

L'économie collaborative et l'accessibilité financière du logement :

Quel impact ? Quelles solutions ?

Bruxelles, le 22 janvier 2019

Un débat a été organisé par l'[Housing Solutions Platform](#) en collaboration avec les eurodéputé.e.s Marian Harkin (ALDE) et Brando Benifei (S&D) au Parlement européen, en réponse à la controverse sur l'impact de l'économie collaborative sur l'accessibilité financière du logement.

Pourquoi ce séminaire ?

Les plateformes de location d'hébergements de courte durée (telles qu'Airbnb, HomeAway et d'autres) se sont développées au fil des ans grâce aux développements technologiques. Leur impact sur les villes et communautés commence à être étudié mais reste contesté. Le nouveau modèle commercial, qui permet aux propriétaires privé.e.s de louer leurs logements en tout ou partie à des client.e.s, fait face à une controverse, notamment au niveau de son impact sur les prix des logements. Ce débat de l'Housing Solutions Platform proposait de rassembler des acteur.e.s et expert.e.s de différents secteurs afin de discuter de cette thématique et des solutions éventuelles. Des représentant.e.s de l'industrie d'échange entre pairs, des chercheur.e.s, des représentant.e.s municipaux et des décideur.e.s politiques européen.ne.s ont débattu sur les données existantes et sur les solutions éventuelles pour réduire l'impact de l'économie collaborative sur les prix des logements.

Pas suffisamment de données, mais des preuves d'un impact important dans certaines régions urbaines

Il existe peu de données empiriques sur l'impact des plateformes d'économie collaborative sur les prix des logements. Les premiers résultats de deux études sur l'impact de la présence d'Airbnb sur les prix des loyers aux États-Unis et à Barcelone ont été présentés. Malgré différents problèmes méthodologiques, qui fragilisent les résultats, les deux études indiquent un impact important des locations de courte durée sur le prix des loyers et des logements. Davide Proserpio, de l'Université de Californie du Sud, a présenté les résultats d'une des grandes études¹ sur l'impact d'Airbnb sur les prix des logements aux États-Unis, basée sur une analyse des listings d'Airbnb aux États-Unis sur une période de six ans (2011-2016). Les résultats de l'étude démontrent qu'Airbnb a engendré une hausse des prix des locations et des logements. La plateforme serait responsable de la hausse annuelle des loyers de 0,59% et de la hausse annuelle des prix des logements de 0,82% aux États-Unis.

Miquel-Àngel Garcia-López, Professeur associé au Département d'économie appliquée à la Faculté d'économie et de commerce à Barcelone, a présenté les premiers résultats d'une des premières études sur ce thème en Europe². Cette étude présente des conclusions

¹ Barron, Kyle, Edward Kung et Davide Proserpio, *The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb* (March 29, 2018). Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3006832> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3006832>

² Do short-term rent platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona Miquel-Angel Garcia-Lopez, Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martinez-Mazza and Mariona Segu, Universitat Autònoma de Barcelona 2IEB,

similaires, à savoir une hausse des loyers comprise entre 0,5 et 1% et une hausse des logements comprise entre 1 et 1,8%, dues à la présence d'Airbnb à Barcelone.

L'étude américaine indique que l'impact peut être expliqué par le fait qu'une partie des propriétaires enlèvent leurs appartements du marché locatif de longue durée, espérant des revenus plus élevés via le marché des locations de courte durée. Ils contribuent ainsi à une baisse des logements disponibles et par conséquent à une hausse des loyers.

Les participant.e.s ont salué les résultats de ces études et ont souligné la nécessité d'approfondir les études sur cette problématique afin de pouvoir développer des politiques basées sur des données probantes. Les représentant.e.s de l'industrie des échanges entre pairs ont insisté sur leur volonté de s'engager dans le débat et de demander l'adaptation des réglementations aux opportunités offertes par les nouveaux développements technologiques.

La solution : des réglementations fondées sur des données probantes et adaptées à l'évolution des développements technologiques

Plusieurs villes ont commencé à introduire des réglementations relatives aux locations de courte durée. De fait, le directeur des campagnes et de la politique publique d'Airbnb, Sergio Vinay, a informé les participants qu'Airbnb avait conclu 400 accords avec des gouvernements locaux et nationaux aux quatre coins du globe. Des représentant.e.s de gouvernements locaux ont souligné la nécessité de bien distinguer l'usage professionnel et l'usage occasionnel. Pour ce faire, les réglementations établissent une distinction entre les logements principaux et secondaires. Dans certains pays, comme la France ou l'Allemagne, les grandes villes ont introduit des limites par rapport au nombre de jours qu'un logement peut faire l'objet d'une location de courte durée. La municipalité de Dublin a présenté sa nouvelle législation qui obligera les propriétaires de demander un permis avant de louer leurs logements sur le marché locatif de courte durée à partir de juin 2019. À Barcelone, la stratégie de tourisme de la ville implique une différenciation de la réglementation relative à l'hébergement des touristes dans les différents quartiers, incluant une interdiction des nouveaux hébergements touristiques dans le centre-ville. À Amsterdam, la ville a mis en place une équipe qui travaille sur les locations illégales de courte durée. À certains endroits, les organismes de location de courte durée ont commencé à collaborer avec les autorités locales pour mettre en œuvre la réglementation. Ce travail doit se poursuivre, en se concentrant sur l'intérêt général de la population et non sur l'intérêt de quelques personnes.

La réglementation relative aux locations de courte durée doit être considérée avec prudence en raison de ses effets complexes. Carlos Villaro Lassen, Secrétaire général de l'European Holiday Home Association, a mentionné une récente étude de la London School of Economics qui démontre que la réglementation relative aux résidences secondaires peut engendrer des conséquences négatives sur les économies locales³.

Sito Veracruz, fondateur et coordinateur du secteur juridique et public de FairBnb, la plateforme de location de logements de vacances qui opère selon les principes de « un.e client.e, un logement », de transparence et d'investissement de 50% des bénéfices dans des projets communautaires, a suggéré que notre objectif collectif devrait être de diminuer les impacts négatifs et augmenter les impacts positifs de l'économie collaborative.

Universitat de Barcelona, Université Paris Sud, Paris Saclay

³ Hilber, Christian A.L. et Olivier Schöni, The Economic Impacts of Constraining Second Home Investments, Centre for Economic Performance, London School of Economics and Political Science, juillet 2018

Le représentant de la Commission européenne, Henning Ehrenstein, a rappelé que la Commission souhaitait promouvoir un développement durable de l'économie collaborative. Il a insisté sur la nécessité de l'harmonisation non pas des règles mais des principes, afin de les adapter à la diversité des réalités locales. Rappelant la directive relative à l'E-commerce et la directive relative aux services, la restriction d'une activité économique doit être justifiée, doit avoir un lien direct avec l'impact désiré de la réglementation et doit être proportionnelle.

Principales conclusions

En conclusion, les locations de courte durée ne sont plus les seules responsables des hausses des prix des logements et des loyers, mais elles semblent avoir un impact clair sur ces chiffres. Il est de plus en plus difficile de nier cet impact. Les décideur.e.s politiques sont confronté.e.s à un vrai défi pour gérer ce phénomène en pleine expansion, qui nécessite des solutions individuelles pour chaque situation locale.

Malgré le problème conceptuel, l'impact humain de la financiarisation du logement reste une réalité. Les plateformes d'économie collaborative semblent participer à ce phénomène. Par conséquent, le défi est d'accompagner le développement des plateformes d'échanges entre pairs qui semblent devenir une conséquence inévitable des développements technologiques, perturbant le marché du logement. Comme l'ont rappelé les eurodéputé.e.s qui ont organisé ce séminaire, « il est urgent de se rassembler pour trouver le bon équilibre entre les intérêts sociaux et les intérêts commerciaux (...) En fin de compte, un logement est destiné à l'hébergement, il s'agit d'une première nécessité (...) l'économie collaborative fait partie du problème et doit faire partie de la solution. » Tou.te.s les intervenant.e.s ont convenu que l'échange de données et la coopération étaient indispensables pour aller de l'avant.

À propos de l'organisateur

*L'[Housing Solutions Platform](#) est un partenariat entre la [FEANTSA](#), la [Fondation Abbé Pierre](#) et [Housing Europe](#), visant à stimuler la créativité et le courage pour lutter contre l'exclusion liée au logement. Le prochain débat de la plateforme, intitulé *Le rôle du marché privé pour garantir un logement pour tous*, se tiendra le 19 février au Parlement européen. Tous les documents cités lors de l'événement seront disponibles sur le site web de la plateforme lors des prochains jours.*