

## Économie de partage et marché du logement

Les plateformes de location de logements, en particulier Airbnb, sont sur toutes les lèvres non sans susciter la controverse. D'un côté, on en attend plus de durabilité sur les plans écologique, social et économique tandis que d'un autre côté, on craint les inconvénients qu'elles pourraient présenter justement pour ces trois dimensions de la durabilité.

L'étude de la communauté de travail formée par la Haute école de Lucerne et le bureau d'études politiques Interface montre que l'économie de partage ne se résume pas à Airbnb et identifie cinq types de partage de logements. Les deux premiers correspondent au modèle Airbnb à la différence près que le premier type prévoit une location ponctuelle et irrégulière, tandis que dans le deuxième, le logement est destiné durablement à la location. Le troisième type, «occupation flexible», correspond à une situation où plusieurs utilisateurs se partagent à tour de rôle un nombre limité d'unités de logement (chambres pour pendulaires, p. ex.). Dans le quatrième type, «logements regroupés», plusieurs personnes occupent certaines pièces à titre privé et se partagent l'utilisation d'autres (p. ex. la cuisine). Le dernier type, nommé «cohabitation», représente une combinaison de colocation de bureau et de logement avec, là aussi, des pièces privatives et des pièces communes.

Ces cinq types de partage de logements ne sont pas tous répandus de la même manière en Suisse et ont aussi un impact potentiel différent sur le marché du logement. La location régulière d'un hébergement sur une plateforme peut entraîner une réduction durable de l'offre disponible sur le marché traditionnel du logement. L'«occupation flexible» et la «cohabitation» peuvent contribuer à une meil-

leure 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.

Enfin, deux scénarios montrent que le partage de logements pourrait se développer dans des directions divergentes, avec également des conséquences différentes. Ont été envisagés un premier scénario, dans lequel l'économie de partage prend beaucoup d'importance, et un second, où elle ne reste qu'un phénomène marginal. La confiance dans les plateformes en ligne, de la part de la population comme de l'économie établie, jouera un rôle prépondérant quant au scénario qui s'imposera. 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. Aux niveaux régional et local, une approche spatialement différenciée pourra permettre de déterminer à quel point la question de l'économie de partage de logements (à des fins touristiques ou à des fins d'habitation) est pertinente dans le contexte spécifique et où il en découle des opportunités ou des risques.

L'étude est disponible en allemand. Un résumé en français est disponible sur le site Internet de l'OFL:  
[> L'OFL > Publications > Rapports de recherche](http://www.ofl.admin.ch)