobloc, complètement équipés. Pour les personnes en quête de logement, cette absence de flexibilité est partiellement compensée par la grande hétérogénéité de l'offre. Chaque habitation est unique: nombre de pièces, surface, équipement, situation, prix. La liberté de choix est grande: celui qui veut « se loger petit » axera ses recherches sur des logements de petite taille; mais il sera obligé de prendre aussi la cuisine, même s'il ne sait pas ou ne veut pas cuisiner. Et il n'y a pas d'alternative: chacun doit se loger, c'est un besoin fondamental. Enfin, il peut arriver que le plus petit appartement soit encore trop grand (ou trop cher).

Les plateformes numériques changent la donne

Par le passé, on a toujours trouvé le moyen de faire correspondre l'offre et la demande. Historiquement, le logement partagé était la règle et non pas l'exception. Pensons



aux grandes maisons de l'époque prémoderne, qui abritaient sous le même toit tous les membres d'une même famille ainsi que le personnel de maison. Autre exemple: le « pensionnaire », logé dans un appartement de famille, soit parce qu'il était trop pauvre, soit parce qu'il n'avait jamais appris à se débrouiller tout seul.

Aujourd'hui, la colocation est la formule de partage d'appartement couramment adoptée par des personnes seules n'ayant ni lien de parenté, ni lien social spécifique. Elle permet de répartir le loyer et les divers frais. Mais elle est souvent synonyme de manque d'intimité, surtout lorsque l'appartement a été conçu au départ pour des familles « classiques ». Les *clusters*, ces logements communautaires

d'un type nouveau qui sont récemment apparus sur le marché, ont été conçus pour supprimer cet inconvénient, sans pour autant renoncer au partage de la cuisine, de la salle de bains et de la salle de séjour.

Les plateformes et les bourses en ligne créent une dynamique entièrement nouvelle dans ce domaine. Il est encore prématué, aujourd'hui, d'analyser les opportunités et les risques de ces solutions. Un événement organisé par l'Office fédéral du logement (OFL), dans le cadre des Journées du logement, qui se tiendront à Granges en novembre 2016, devrait néanmoins nous en apprendre davantage.

Une chose est sûre: les plateformes Internet permettent de nouveaux contacts et créent



ainsi une proximité virtuelle; elles mettent en relation des personnes partageant les mêmes intérêts, et ce, de manière rapide et bon marché. En ce sens, elles sont une incitation au partage. De même que leur portée peut varier considérablement, leurs applications peuvent être multiples. A titre d'exemple: le *crowdfunding* (financement participatif), peut être utilisé pour financer des projets de logement communautaire. L'ancêtre de ce système à vu le jour il y a un siècle lorsque les coopératives d'habitation permirent à leurs adhérents de réunir des fonds propres en versant chaque mois des sommes modestes.

Les plateformes permettent également de saisir le profil des locataires et des personnes en recherche de logement, données qui

peuvent aider les régies immobilières à réaliser une occupation idéale des immeubles. Citons également la mise aux enchères en ligne de logements, couramment pratiquée aux Etats-Unis, et les plateformes de voisinage qui permettent à des personnes de se rencontrer à l'échelle des quartiers pour réaliser des projets communs (tels que les systèmes d'échange locaux ou SELs).

Airbnb et Couchsurfing sont des plateformes très connues, mais aussi très controversées. Elles mettent en relation, dans le monde entier, des personnes qui offrent et des personnes qui cherchent un logement. Couchsurfing, créée en 2003, a été, du moins jusqu'à sa réorientation plus commerciale en 2011, un « réseau d'amitié et d'entraide pour l'hébergement »: ses membres recevaient gratuitement leurs hôtes dans le but de nouer des amitiés, de partager des moments avec des gens dont ils faisaient ainsi la connaissance. Par contre, pour Airbnb, le profit a été dès le départ une donnée importante. Les orientations distinctes de ces deux concurrents prouvent que les nouvelles technologies peuvent être utilisées à des fins différentes.

Au-delà de la location classique d'un logement ou d'une chambre à des touristes, cette forme d'économie collaborative pourrait très bien devenir le must d'un groupe social d'un nouveau type, hautement mobile, aux domiciles multiples et branché à tous les réseaux. Cela élargirait par ailleurs l'offre de logements sans qu'il soit nécessaire de construire de nouveaux bâtiments d'habitation.

Questions en suspens sur la réglementation

A l'heure actuelle toutefois, le débat public se focalise sur les aspects négatifs de ces plateformes de services. On y déplore la diminution des offres de particuliers et l'augmentation des offres commerciales; on craint que ce modèle de location ne chasse les actuels locataires de leur logement et surtout, on re-

doute une flambée des prix des loyers dans les centres urbains qui sont très prisés.

De plus, les plaintes se multiplient: de la part du voisinage en raison de perturbations de la tranquillité, et de la part des entreprises touristiques traditionnelles, qui n'apprécient pas cette concurrence déloyale. Certes, les plateformes s'efforcent de mettre en place des systèmes d'autorégulation et d'améliorer la transparence de leurs activités. Les prestataires comme les utilisateurs peuvent être évalués. Si un prestataire est mal noté, son compte peut être bloqué par le fournisseur d'accès.

On aurait tort de sous-estimer la demande en faveur de plus de réglementation. Mais est-il vraiment nécessaire de renforcer, en Suisse, le droit du bail? le droit fiscal? une autre législation? A l'heure actuelle, ces questions sont examinées par un groupe de travail de la Confédération dirigé par le SECO.

D'une manière ou d'une autre, les plateformes changeront le marché du logement ou du moins la perception que nous en avons. Jusqu'à présent, une étroite corrélation existait entre le nombre de ménages et le nombre de logements. Ce principe a servi de fondement aux estimations des besoins de logements pendant des décennies. Cette corrélation a été battue en brèche une première fois par le phénomène des résidences secondaires; elle risque d'être définitivement obsolète si les plateformes d'hébergement poursuivent leur essor. Dans ce cas, nous n'aurions plus besoin de calculer le nombre de logements en fonction de la population résidente, mais seulement de répondre à une demande globale. Cela pourrait avoir des conséquences considérables sur la consommation de surfaces et la construction, mais aussi sur les rapports entre propriétaires et locataires – jusqu'ici relativement sereins en Suisse.

— (traduction)



ERNST HAURI, *1955, a étudié l'ethnologie, le russe et l'histoire de l'Europe de l'Est à Zurich. Il travaille depuis 1987 à l'Office fédéral du logement, dont il est devenu le directeur en 2009.