



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

Répercussions sur le logement et le besoin d'espace

Journée des villes suisses 2017

**Ernst Hauri, directeur de l'Office fédéral du
logement OFL**

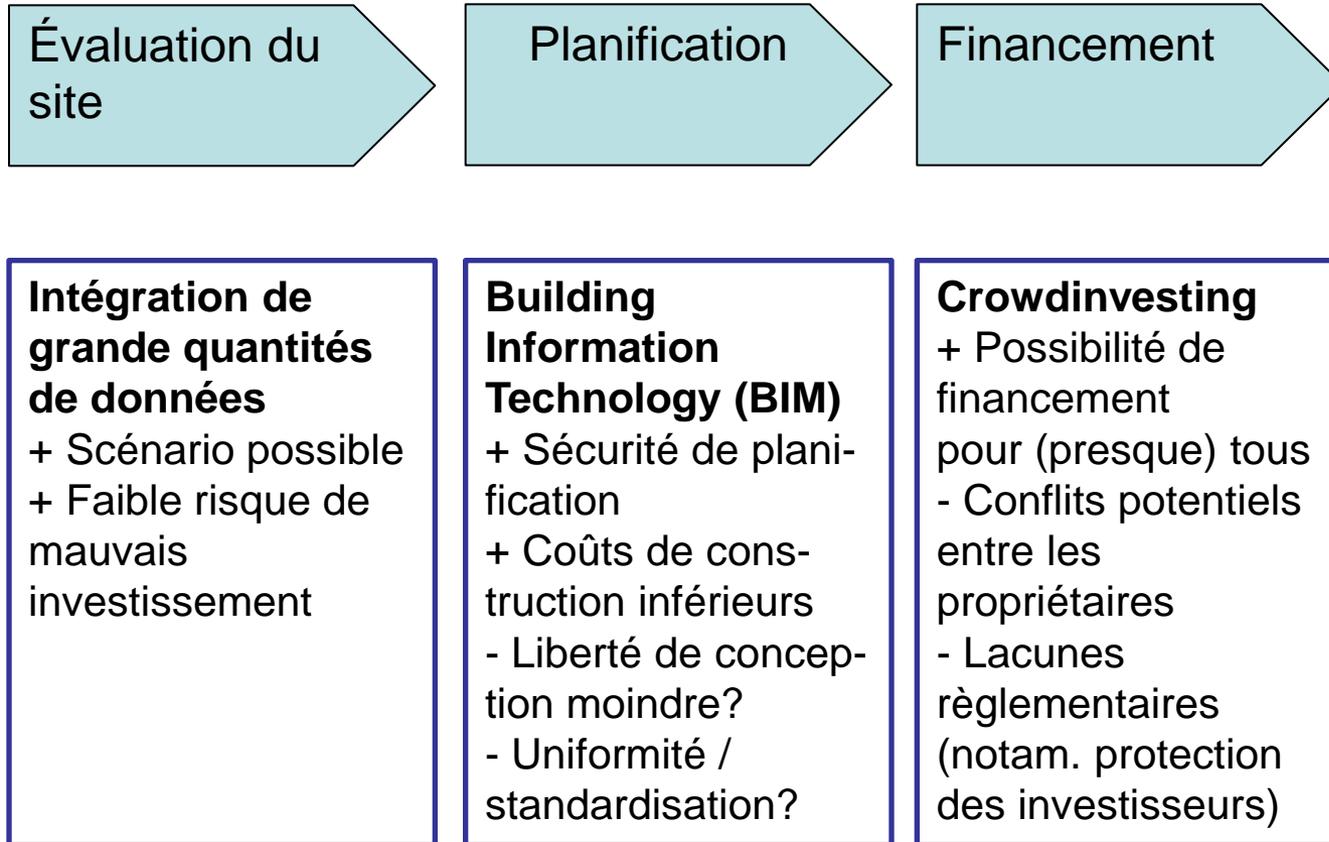


Vue d'ensemble

1. Répercussions de la numérisation sur le processus de création de valeur dans l'immobilier
2. Partager le logement – un phénomène ancien avec une nouvelle dynamique et des répercussions sur le besoin d'espace
3. Plateformes de location – conditions et intérêts différents
4. Retrait d'espace de logement, sous-location et propriété par étages – nécessité d'agir?
5. Conclusion

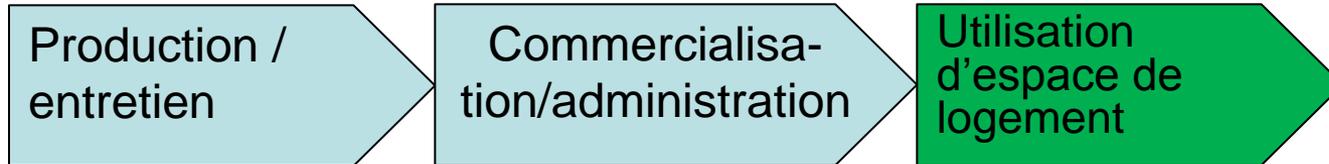


Numérisation dans le processus de création de valeur dans l'immobilier (1)





Numérisation dans le processus de création de valeur dans l'immobilier (2)



Utilisation de robots / de «smart materials»

+ Processus de construction plus rapides, plus «confortables» et moins coûteux
- Uniformité / standardisation?

Plateformes de location / «Facility management» numérique

+ Accès à une grande offre de logements
+ Administration moins coûteuse
+ Transparence accrue, p. ex. via des processus de notation?

Utilisation de plateformes de partage

▪Partage d'informations / de marchandises dans le quartier
▪Partage d'espace de logement



Conclusion intermédiaire

- La numérisation va fortement modifier le processus de création de valeur
- L'accent est mis sur les processus
 - Opportunités
 - Augmentation de l'efficacité à tous les stades
 - Potentiel pour des économies de coûts
 - Potentiel pour une plus grande transparence
 - «Big-Data» comme bases pour les innovations
 - Risques
 - Dépendances et risques de sécurité plus importants
 - «Dépendance» de certains groupes de personnes (âgées)
- Pénétration très lente au niveau des bâtiments / processus non disruptif



Partage de biens / d'informations dans le quartier

- Prêt et emprunt d'appareils, d'équipements, etc. (exemple: Pumpipumpe)
- Partage d'informations sur la consommation énergétique, sur la vie de quartier, etc. (exemple: erlenapp)
 - Encouragement de la participation et de la vie de quartier
 - Outil pour la mise en œuvre de la «Société à 2000 watts»
 - Facilitation des contacts entre les habitants et l'administration





Partager le logement – la normalité en fait

Autrefois

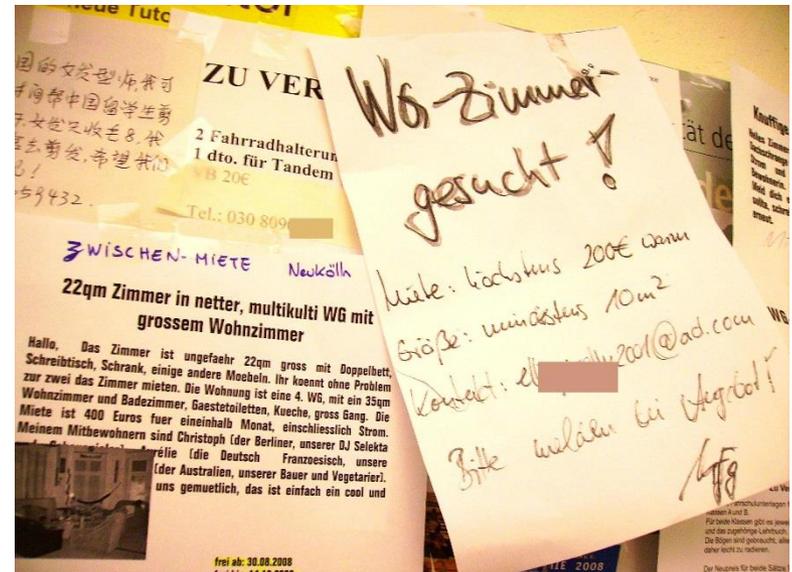
- Grande famille
- Ménage nucléaire et locataire d'une chambre

Aujourd'hui

- Famille nucléaire
- Collocation
- Logement de type «cluster»

Intérêts

- Économie de coûts / revenu supplémentaire
- Échanges / convivialité





Économie des plateformes – nouvelle dynamique

- Les fournisseurs et les demandeurs d'espace de logement sont mis en relation rapidement et au niveau mondial
- Plateformes concurrentes avec des groupes cibles en partie différents
- «Réseaux d'amis» et plateformes axées sur le rendement
- Transparence et instauration de la confiance via la notation des fournisseurs et des utilisateurs

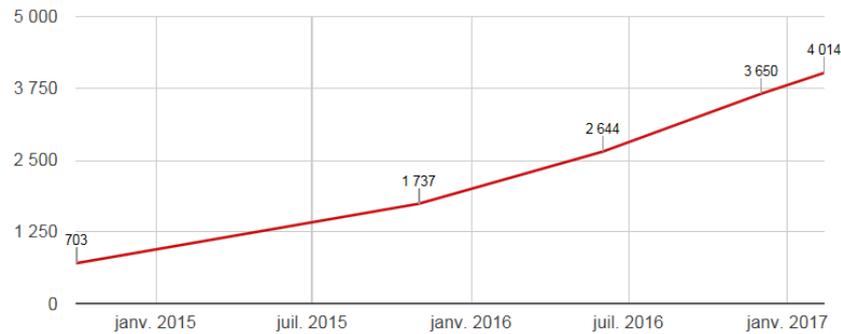




Airbnb – expansion rapide

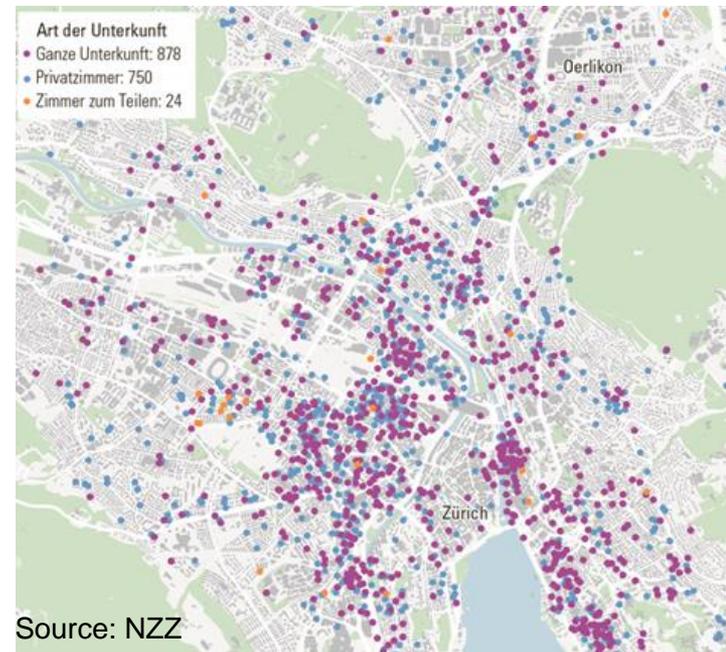
Printemps 2017: 26 000 logements Airbnb en Suisse

Évolution de l'offre Airbnb dans le canton du Valais



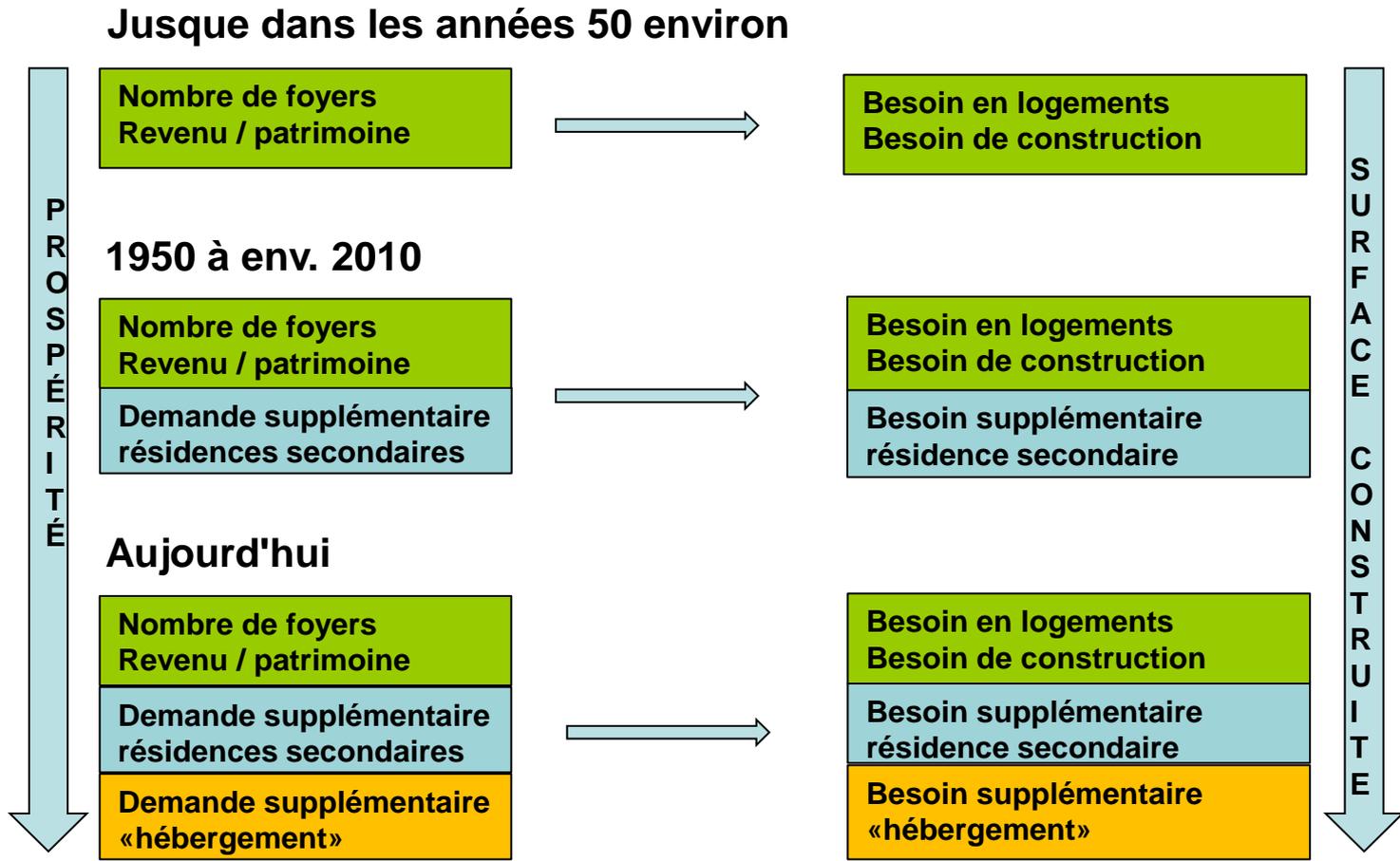
Source: Observatoire Valaisan du Tourisme

Offres Airbnb dans la ville de Zurich septembre 2016



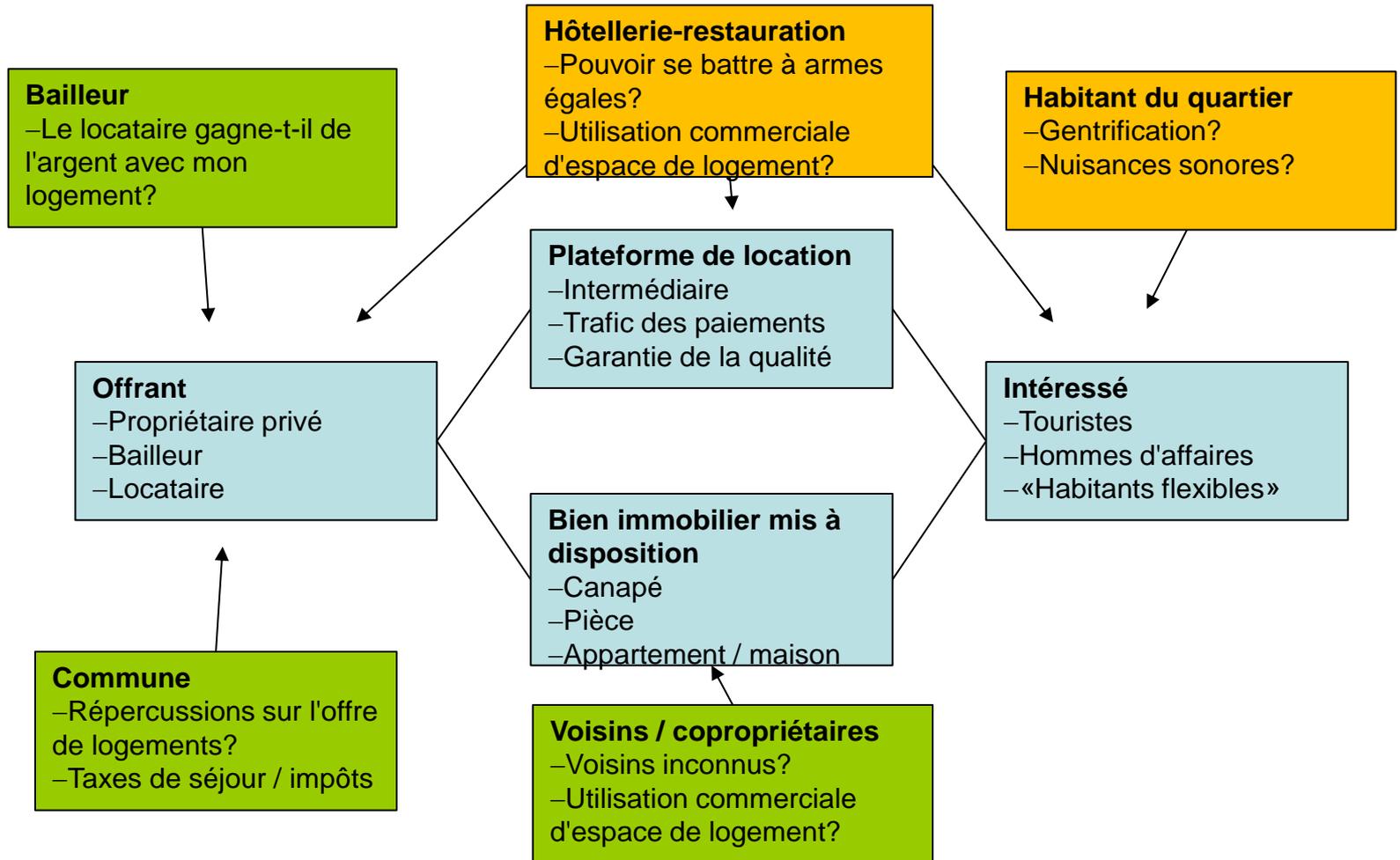


Nouvelle étape du mélange entre les marchés immobilier et touristique





Plateformes de location: conditions et intérêts différents





Retrait d'espace de logement (bon marché) / gentrification?

Type de partage	Influence sur le marché	Remarques
Partage d'un logement en cas d'absence	Aucune influence	<ul style="list-style-type: none">▪ Meilleure utilisation du parc immobilier▪ Revenu suppl.
Location en cas d'absence temporaire	Aucune influence	<ul style="list-style-type: none">▪ «Garde» du logement▪ Revenu suppl.
Location temporaire résidence secondaire	Influence faible (niveau des loyers)	<ul style="list-style-type: none">▪ Meilleure utilisation résidences secondaires▪ Revenu suppl.
Location commerciale temporaire ou permanente de logements	Diffère en fonction de la situation du marché et de la région	<ul style="list-style-type: none">▪ Activité commerciale (parahôtellerie)▪ Offre plus disponible pour le marché régulier



Mesures possibles

- Interdiction ou limitation temporelle des sous-locations via des plateformes (logements municipaux ou de coopératives)
- Obligation d'autorisation pour les changements d'affectation (cantons de Bâle et de Genève)
- Interdiction ou obligation d'autorisation pour les locations temporaires (Berlin)
- Limitation temporelle de la location via des plateformes en collaboration avec Airbnb
 - Londres 90 jours par an
 - Amsterdam 60 jours par an
- Droits de propriété? Liberté du commerce? Possibilités de contournement? Charge administrative?



Sous-location: nécessité d'agir?

Exigences sous-location

- En principe possible avec l'accord du bailleur

- Le consentement peut être refusé si:

- Le locataire refuse de communiquer au bailleur les conditions de la sous-location;
- Les conditions de la sous-location sont abusives comparées à celles du contrat de bail principal;
- La sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs

- Location via plateforme ne vaut pas sous-location selon l'art. 262 CO?
- Règlement contractuel (nombre / durée, prix du loyer, cercle de personnes)?
- Précision CO ou ordonnance (p. ex. approbation générale sous-location X jours / an dans des conditions définies)?

Exigences plateformes

- Traitement rapide des affaires
 - Airbnb: pour les demandes de réservation, offre contraignante sous 24 heures
- Consentement du bailleur relatif à un véritable contrat de sous-location impossible pour des raisons de temps



Propriété par étages: nécessité d'agir?

Les copropriétaires doivent-ils accepter la location (temporaire) via des plateformes?

- Interdiction totale de la sous-location non autorisée
 - Interdiction de la location professionnelle qui provoque des nuisances réelles ou supposées
 - Poser des limites, p. ex. dans le règlement, le règlement intérieur
 - Formulation règlement type: «La location de courte durée régulière et professionnelle requiert l'accord préalable de la communauté des copropriétaires d'étages»
 - Les experts conseillent pour les directives détaillées: x jours / an; x fois / an, etc.
- **Les copropriétaires peuvent se protéger, aucun besoin d'action**



Conclusion

- Les technologies numériques sont de plus en plus appliquées dans la construction de logements, dans leur exploitation et dans l'organisation de la vie en communauté.
- Concernant les plateformes de location, le caractère de partage originel semble perdre en importance face à l'activité de type professionnel et commercial.
- Si cette tendance se confirme, un nouveau besoin d'espace et de construction largement indépendant de la demande de logement principal apparaîtra et pourra entrer en conflit avec le principe d'une utilisation mesurée du sol et des terres.



Conclusion

- Si le «mélange» entre le marché immobilier et le marché touristique poursuit sa progression sur des sites attractifs, l'appel en faveur d'une réglementation devrait se faire plus pressant de la part des potentiels «perdants» (hôtellerie, personnes en quête de logement, voisins, etc.).
- Les expériences avec des réglementations de l'économie des plateformes restent encore limitées. Il se passe beaucoup de choses. Les plateformes de location semblent prêtes à travailler aux côtés des villes et des cantons.



Merci pour votre attention