

Plateformes d'économie du partage

Effets possibles sur le marché du logement en Suisse

Résumé

Haute Ecole de Lucerne & Interface



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Granges (SO)

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Pilotage du projet

Doris Sfar, OFL
Patrick Brünisholz, OFL

Auteurs

Haute Ecole de Lucerne – Institut de Communication et de Marketing IKM
Zentralstrasse 9, 6002 Lucerne

Dominik Georgi
Susanne Ulrich

Interface Politikstudien Forschung Beratung
Seidenhofstrasse 12, 6003 Lucerne

Ueli Haefeli
Anina Hanimann

Mode de citation

Haute Ecole de Lucerne & Interface (2018). *Plateformes d'économie du partage. Effets possibles sur le marché du logement en Suisse. Résumé*. Office fédéral du logement, Granges.

Notes

Ce résumé ainsi que le rapport complet sont disponibles en allemand.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

Pour faciliter la lecture du document, le masculin générique est utilisé pour désigner les deux sexes.

Image de couverture

© DDPS

Résumé

Contexte

La numérisation a un impact considérable sur l'économie suisse et la vie quotidienne de la population. Il faut donc **tirer profit** efficacement des opportunités qu'elle offre, de manière générale comme dans chacune des sphères de l'existence. Tel est l'objectif de la stratégie nationale «Suisse numérique», dans laquelle s'inscrit le rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique, que le Conseil fédéral a approuvé le 11 janvier 2017.

Les développements liés à la numérisation influent également sur le **marché du logement**. Depuis longtemps déjà, les plateformes de vente et de location de biens immobiliers en ligne constituent un élément important du marché.

De plus, au cours des dernières années, **les plateformes de partage** se sont établies en tant que sous-segment du marché, aussi bien dans le domaine de la location et de la réservation de logements (Airbnb, p. ex.) que dans d'autres domaines, comme le financement «pair à pair» ou la production participative (crowdsourcing), qui concernent également le marché du logement de manière indirecte. Le partage de logement peut avoir des effets positifs, notamment en rendant leur utilisation plus efficiente. Toutefois, il peut aussi engendrer des conséquences négatives, par exemple lorsque des logements prévus pour être occupés à long terme se voient utilisés par des touristes, les soustrayant ainsi au marché du logement.

Objectifs et méthodologie

Dans ce contexte, l'Office fédéral du logement (OFL) a commandé une étude en vue d'analyser l'influence des plateformes de partage sur le futur marché du logement. À cette fin, (1) différents modèles envisageables de partage de logement ont été typologisés, et (2) leurs effets étudiés; par ailleurs, (3) des scénarios pour l'avenir ont été développés et (4) leurs implications, en particulier sur le plan politique, ont été décrites. En raison des imbrications du marché du logement et du marché touristique, mentionnées ci-dessus, l'étude prend en considération le «marché de l'hébergement».

Rôle des plateformes de partage dans la création de valeur immobilière

On peut rencontrer des modèles et des plateformes de partage dans toutes **les phases de la création de valeur immobilière**: production participative (crowdsourcing) au stade de la planification, financement participatif (crowdfunding ou crowdinvesting) au stade de la mobilisation des fonds; services «pair à pair» au stade de la production; plateformes de location et de réservation de logements au stade de la commercialisation et de l'utilisation, etc. À l'heure actuelle, et très vraisemblablement à l'avenir également, c'est dans le domaine de la location et de la réservation de logements que le rôle des plateformes de partage, qui jouent ici une fonction d'interface entre l'offre et la demande, sera le plus important.

Diversité des modèles de partage de logement

On peut distinguer différents modèles de partage de logement sur la base de divers critères, à l'instar de la continuité de l'offre (le logement est-il proposé à la location de manière permanente ou seulement exceptionnellement?) ou de la continuité de la demande (le logement est-il occupé de manière durable par un utilisateur ou par des utilisateurs qui se succèdent?) ou encore du groupe cible visé (p. ex. touristes ou population locale?), un élément de différenciation très important. Sur la base de ces critères, notamment, il est possible de distinguer, aujourd'hui, **les cinq types de modèles de partage de logement** suivants:

- (1) Location occasionnelle: habitations louées ponctuellement au cas par cas, par exemple en l'absence de l'occupant, à des touristes ou à des personnes en déplacement professionnel («partage de logements Airbnb»);
- (2) Location récurrente: hébergements destinés durablement à la location de courte durée, par exemple à des touristes ou à des personnes en déplacement professionnel, et proposés par le biais de plateformes ou d'autres canaux («logements de vacances Airbnb»);
- (3) Occupation flexible: logements partagés par plusieurs locataires/occupants qui n'y résident pas en permanence (p. ex. en semaine uniquement ou de manière irrégulière en raison de déplacements professionnels) et se partagent à tour de rôle un nombre plus réduit d'unités de logement qu'il n'y a d'utilisateurs;
- (4) Logements regroupés (cluster): combinaison entre la colocation et le petit appartement: unités de logement individuelles avec espaces privés, auxquelles s'ajoutent des locaux partagés (p. ex. une cuisine commune pour plusieurs unités de logement);
- (5) Cohabitation (co-living): combinaison de bureaux partagés (co-working) et de colocation, les hébergements de cohabitation proposent à la fois des espaces communs et des chambres individuelles.

Effets des différents types de partage de logement

Ces cinq différentes formes de partage de logement diffèrent considérablement entre elles en raison de leurs caractéristiques liées à l'offre et à la demande. Elles auront donc aussi, très logiquement, des effets différents, notamment en termes de **potentiels, d'opportunités et de risques** (du point de vue des politiques du logement, de l'aménagement du territoire et sociale). Pour le marché du logement, le type 1 peut avoir pour conséquence que les occupants (locataires ou propriétaires) du logement peuvent s'offrir une unité d'habitation plus grande, qu'ils financent en partie grâce à la location temporaire d'espace habitable qui sera ainsi soustrait au marché permanent du logement. Dans le cas du type 2, le logement est utilisé par des personnes à la recherche d'un hébergement temporaire (p. ex. des touristes ou des personnes en déplacement professionnel) et qui sont disposées à payer davantage, plutôt que par la population locale à la recherche d'un logement permanent. Les types 3 à 5 peuvent contribuer à une utilisation plus efficiente de l'espace; s'ils remplacent une résidence secondaire de type classique, les types 3 et 5 y contribuent. Avec le type 4, les différents utilisateurs consomment moins d'espace privé, ce qui permet de réduire la surface habitable par personne.

Facteurs influençant la diffusion des modèles

L'étude de la littérature pertinente et l'apport d'experts ont permis de définir, à partir de 47 facteurs d'influence possibles, **8 facteurs clés** qui influent sur la diffusion des modèles de partage de logement: le pilotage politique de l'économie de partage, la confiance dans les offres d'économie de partage, le comportement des acteurs des infrastructures d'hébergement établies, le développement/l'utilisation des technologies de l'information et de la communication (TIC), le développement du partage en tant qu'approche alternative, le développement de modèles de vie alternatifs (p. ex. la multilocalité), le coût du logement et les frais de déplacement.

Scénarios de l'évolution à venir

Sur la base des facteurs clés identifiés, la méthode d'impacts croisés a permis d'envisager des scénarios sur la place que prendra d'ici à 2040 le partage de logement par le biais de plateformes numériques. La construction des scénarios a débouché sur **deux scénarios consistants (sans contradictions)**.

Le scénario 1, «Le partage de logements, un élément important de la Suisse numérique» décrit un avenir où le partage dans le domaine du logement joue un rôle important. Les formes de propriété et de consommation alternatives sont très courantes, également en matière de logement. Les modes de vie traditionnels tendent à disparaître et la demande pour un accès flexible à des espaces d'habitation et de

travail à plusieurs endroits augmente. Les modes de vie «multilocale» deviennent plus courants. Cette évolution est soutenue par l'attitude des milieux politiques, favorables d'une manière générale à l'économie de partage, ainsi que par l'adoption et l'utilisation accrue de TIC innovantes. Dès lors, rien d'étonnant à ce que la confiance dans la location et la réservation en ligne de logements soit elle aussi très élevée. Les nouvelles plateformes en ligne sont devenues les canaux de distribution de l'industrie traditionnelle de l'hébergement, qui a adapté ses modèles d'affaires aux nouveaux comportements des consommateurs. Les marchés du logement et de l'hébergement se diversifient, et l'augmentation du nombre de prestataires favorise la concurrence. De ce fait, les prix baissent.

Le scénario 2, «Continuité du marché du logement en 2040: le partage de logement, un phénomène marginal» présente une réalité inverse, dans laquelle l'économie de partage en général, et dans le domaine du logement en particulier, demeure un marché de niche avec une portée réduite. Les modes de vie fondés sur l'idée d'une cellule familiale traditionnelle et d'un lieu de domicile fixe restent prédominants. La politique réagit aux effets potentiellement négatifs de plateformes de partage comme Airbnb en mettant en place des réglementations strictes. Corollaire d'une attitude plutôt négative envers l'économie de partage, l'encouragement de modèles de partage ayant pourtant des effets potentiellement positifs ne constitue pas vraiment une priorité. Les TIC ne sont utilisées qu'avec réserve en raison de la méfiance du public, et les Suisses n'ont pas tous accès aux nouvelles technologies, ce qui restreint d'autant la popularisation du partage de logements par le biais de plateformes. L'industrie de l'hébergement ne s'intéresse guère à l'économie de partage et est confortée par le monde politique et les préférences des consommateurs dans l'idée que cette dernière n'est qu'un phénomène de mode passager. Les prix se maintiennent à un niveau élevé, notamment parce que les possibilités de partage ne sont pas exploitées.

Conséquences des deux scénarios

Dans le **scénario 1**, les marchés du logement et de l'hébergement touristique tendent à se confondre du fait de l'impulsion donnée, notamment, par la popularité et l'amélioration des TIC. Cette évolution représente une opportunité pour les régions rurales, qui regagnent en attrait grâce au télétravail. Toutefois, le nombre de lits froids dans les régions touristiques pourrait croître. Bien que le coût du logement baisse, la proportion de ménages regroupant plusieurs générations augmente étant donné que cette forme d'habitat attire à la fois les personnes assumant des responsabilités familiales et les personnes (âgées) seules. Cela pourrait avoir pour effet de décharger le système social, de réduire la consommation de surface habitable par personne et de renforcer la solidarité et la vie en communauté. Toutefois, la cohésion sociale et les liens familiaux pourraient souffrir de modes de vie «multilocale» si leurs adeptes, ne vivant qu'à temps partiel à un même endroit, ne participent que sporadiquement à la vie sociale locale. Par ailleurs, de tels modes de vie pourraient entraîner des besoins accrus en surface habitable. Du fait des nouvelles préférences des consommateurs, l'accessibilité et la disponibilité deviennent des critères très importants et les besoins pour des logements de type 3 (occupation flexible) et 5 (cohabitation) augmentent. Les milieux de l'immobilier sont appelés à répondre à cette demande, et un nouveau créneau apparaît non seulement pour l'industrie de l'immobilier et de l'hébergement, mais aussi pour les particuliers qui peuvent profiter des avantages économiques, en tant que micro-entrepreneurs. Simultanément, en raison de la multilocalité, la demande de logements risque d'augmenter et la location de résidences secondaires et de biens immobiliers pourrait devenir plus attrayante, ce qui contribuerait à pousser les prix vers le haut.

Dans le **scénario 2**, les marchés du logement et de l'hébergement touristique restent distincts, ce qui facilite le pilotage du premier. D'une manière générale, la population continue à vivre comme à l'heure actuelle. Le rôle d'intermédiaire joué par les plateformes en ligne concerne en premier lieu la demande touristique sous sa forme traditionnelle (p. ex. de location de logements de vacances). Une utilisation parallèle du logement sous forme de partage reste rare et ne revêt une certaine importance qu'en ce qui concerne les colocations destinées aux étudiants. Par conséquent, l'environnement résidentiel des habitants reste stable. Simultanément, les possibilités offertes par les plateformes numériques ou les TIC en général ne sont pas exploitées. Bien que les logements restent chers et difficiles d'accès en particulier dans les zones urbaines, les décideurs politiques préfèrent, pour lutter

contre la pénurie de logements, miser sur la réglementation des offres de partage, pour éviter que les logements ne soient utilisés à d'autres fins que celles prévues, plutôt que sur les modèles de partage de logement. Cette politique restrictive empêche une extension de l'offre, ce qui a une incidence positive sur le plan écologique. Toutefois, les opportunités d'utiliser l'espace habitable de manière plus flexible et plus différenciée ne se concrétisent pas (cf. scénario 1). Dans le même temps, le prix très élevé des logements dans les zones urbaines risque de favoriser les phénomènes de gentrification et de ségrégation spatiale.

Implications de l'économie de partage sur le plan politique

Sur la base des principaux constats effectués dans le cadre de la présente étude, l'équipe de projet a identifié six implications: trois au niveau national et trois au niveau cantonal ou local. Sur le **plan national**, il s'agit premièrement d'acquérir des connaissances sur l'état actuel et les effets potentiels de l'économie de partage dans le domaine du logement. Deuxièmement, il existe un risque que l'opinion publique fasse l'amalgame entre les différents modèles de partage de logements, ce qui pourrait être dommageable étant donné les critiques suscitées par le développement d'Airbnb à certains endroits touristiques très prisés. Or une approche différenciée permettrait (1) d'éviter les effets négatifs et simultanément (2) de concrétiser et d'exploiter les effets positifs du partage de logement. Troisièmement, si le Conseil fédéral a déjà fait un premier pas important avec sa stratégie «Suisse numérique», il importe toutefois de formuler encore des lignes directrices stratégiques claires au niveau national pour harmoniser la mise en œuvre aux échelons inférieurs.

Sur le **plan local**, il est essentiel, du point de vue de l'équipe de projet, que les acteurs concernés procèdent à une analyse différenciée de la situation locale et régionale en matière de partage de logement et qu'ils étudient les opportunités et risques de cette thématique, afin de déterminer les options d'actions envisageables. Deuxièmement, cantons et communes devraient davantage échanger sur les effets des différentes approches possibles afin de déterminer dans quelles circonstances les différentes mesures envisageables sont susceptibles d'être appliquées avec succès. Troisièmement, il est important de mieux utiliser les instruments de pilotage existants afin de réglementer les offres de réservation et de location de logements d'un genre nouveau et d'éviter d'éventuelles conséquences négatives. Un bon exemple à cet égard est l'application d'une taxe touristique.