

# **Les plates formes numériques de locations meublées touristiques : quels enjeux pour les collectivités territoriales ?**

4<sup>e</sup> rencontres nationales des chercheurs-acteurs de l'habitat  
jeudi 17 novembre

Stéphanie Jankel, Atelier parisien d'urbanisme

Atelier parisien d'urbanisme  
17 bd Morland- 75 004 Paris  
tél : + 33 (0)1 42 76 22 58 - fax : + 33 (0)1 42 76 24 05  
<http://www.apur.org>

## Contexte

Les plates-formes de location touristique entre particuliers ont pris une dimension nouvelle ces dernières années et impactent fortement le fonctionnement du parc de logements des grandes métropoles touristiques mondiales dont Paris fait partie.

Paris comptait plus de 20 000 locations meublées touristiques en 2011, concentrées pour l'essentiel dans quelques quartiers (le Marais, Saint-Germain des Prés ou bien encore Montmartre). Depuis le phénomène s'est amplifié et concerne désormais tous les arrondissements parisiens de manière significative. Mi 2016, le seul site d'Airbnb proposait plus de 50 000 annonces à Paris.

C'est indéniablement un atout d'un point de vue touristique et c'est une nouvelle pratique touristique plébiscitée par les usagers.

Le principal problème posé par la croissance de l'hébergement touristique en appartement est qu'elle s'effectue en partie aux dépens de la substance résidentielle. Alors que Paris manque de logements, ses arrondissements centraux voient décliner leur parc d'habitation et, dans une certaine mesure, leur population.

Cette question témoigne d'un rapport de force assez nouveau entre les pouvoirs publics et quelques grands acteurs privés, dont Airbnb est le premier représentant. La ville de Paris, comme Barcelone, New-York, Londres ou Berlin, s'efforce de mettre en œuvre une réponse publique face à ce phénomène et cherche les moyens de le réglementer sans l'empêcher totalement.

# Définition

**La location meublée de courte durée ou location touristique** est définie par la loi ALUR : "locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile".

C'est différent de chambre d'hôte, de la location ponctuelle d'une résidence principale.

Cela suppose une déclaration en mairie (ou auprès de la direction de affaires économiques) depuis un décret de 2009, une demande de changement d'usage avec compensation du bien loué (si le local était un logement à l'origine) en vertu du CCH et du règlement municipal, de s'acquitter de la taxe de séjour (la procédure de classement est possible mais pas obligatoire).

## Difficulté à traiter du sujet

Absence de données et de collaboration des plateformes.

Les seules possibilités résident dans la capture des données concernant les annonces et le traitement de big data.

Mais cela ne permet pas de répondre aux interrogations sur les nuités réellement effectuées et au nombre de logements mobilisés tout au long de l'année pour cet usage.

Néanmoins en 2011, l'Apur a réalisé une étude sur la situation à Paris au moment de l'adoption du PLH de Paris. Les résultats de cette étude ont permis d'apporter des éléments d'objectivation sur le nombre d'appartements concernés, la localisation et les prix pratiqués.

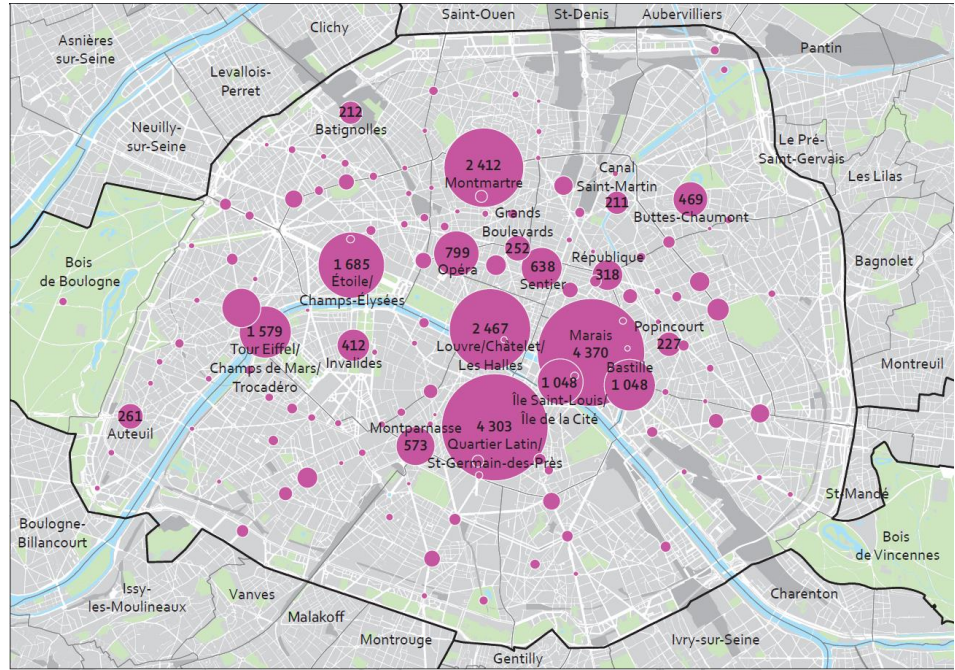
# Une offre concentrée dans le centre de Paris

40 000 annonces et 20 000 locations meublées de courte durée à Paris à l'été 2011.

Depuis la DLH de la ville de Paris estime que ce chiffre a été multiplié au moins par 2.

L'exploitation des données du site Inside Airbnb fait état de 52 000 annonces à Paris au 1<sup>er</sup> juillet 2016 et d'une augmentation de régulière depuis 2015 (29 000 annonces au 1<sup>er</sup> mai 2015).

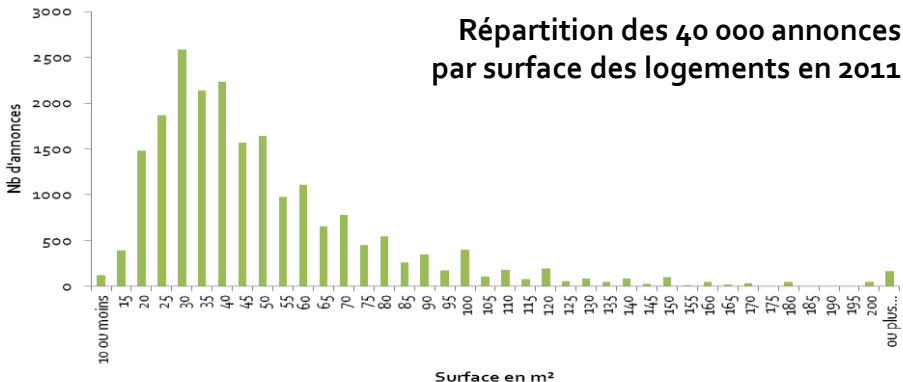
## Répartition des 40 000 annonces étudiées en 2011



## Poids des locations de courte durée rapportées aux résidences principales en 2011

Arr	Annonces renseignées	Nb de locations meublées	Part des locations meublées de courte durée sur l'ensemble des logements
1 <sup>er</sup>	2 475	1 238	9,1%
2 <sup>e</sup>	1 767	884	5,5%
3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup>	6 604	3 302	6,9%
5 <sup>e</sup>	2 517	1 259	3,1%
6 <sup>e</sup>	2 935	1 468	4,5%
7 <sup>e</sup>	2 215	1 108	2,9%
8 <sup>e</sup>	2 011	1 006	4,0%
9 <sup>e</sup>	1 258	629	1,6%
10 <sup>e</sup>	1 103	552	1,0%
11 <sup>e</sup>	2 321	1 161	1,2%
12 <sup>e</sup>	635	318	0,4%
13 <sup>e</sup>	588	294	0,3%
14 <sup>e</sup>	1 127	564	0,7%
15 <sup>e</sup>	1 676	838	0,6%
16 <sup>e</sup>	2 052	1 026	1,0%
17 <sup>e</sup>	1 517	759	0,7%
18 <sup>e</sup>	3 292	1 646	1,4%
19 <sup>e</sup>	516	258	0,3%
20 <sup>e</sup>	581	291	0,3%
Paris	37 190	18 595	1,4%
Non renseigné	2 759		
Ensemble	39 949	19 975	1,5%

## Répartition des 40 000 annonces par surface des logements en 2011



## Des petits logements :

Deux tiers de studios et de 1 pièce (de 29 m<sup>2</sup> en moyenne pour les studios et 1 pièce = 29 m<sup>2</sup>)  
 20% de logements de 2 pièces (de 48m<sup>2</sup> en moyenne)

**Plusieurs modes de tarifications** mais les locations à la semaine sont les plus fréquentes (63% des annonces), suivent les prix à la nuit (38%) et au mois( 30%).

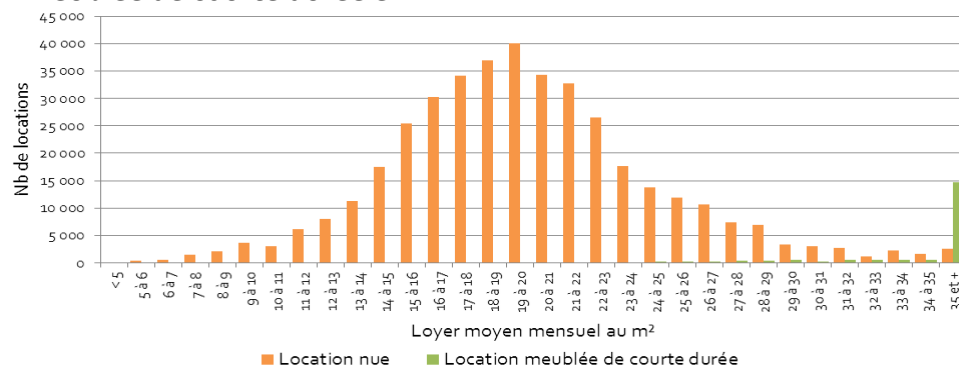
## Des prix qui s'apparent plus aux tarifs hôteliers qu'aux loyers ordinaires

Pour les « locations » à la semaine : médiane = 813 € et moyenne = 1 075 €; à la nuit : médiane = 140 € et moyenne = 178€ et au mois : médiane = 1 940 € et moyenne = 2 625€

Prix de location des 40 000 annonces étudiées en 2011

Paris	Prix par jour en €	Prix par semaine en €	Prix par mois en €	Prix par mois/m <sup>2</sup> en €
Moyenne	178	1 075	2 625	46
Médiane	140	813	1 940	43
Minimum	15	30	370	15
Maximum	6 250	24 700	78 000	406
Total renseigné	12 484	23 216	11 242	8 045

Distribution comparée des « loyers » pour les locations nue et meublée de courte durée en 2011



**Quelque soit le profil du propriétaire, la location meublée de courte durée est toujours plus rémunératrice que la location nue,** et cela pour deux raisons qui peuvent se cumuler :

- des niveaux de loyers beaucoup plus élevés dans le cas de la location meublée de courte durée, ce qui compense largement les frais liés à un plus fort taux de vacance, des frais d'entretien supérieurs et surtout les importants frais de gestion qui découlent de la rotation des clients.
- Une fiscalité avantageuse  
En inscrivant son bien au bilan et en procédant à son amortissement le bailleur réduit (voire neutralise, selon le montant des recettes) l'assiette de ses revenus imposables tirés de la location meublée, et donc réduit ses impôts et la CSG sur les revenus concernés.

Selon le profil du propriétaire louer en meublé de courte durée rapporte entre 1,6 et 2 fois plus qu'en location nue.

# La Ville de Paris agit depuis plusieurs années pour contrôler le développement des locations touristiques

## Pourquoi ?

- **Lutter contre la disparition des résidences principales** qui, dans certains secteurs, disparaissent au profit des résidences secondaires et des locations touristiques, des bureaux et de l'activité économique.

Entre 2008 et 2016, Paris enregistre une baisse de la part des résidences principales au profit des résidences secondaires et occasionnelles (-0,6 points). Dans certains arrondissements la baisse est plus forte et/ou était intervenue avant, entre 1999 et 2008 (-8 points dans les 4<sup>e</sup> ou 8<sup>e</sup> arrondissements par exemple).

- **Contrôler la tendance la montée des prix** préexistante, aggravée par les possibilités de louer en locations touristiques
- **Eviter les désordres et nuisances au sein des copropriétés**
- **Limiter la concurrence faite aux hôteliers**

## Comment ?

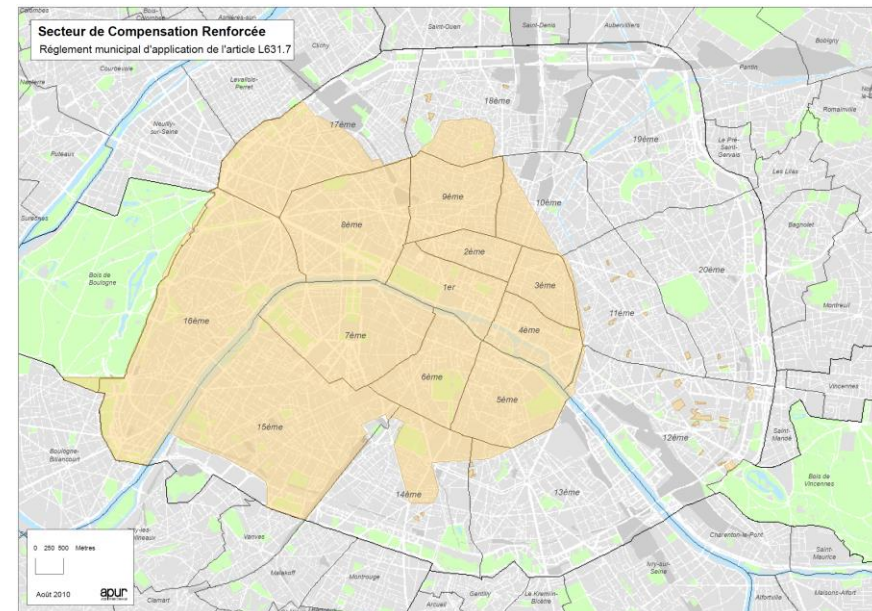
Cette action figure au PLH de Paris et s'appuie sur l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation et le règlement municipal sur le changement d'usage sont des outils qui permettent de **protéger le parc de résidences principales et à ce titre de contrôler le développement des locations touristiques.**

C'est une disposition qui date de la période de l'Après 2<sup>e</sup> Guerre mondiale, **maintenue dans un contexte de crise du logement** compte tenu des pressions exercées sur le parc de logements dans une métropole comme Paris.

# La Ville de Paris agit pour contrôler le développement des locations touristiques

Transformer un logement en location touristique nécessite une déclaration en mairie (ou auprès de la DDEES) et une autorisation préalable de la Ville de Paris (DLH) car la location devient alors une activité économique.

**L'autorisation n'est accordée qu'en échange d'une compensation** : transformer une surface pour créer de l'habitat dans le même arrondissement. La compensation peut être achetée auprès d'un tiers, par exemple un organisme HLM. La réglementation prévoit que **les locaux proposés en compensation doivent être situés dans le même arrondissement** que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage.



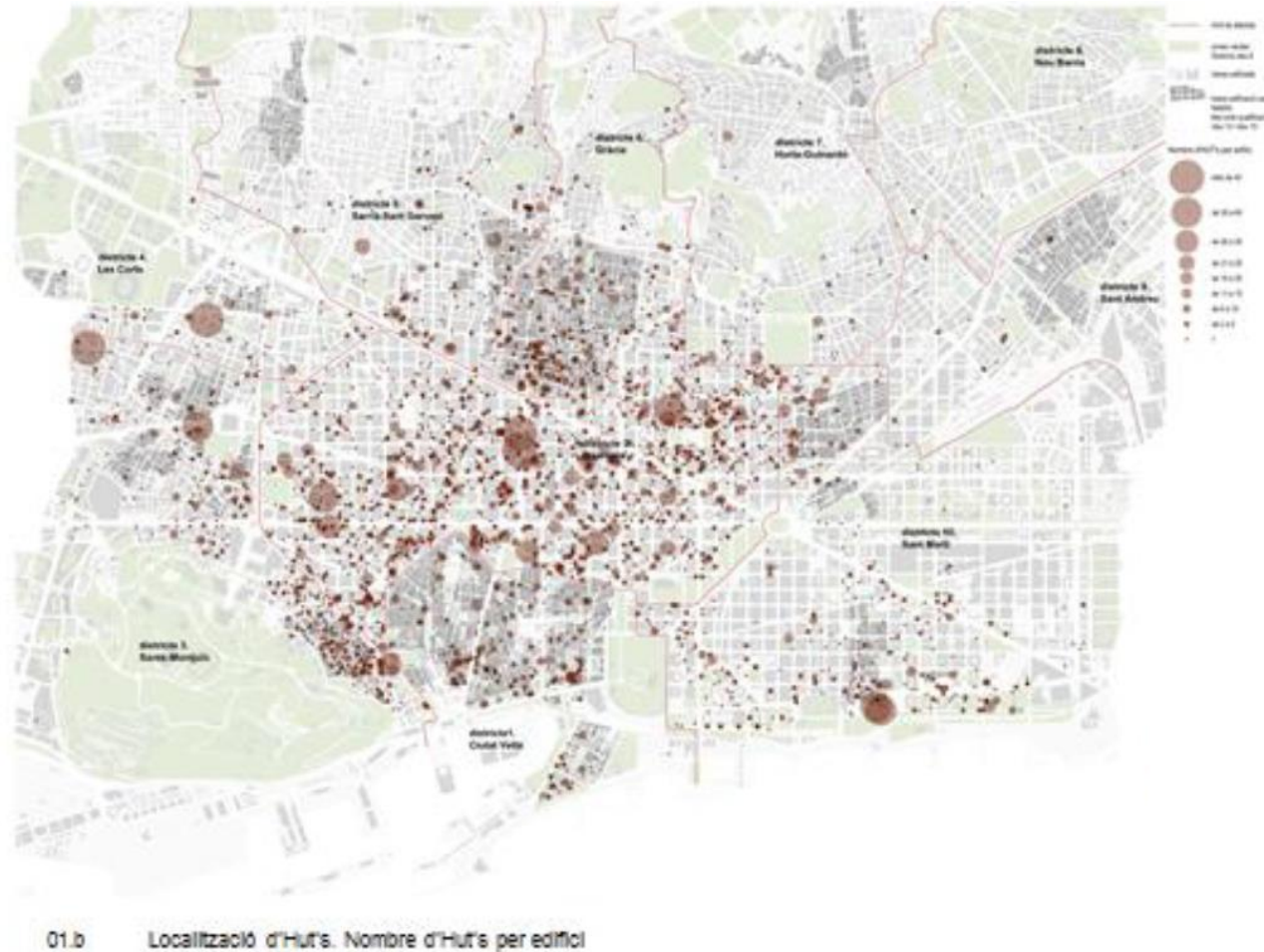
## Les moyens de contrôle et les sanctions

une vingtaine d'agents de la Ville de Paris sont assermentés pour vérifier le respect de la réglementation, Avec un 1<sup>er</sup> courrier est envoyé au propriétaire le rappelant à la loi avec 3 options :

- soit revenir à une location classique,
- soit proposer son logement en intermédiation locative (Louez solidaire et sans risques),
- soit obtenir l'autorisation nécessaire à la location touristique (et donc compenser).

Si le propriétaire n'obtempère pas, des poursuites peuvent être engagées par le Procureur de la République auprès du Tribunal de Grande Instance de Paris (section civile) et des amendes prononcées.

# L'exemple de Barcelone



Depuis 2010 les locations touristiques faisaient l'objet d'une licence, presque toujours accordée. Et les villes ne disposaient pas de moyens de contrôle.

En octobre 2014, les autorisations sont suspendues dans toute la ville Barcelone pour une durée de 2 ans, le temps d'élaborer un plan précisant les modalités de délivrance des autorisations, avec pour objectif d'être le plus limitatif possible.

En septembre 2014 un service de contrôle spécifique a été créé (32 pers. dont 20 contrôleurs).

Un numéro de téléphone 24h/24 a été mis en place pour que les voisins puissent signaler tout désordre avec une réponse donnée dans la 1/2 heure.

Dans le district de Ciutat Vella fait exception : le nombre de licences est plafonné à 600 et le contrôle est assuré par une entreprise extérieure.



# Mais aussi à New-York, Londres et plus récemment Berlin

**A New-York**, la location de moins de 30 jours est interdite depuis 2010

**A Londres**, le nombre de locations de courte durée est encadré par un système d'autorisation préalable.

**A Berlin**, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2016 interdiction de la location touristique sauf si la mairie donne son autorisation. Donc volonté de contrôler le développement de l'offre et de la réduire au motif d'une récente explosion de l'offre, d'une pénurie de logements et d'une flambée des prix. Le constat au moins 12 000 logements proposés sur Airbnb avec des immeubles entiers transformés et de la sous-location organisée par des locataires.

## Mais ...

**Dans le même temps, plusieurs collectivités ont passé des accords avec Airbnb (et bientôt d'autres plateformes) pour que ces acteurs collectent la taxe de séjour (ou son équivalent) pour leur compte : Paris mais aussi Amsterdam, Lisbonne par exemple.**

## Et ...

**Un encadrement législatif qui se renforce, notamment avec le projet de loi Egalité et Citoyenneté**

« Afin d'assurer la traçabilité et une meilleure transparence des activités de location de locaux meublés pour de courtes durées, les communes auront la faculté de mettre en place une procédure d'enregistrement du loueur. L'amendement prévoit également que lorsque la mairie a choisi d'affecter un numéro d'enregistrement au moment de la déclaration, ce numéro devra être demandé par tout service de mise en relation opérant en ligne avant la publication de l'annonce et mentionné dans l'annonce une fois publiée. Une annonce ne pourra donc pas être mise en ligne sans avoir été enregistrée par la mairie ».