

Was tun? / Que faire?

## Trou d'Air

Au départ, Airbnb ne s'intéressait qu'au marché des touristes. Airbed & Breakfast est devenu entretemps un acteur incontournable sur la question du logement. Dans beaucoup de métropoles, et finalement aussi au Luxembourg, de plus en plus d'appartements et de maisons sont détournés de leur fonction première de loger les habitants pour devenir des résidences de tourisme ou pour la location de courte durée. À Paris (la France est le deuxième marché mondial d'Airbnb) et ailleurs, l'équilibre de certains quartiers très prisés est même bouleversé par ces logements souvent vides ou occupés par des personnes n'ayant pas les mêmes besoins que les résidents ordinaires : les petits commerces disparaissent et avec eux la vie du quartier... La résistance des villes s'organise comme à Amsterdam, Barcelone, Berlin, Paris ou New-York où les obligations et revenus générés par cette économie « collaborative » sont de plus en plus strictement encadrés.

### « Nouvelle économie » du logement

Au Luxembourg, la partie visible de l'iceberg est pour l'instant l'impact sur l'activité du secteur hôtelier. Avec quelque 300 offres sur la plateforme, c'est encore une goutte d'eau face au plus de 7500 chambres d'hôtels disponibles. Avant de légiférer sur le sujet, le gouvernement (par l'intermédiaire du ministre de l'Économie Etienne Schneider avec sa casquette « Tourisme ») dit vouloir attendre et analyser les expériences de régulation faites à l'étranger pour s'en inspirer. Mais le marché du logement, sujet de préoccupation numéro un des résidents

du Grand-Duché depuis plusieurs années déjà, est en train de basculer dans l'inconnu. Toute une « nouvelle » économie se met actuellement en place autour de la location meublée de courte durée et de Airbnb. La plateforme Mybnb (lancée par l'agence immobilière Altea) en est un exemple inquiétant. Créée il y a un peu plus d'un mois, elle propose un service de conciergerie spécialement dédié à la location par Airbnb avec nettoyage, blanchisserie, clés... Mais sa « promesse » aux propriétaires est surtout qu'ils peuvent rentabiliser au maximum leur bien et le louer plus cher sur la plateforme, celui-ci étant présenté de manière plus professionnelle et plus adaptée à une clientèle prête à payer. Ces dernières années, Altea (pour ne citer qu'elle mais il y en a d'autres moins visibles) a déjà transformé 85 maisons, essentiellement à Luxembourg-ville ou alentour, pour les découper en chambres meublées et louées entre 700 et 800 euros. Les tout nouveaux services qu'elle propose autour de Airbnb risquent de pousser encore à la hausse l'offre sur la plateforme américaine et le prix des logements de courte durée au Luxembourg. Tout en raréfiant le nombre de logements disponibles pour les résidents.

Airbnb a doublé de taille depuis un an, passant de 1,5 millions à 3 millions d'offres de logement, dans 191 pays. La plateforme a des projets très ambitieux dans le pipeline. Et elle considère qu'elle n'a encore qu'une toute petite partie d'un énorme marché. Un défi aussi pour le ministre du Logement et pas seulement pour le ministre de l'Économie... ♦

F. L-B

