

COLLOQUE DU 18 MARS 2017

LES LOCATIONS SAISONNIÈRES DANS LE 4^E ARRONDISSEMENT UNE DÉSERTIFICATION INVISIBLE ?



PRÉAMBULE

Depuis plus d'un siècle, notre arrondissement est touché par un dépeuplement progressif malgré des hauts et des bas. La grande mutation opérée par le baron Haussmann, notamment dans l'île de la Cité, a initié ce mouvement. Il fut poursuivi dès la seconde guerre mondiale par une opération d'envergure de destruction / reconstruction entre la rue Saint Antoine et la Seine. Les rénovations voulues par André Malraux dans le tissu très dense du Marais ont entraîné, du fait de la spéculation foncière qui s'en est suivie, des mutations sociologiques considérables. Les classes laborieuses n'ont pas disparu du centre de Paris car la municipalité s'est efforcée de réaliser des logements sociaux dans l'arrondissement mais le jeu du marché immobilier tend à les chasser.

Cette évolution se poursuit aujourd'hui. Après une période marquée par la multiplication des pied-à-terre, on assiste à la prolifération des locations saisonnières « à plein temps ». Nous sommes préoccupés. Comment interrompre cette désertification progressive qui est invisible par le visiteur tant les foules se bousculent le long de certaines rues ?

Le maintien des habitants permanents est vital. Le charme qu'opère Paris sur les touristes du monde entier ne tient pas qu'à la beauté des pierres. C'est toute une atmosphère qui les captive. Si notre arrondissement se métamorphose en un hôtel géant vidé de ses habitants que restera-t-il de ce Paris fantasmé qui attire les touristes à fort pouvoir d'achat ?

Pour réfléchir ensemble aux moyens de concilier l'accueil des touristes et la vie locale, l'association Aux 4 coins du 4 a voulu organiser une réunion avec des habitants, des hôteliers, des acteurs de la location touristique par des particuliers, des chercheurs et des élus.

Aux 4 coins du 4

ACTES DU COLLOQUE¹

1 - Introduction. Maintenir un équilibre entre la vie locale et l'accueil des touristes

Accueil au nom du Maire : Marianne de Chambrun, adjointe au Maire, chargée du logement, de l'urbanisme et du patrimoine

Présentation de l'association Aux 4 coins du 4 : Marie-Odile Terrenoire

2 - État des lieux à Paris. Un impact sur la démographie encore difficile à mesurer avec précision

Présentation par Hélène Rivière d'Arc

Évolution du phénomène à Paris. Une analyse à la fois quantitative, cartographique et qualitative à partir du site Airbnb

Sébastien Jacquot, Université Paris 1, pour un travail réalisé en collaboration avec

Saskia Cousin, Université Paris Descartes,

Gaël Chareyron École Supérieure d'Ingénieurs Léonard de Vinci

Jeanne Richon, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

3 - Regards croisés. Professionnels et habitants réagissent différemment

Table ronde animée par Patrick Bouton avec des habitants et professionnels de l'hôtellerie, des locations saisonnières et de l'immobilier

Pierre Salles, ancien président de Best Western France, trésorier de l'AHTOP, pour l'hôtellerie

Steffano Mulachie pour les agences immobilières

Claire Vacher, Association 4^e en Action, et Michèle Salas, bailleur particulier location saisonnière

1. Les titres et les encadrés sont de la rédaction. Le texte a été soumis aux différents intervenants.

4 - Comparaison des modes de régulation dans d'autres métropoles européennes

Barcelone, Londres, Berlin, Milan, Amsterdam

Présentation par Hélène Rivière d'Arc

Thomas Aguilera, Sciences Po Rennes

Francesca Artioli, École d'urbanisme de Paris

Claire Colomb, University College of London

5 - La parole à la Mairie de Paris : nouvelles mesures de régulation

Marianne de Chambrun pour la Mairie du 4^e

Ian Brossat, adjoint à la Maire de Paris, chargé du logement

6 - La parole à la salle : trouver des solutions avec les habitants

Ateliers par petites tables : débats et suggestions

Rapports en séance plénière par un représentant de chacune d'elles

Conclusion par Alain Genel président de l'association Aux 4 coins du 4 et Marianne de Chambrun

SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

Le développement des plateformes de location saisonnière à Paris avait été précédé par celui des résidences secondaires. La location touristique numérique a pris son essor en 2011. Dans le 4^{ème} arrondissement, 7% du parc de logement était touché en 2015. Le fait que des multipropriétaires (5% de l'offre), résidant fréquemment à l'étranger, en aient fait leur profession nous préoccupe en tant qu'habitants. Les moyens de contrôle sont bien en deçà de l'ampleur de ce marché souvent informel. Les conséquences sont nombreuses : nuisances sonores, saleté, augmentation des charges, fermeture de classes dans l'arrondissement, spéculation foncière, difficulté d'installation des jeunes familles et un impact négatif sur la démographie ...

Les professionnels de l'hôtellerie souffrent aussi de l'expansion de ce secteur qu'ils vivent comme une concurrence déloyale. Les hôteliers souhaitent que les plateformes bloquent les annonces des loueurs au bout des quatre mois au-delà desquels les logements devraient légalement adopter les mêmes normes et contraintes que dans l'hôtellerie. Cependant la location touristique de longue durée (un ou deux mois et parfois plus) peut aussi être vue positivement dans les quartiers les plus touristiques car elle fait vivre certains commerces de proximité, crée des emplois dans les conciergeries et peut se révéler moins néfaste pour la vie d'un quartier qu'un parc de résidences secondaires vides dix mois sur douze. Il faut savoir à ce sujet que certains propriétaires évitent de louer leur bien à des habitants car ils redoutent le cadre réglementaire de la location permanente et disent soit préférer une formule souple comme la location touristique, soit même laisser leur logement vide.

Reste que cette économie collaborative, idée généreuse de partage, est mal vécue par les habitants permanents des quartiers les plus touristiques en Europe comme aux États-Unis car, dévoyée, elle s'est éloignée de ses objectifs d'origine. Au fur et à mesure de son extension, les habitants se sont mobilisés (manifestations parfois violentes, affichage agressif vis-à-vis des touristes, délation, ...), et des mesures ont été prises par les pouvoirs publics. L'évolution technologique de cette économie en perpétuelle transformation les amène à constamment modifier les modes de régulation. Selon le pays, les dispositifs sont mis en place au niveau du district, de la municipalité, des régions ou de l'État. Ces différents modes de régulation reposent tantôt sur l'encadrement du logement, comme à Paris, ou sur des règles urbanistiques comme celle du zonage à Barcelone, voire de l'interdiction pure et simple de nouvelles offres de logement pour l'activité touristique comme à Berlin.

À Paris, la législation mise en place est peu respectée. Il faudrait un partenariat encore plus étroit entre les mairies d'arrondissement, la mairie centrale et l'État. De nouvelles mesures législatives (institution d'un n° d'enregistrement des appartements loués aux touristes) ont été prises en cette année 2017 qui permettront à la Ville de Paris de mieux réguler cette activité.

Les habitants du 4^{ème} arrondissement réunis en ateliers à la fin du colloque ont formulé leurs propres propositions :

Propositions relatives à l'information

Faire connaître aux usagers des plateformes de locations saisonnières les usages et les règles de vie, les afficher dans les parties communes et dans les logements en français et en anglais ; obliger les syndicats à informer les propriétaires des lois, règlements et sanctions possibles.

Propositions sur les dispositions à prendre au niveau de l'immeuble

Changer le règlement de copropriété pour obliger les propriétaires-loueurs à déclarer au syndic la commercialité de leur bien, imposer un cahier des charges pour chaque location suivant les règles de vie de l'immeuble (gestion des poubelles, nuisances sonores, respect des parties communes) et responsabiliser les copropriétaires en lien avec le syndic et le Conseil syndical. Définir un quota au sein des copropriétés pour limiter le nombre de logements offerts à la location touristique.

Propositions sur les dispositions réglementaires et le contrôle

Faire des zones dans la ville sur l'exemple de Barcelone, mettre en ligne les numéros d'enregistrement de locations touristiques, l'adresse exacte du logement et le nom du copropriétaire, harmoniser davantage les réglementations administratives entre Ministères, intensifier les contrôles et sanctions.

Mais également rendre plus attractive la location annuelle traditionnelle, et aussi comprendre et accepter la nécessité pour certains de recourir à la location saisonnière pour dégager un revenu complémentaire indispensable.

1 - INTRODUCTION

Maintenir un équilibre entre la vie locale et l'accueil des touristes

Marianne de Chambrun, adjointe au Maire, chargée du logement

Le 4^{ème} arrondissement n'est pas un arrondissement comme les autres. Il exerce une fantastique attractivité touristique. Notre-Dame de Paris, le centre Pompidou d'art contemporain, le quartier du Marais attirent plusieurs millions de visiteurs alors que les habitants ne sont qu'une petite dizaine de milliers. Plus cette attractivité croît, plus nous ressentons les inconvénients de ce succès. L'offre du parc de logements de notre arrondissement a été mise à mal par l'augmentation des pied-à-terre et des résidences secondaires, ainsi que par les locations saisonnières. Nos commerces ont souffert de l'arrivée des chaînes. L'économie évolue. On ne peut pas nier le succès économique de la plateforme Airbnb. Il n'y a pas lieu de leur faire un procès alors que nous sommes nombreux à faire partie de leurs clients quand nous voyageons. Notre souci est de comprendre et de chercher l'équilibre pour conserver le bien commun que nous avons tous ensemble. Merci à l'association Aux 4 coins du 4 d'essayer de trouver avec nous une solution locale à la résolution des problèmes nés de cette cohabitation entre les publics fréquentant notre arrondissement.

Marie-Odile Terrenoire, association Aux 4 coins du 4

L'association Aux 4 coins du 4 est encore très jeune. C'est le 24 mars 2015 que douze habitants demeurant aux 4 coins du 4^{ème} arrondissement se sont réunis pour créer une association dédiée à un tourisme de proximité. Cinq parmi nous, commerçants, guides, ou membre d'un office de tourisme, travaillent pour et avec les touristes. Nous sommes avant tout désireux de concilier l'accueil des touristes avec la préservation d'une vie locale.

Nous avons organisé une bonne vingtaine de visites hors des sentiers battus. Nous cherchons à ne pas dissocier l'amour des vieilles pierres et la vie des habitants. Ainsi, à l'écart des grands flux touristiques de l'île de la Cité, il y a encore un petit quartier au tracé moyenâgeux où vivent des habitants. Cela a été l'objet d'une visite. Nous nous efforçons d'avoir une dimension solidaire et nous avons organisé une visite avec des SDF qui nous ont permis de mieux comprendre comment on peut vivre dans la rue.

Nous sommes aussi attentifs à faire connaître les projets qui concernent notre arrondissement.

Cet arrondissement, malgré l'impression qu'il peut donner pour un œil peu averti, est en pleine transformation. La cité administrative du boulevard Morland va connaître une

reconversion. Il existe un grand projet d'urbanisme pour l'île de la Cité. En tant qu'habitants, nous avons un avis, nous souhaitons être entendus sans être pour autant cantonnés à une défense nostalgique de ce qui existait avant.

Alors maintenant pourquoi porter intérêt à la multiplication des locations saisonnières ? Eh bien parce que nous sommes concernés et inquiets.

Les personnes de ma génération qui habitent ici depuis plusieurs décennies ont déjà vécu une métamorphose du quartier. Personnellement quand je suis arrivée rue Saint Antoine en 1977, il y avait encore les marchands des 4 saisons. La place Sainte Catherine n'était pas piétonnisée. Il y avait encore beaucoup d'ouvriers et d'employés qui habitaient le quartier mais ceux-ci en ont été chassés par la spéculation immobilière. Après avoir vécu la gentrification du quartier qui a suivi la réhabilitation du bâti, nous constatons dans nos immeubles que des locations touristiques remplacent les locations pour des résidents permanents. Après avoir vu le quartier se vider de populations aux revenus modestes, va-t-on vivre une forme de désertification comme celle qui a déjà touché certains quartiers de Venise ? Au fur et à mesure que la mairie crée des logements sociaux dans le centre, des logements privés se transforment en logements touristiques. Il y a des nuisances.

Que peuvent les habitants face à un tel processus ? Comment font les autres capitales ? Que peuvent les pouvoirs publics ?

Voilà les questions auxquelles nous aimerions répondre avec vous tous au cours de cette matinée.

Alain Genel, président de l'association Aux 4 coins du 4

Il expose l'organisation de la journée qui se terminera précisément par des ateliers permettant aux habitants du quartier qui sont venus assister au colloque d'exposer leurs problèmes et de proposer des solutions.

Un impact sur la démographie encore difficile à mesurer avec précision

Hélène Rivière d'Arc, association Aux 4 coins du 4

Présentation de la table ronde

Sébastien Jacquot, géographe, Université Paris 1

L'équipe de L'EA EIREST (Équipe interdisciplinaire de recherches sur le tourisme) de l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne est une équipe composée de géographes, anthropologues et urbanistes. Leur travail consiste à repérer les symptômes des transformations du tourisme lui-même, les effets démographiques sur la population, l'uberisation et l'informatisation de l'économie informelle type Airbnb concernant le logement touristique.

Leur méthodologie, le « Web strapping » consiste à :

- Récupérer les cartes sur le site d'Airbnb (géolocalisation des photos présentées sur internet) et à les comparer aux cartes INSEE.
- Procéder à une analyse à la fois quantitative, cartographique et qualitative (interviews).

Il y a toujours eu une fascination pour Paris bien avant Airbnb. Ainsi, le phénomène des résidences secondaires dont on a pu mesurer l'impact sur l'espace urbain s'était déjà bien développé. Le décollage exponentiel des plateformes date de 2011. C'est un phénomène global qui atteint toute la France même les zones rurales. Il connaît ensuite une croissance continue. La croissance des locations Airbnb est dorénavant constante. À partir de 2011 et jusqu'à 2015 (1800 annonces), on observe une croissance rapide de l'offre ainsi qu'une concentration sur Paris. L'évolution s'est encore accélérée entre mai 2015 et septembre 2016.

Le plus souvent, il concerne le logement entier plus que la chambre privée. Certains propriétaires proposent plusieurs logements. 10% des propriétaires font une offre de plus de cinq appartements. En fait, 5% des propriétaires font 20% de l'offre.

D'après les données Insee, tout Paris est touché jusqu'à la petite couronne. Mais les plus touchés sont les quartiers centraux. Si l'on raisonne en termes de stock, le 18^e et le 11^e sont les plus atteints. Si l'on raisonne en termes de densité, ce sont les 3^e et 4^e et Saint-Germain des Prés.

Jeanne Richon, université de Paris 1

Il existe dans Paris des foyers de forte concentration touristique comme Montmartre et le Marais mais le phénomène fait tache d'huile. Il y a eu, de fait, un rattrapage dans les arrondissements périphériques et dans la petite couronne entre février 2016 et juin 2016 jusqu'à constituer 42% de l'offre. Les 11^e et le 20^e connaissent également des taux très forts de croissance du nombre de locations saisonnières, tandis qu'elle est maintenant plus modérée dans les arrondissements centraux. 7% du parc de logements sont touchés dans le 3^e et le 4^e. À priori, d'après l'examen des photos, les annonces Airbnb qui dépassent les quatre mois autorisés touchent 3,8 % du parc de logement du Marais et 1,4% celui de la Bastille. Mais cette statistique est à prendre avec précaution car elle ne concerne que des locations sur le site Airbnb présentant des commentaires et qu'il existe d'autres plateformes numériques qui ne font pas partie de notre échantillon. L'offre Airbnb est estimée à 30% de l'offre totale.

Combien de logements sont-ils loués chaque année pendant plus de quatre mois ? 1165 annonces sur 1923 donnent lieu à des locations offertes de manière permanente toute l'année aux touristes, soit 55% de l'offre sans que l'on sache s'ils respectent, ou non, la réglementation. On ne connaît pas leur statut : habitants permanents offrant leur logement pour une occupation occasionnelle, résidents secondaires, locataires ou multi-propriétaires ? Il faudrait pouvoir faire une typologie, chacune de ces catégories ayant des intérêts divergents.

Qui sont les loueurs ? Les profils sont très divers : des étudiants aux retraités, des professionnels (démarche entrepreneuriale) aux familles qui louent en général de une à trois semaines. Les loueurs sont plus ou moins au courant de la législation. Pour échapper au BPLH (Bureau de Protection des Locaux d'Habitation), les entrepreneurs s'efforcent de cacher leur identité aux voisins qui risqueraient d'envoyer un signal à la mairie. Ils diffusent peu de photos. On peut déduire des observations sur le site qu'il y a souvent mobilisation de plusieurs intermédiaires. Les locataires qui n'ont pas le droit de sous louer cherchent également à masquer leur identité et se cachent par rapport aux voisins en changeant de nom.

Il est compliqué pour le BPLH et les agents de la mairie de Paris de localiser les habitations concernées par les annonces contrevenant à la réglementation. Donc, ils se basent sur des extrapolations et ne connaissent pas le taux d'occupation. Le 4^{ème} arrondissement totalise 35000 commentaires, toutes annonces réunies. Certains appartements ont quelques commentaires, d'autres plusieurs dizaines, on peut donc en déduire qu'ils sont plus souvent loués ou plus souvent pour de courtes durées. Les études fonctionnent sur des déductions ainsi on peut analyser le fait que la remise des clés se fait par l'habitant lui-même ou un inconnu.

Interventions de la salle

Une personne habitant la rue de Birague

L'impact sur la démographie est donc difficile à mesurer avec précision puisque nous n'arrivons pas à évaluer le taux d'occupation. Ce sont les habitants qui finalement sont le plus à même de constater de visu l'évolution dans leur immeuble ou la fermeture de classes dans les écoles. Ce sont encore eux qui regrettent que les jeunes familles ne puissent plus se loger dans le quartier.

Jeanne Richon répond qu'il est difficile de mesurer l'impact d'Airbnb car la gentrification due à la spéculation foncière avait déjà eu des conséquences sur la démographie. Elle remarque qu'Airbnb propose surtout des petits logements T1, T2.

UNE DÉMOGRAPHIE EN CONSTANTE BAISSÉ DEPUIS PLUS D'UN SIÈCLE

Le 4^{ème} arrondissement

| | |
|------|---------|
| 1901 | 101 329 |
| 1921 | 91 741 |
| 1936 | 70 944 |
| 1975 | 40 466 |
| 2011 | 28 203 |
| 2014 | 26 796 |

Diminution de 5% entre 2009 et 2014

Cf. pour plus de précisions les résultats du recensement INSEE au 1^{er} janvier 2014 publiés par l'APUR, note 2011, janvier 2017 : « Paris : légère perte de population entre 2009 et 2014 ». Un des facteurs, selon cette note, serait l'augmentation des locations saisonnières depuis 2009 : « Depuis 2009, la part des logements inoccupés a augmenté de 1,5 point, probablement en lien avec une hausse des logements consacrés « illégalement » à la location meublée touristique. Cette augmentation de la part de logements inoccupés entre 2009 et 2014 correspond à près de 20350 résidences principales de moins en 5 ans sur l'ensemble du parc parisien. En 2014, dans certains arrondissements comme le 1^{er}, 2^{ème}, 4^{ème}, 6^{ème} et 8^{ème} arrondissement, plus d'un logement sur quatre est inoccupé.

Professionnels et habitants réagissent différemment²

Patrick Bouton, association Aux 4 coins du 4 fait le point sur les différentes formules qui se concurrencent pour l'hébergement touristique. À côté des hôtels, les formules alternatives comprennent les chambres d'hôtes, les locations saisonnières et les centres de vacances. L'inquiétude du secteur hôtelier se cristallise sur l'outil numérique qui met en relation avec beaucoup d'efficacité des particuliers avec d'autres particuliers. C'est un mouvement incontrôlable qui s'amplifie.

Le secteur hôtelier est-il menacé par les plateformes ? Comment les hôtels réagissent-ils par rapport à la demande des familles ? Quels atouts pour l'hôtellerie ?

Une concurrence déloyale

Pierre Salles de l'AHTOP (Association pour un Hébergement et un Tourisme Professionnels)

L'hôtellerie est un métier professionnel qui se pratique après avoir reçu une formation. Il est vrai d'après les enquêtes effectuées que des touristes ne trouvent pas ce qu'ils veulent. Il est difficile de répondre à leurs attentes. Nous avons commencé à « balayer devant notre porte » : il faut qu'on évolue.

Mais Paris est la première destination « Airbnb » du monde. Parmi les 360 000 logements proposés sur toute la France, la ville de Paris compte 75 000 appartements alors qu'elle offre 85 000 chambres d'hôtels. On nous reproche le manque de chambres d'hôtel, ce qui peut être vrai au regard d'événements comme les J-O ou une exposition universelle, mais au quotidien, les hôtels parisiens n'affichent jamais complet.

Au départ, alors qu'Airbnb se présentait comme une offre faite par les particuliers d'un couchage de fortune type matelas gonflable dans le salon, nous nous sommes dit : pourquoi pas ? Les hôteliers sont disposés à cohabiter avec Airbnb et consorts car ils sont conscients que tout le monde n'a pas un budget pour séjourner en hôtel. Étant donné le prix du foncier, notre offre de 4 ou 5 étoiles est trop chère pour loger tous les touristes. Mais, si cohabitation, il doit y avoir, c'est avec les mêmes règles.

Or, les hôteliers mettent en avant leurs contraintes de mise aux normes et de sécurité,

2. Les plateformes numériques - notamment Airbnb- ont été invitées avec insistance à défendre leur point de vue durant le colloque mais elles ont finalement décliné l'invitation.

ainsi que leurs obligations administratives pour souligner qu'ils sont disqualifiés économiquement face aux loueurs d'Airbnb qui ne sont pas soumis aux mêmes contraintes et proposent donc des prix de nuitées plus attractifs. Ils veulent donc que les règles soient les mêmes pour les loueurs et les hôteliers. On s'est même aperçu qu'il existait des logements sociaux loués en Airbnb et que le directeur de cabinet d'Axelle Lemaire, ministre du numérique, avait été recruté par Airbnb ce qui est un conflit d'intérêt évident ! Aujourd'hui, Airbnb est mieux coté en bourse que le groupe ACCOR qui possède, lui, du foncier et emploie des milliers de collaborateurs...³

Quels sont les problèmes que se pose l'hôtellerie ? D'après certaines enquêtes menées en Ile-de-France, l'inquiétude se concentre beaucoup sur l'usage des techniques numériques fait par des sites comme celui de Booking. La baisse de la clientèle hôtelière en 2015 semble cependant aujourd'hui enrayée au dire de 56% des professionnels.

On a fait des propositions et la mairie nous suit. Chaque propriétaire ou locataire qui loue doit s'enregistrer auprès de la mairie par internet pour obtenir un numéro (la loi a été votée en septembre 2016 et sera appliquée à Paris fin 2017), ce qui permettrait aux plateformes de vérifier quels appartements sont enregistrés. On attend le décret d'application (le 1er décret est sorti, permettant aux mairies de lancer les délibérations sur cette procédure, ce que fait la mairie de Paris). Les hôtels demandent aux plateformes de bloquer automatiquement les annonces au bout de 4 mois de location afin de rester dans le cadre de la loi Alur. Les plateformes ont répondu que techniquement, cela était impossible ! Pourtant, il est évident que, lorsqu'un logement est loué plus de 4 mois par son propriétaire, ce n'est plus sa résidence principale.

MEUBLÉS TOURISTIQUES À PARIS

Le Conseil de Paris qui se tient début juillet 2017 délibérera sur les conditions de la délivrance d'un numéro d'enregistrement à chaque local meublé qui fait l'objet d'une déclaration préalable auprès des services compétents de la Ville de Paris.

NB du rédacteur: le texte définitif n'étant pas connu lors de la rédaction de ce document, les modalités pratiques seront à consulter sur le site paris.fr

Les hôteliers demandent aussi une fiscalisation sociale URSSAF à partir d'un montant correspondant au SMIC brut (17 000€). Les députés ont voté une fiscalisation URSSAF à partir de 23 000€. À partir de janvier 2019, le montant des revenus des propriétaires seront transféré directement par les plateformes à Bercy.

Autant il est normal de ne pas fiscaliser la vente d'une poussette sur Le bon coin, autant

3. NB La rédaction croit plus juste de dire qu'Airbnb est mieux valorisé que le groupe Accor

il est injuste de ne pas transmettre au fisc des revenus réguliers. J'emploie 17 personnes pour accueillir les touristes. J'ai dû faire des travaux de remise aux normes handicapés. J'ai aussi dû investir pour rénover les locaux, alors que les propriétaires sont souvent propriétaires depuis longtemps et ne sont pas obligés de faire tous ces frais.

Mieux vaut une location saisonnière qu'un appartement vide

Steffano Mulachie, agent immobilier de l'île Saint-Louis

Originaire de Venise où le dépeuplement sévit très sévèrement, Steffano Mulachie habite à Paris depuis 20 ans dans le 4^{ème} arrondissement et depuis 10 ans dans l'île Saint-Louis. Il remarque qu'il ne faut pas oublier les nombreux professionnels intervenant dans le domaine de la location, les agents gestionnaires ou les conciergeries par exemple, qui eux paient leurs impôts. Quand Steffano est arrivé dans le Marais dans les années 2000, une transaction sur deux était faite par des Italiens. Alors que les placements bancaires étaient déjà peu intéressants (ce qui est encore plus vrai aujourd'hui, avec certaines banques italiennes au bord de la faillite), acheter de la pierre à Paris représentait à la fois un rêve et un investissement rentable pour eux du fait de l'augmentation constante du prix du foncier. Avec le boom des résidences secondaires, ce fut le début d'une vie de village dans le Marais et dans l'île Saint Louis. À l'époque, les appartements n'étaient pas systématiquement mis en location, « posséder » un pied à terre dans le Marais était déjà un rêve réalisé. Il faut admettre que les locataires permanents sont tellement protégés (aujourd'hui plus que jamais) et les propriétaires tellement imposés que ceux-ci n'ont pas envie de s'encombrer de locataires permanents, surtout s'ils n'ont pas un dossier « solide » : comble de ce système, ce sont les locataires les plus faibles qui en font les frais.

Ainsi, alors qu'Airbnb est né il y a 10 ans, la désertification a commencé bien avant. Ne donnons pas à Airbnb plus d'importance qu'il n'en a. N'en faisons pas un bouc émissaire. Si l'on arrive à exterminer tous les loueurs Airbnb, la désertification continuera. Peut-on éviter que les gens aient envie d'avoir un pied-à-terre à Paris ? Voulons-nous vraiment que ces pied-à-terre restent vides ? Airbnb représente une formule plus sereine que de passer un contrat de bail en location vide quand l'on sait les difficultés des procédures pour une expulsion.

Les touristes d'Airbnb donnent de la vie à un quartier. Ce sont souvent des personnes cultivées et agréables. Certaines viennent pour plusieurs semaines, voire plusieurs mois. Elles font aussi vivre les commerces de proximité et si l'on s'aperçoit que l'indice de fréquentation des séjours en hôtel est de deux jours et demi, on comprend qu'en dehors de ces plages (deux ou trois jours) il n'y a pas de vraie concurrence aux hôtels. Il insiste sur l'intérêt des locations saisonnières pour la survie des commerces. Il faut donc faire attention à ne pas s'orienter vers une situation qui pourrait être pire et chercher les moyens de valoriser le tourisme de moyenne et longue durée avec des personnes qui ne demandent qu'à s'intégrer !

Pierre Salles de l'AHTOP rappelle qu'il existe des résidences hôtelières qui représentent de nouvelles formules développées par les groupes hôteliers.

Locations touristiques : de réelles nuisances dans les immeubles

Claire Vacher, association Le 4^{ème} en action

L'association Le 4^{ème} en action est sensibilisée depuis 2010, alors qu'Airbnb n'existait pas encore, à l'impact des locations de courte durée sur la vie sociale. L'association a recueilli de nombreux échos des nuisances dont souffrent les habitants : turnover dans les logements, remue-ménage dans les immeubles comme le bruit quand les touristes recherchent leur appartement à leur arrivée, méconnaissance de la langue française et des règles de vie comme le tri des ordures, indifférence vis-à-vis de l'entretien des parties communes et même présence de pickpockets qui profitent des allées et venues pour s'introduire dans les immeubles. Quand la plupart des logements d'un immeuble sont loués, l'absence de copropriétaires-occupants se fait sentir les jours d'AG. Il arrive même qu'il n'y ait plus qu'un seul copropriétaire résidant dans ces assemblées pour statuer sur les décisions soumises au vote.

En 2011, la députée que nous avons rencontrée nous a communiqué les règles en vigueur et nous avons demandé aux syndicats d'avertir les copropriétaires des risques qu'ils pouvaient encourir en ne les suivant pas. Il existe depuis 2008 un règlement municipal pour non signalement du changement du statut du logement sanctionnée d'une amende de 50 000€. Le règlement est tellement compliqué qu'il est possible de faire de l'hébergement hôtelier sans le savoir. Mais plus souvent les logements ont été achetés comme placement.

La rentabilité des locations touristiques n'est pas toujours au rendez-vous

Michèle Salas, habitante

Mon mari et moi avons tenté l'expérience de la location touristique pour un studio acheté pour notre fille. Nous l'avons mis sur le site Homelidays. Alors que nous étions encore en activité, nous avons assuré l'accueil des touristes à n'importe quelle heure. On faisait le ménage. On veillait à tout mais le jeu n'en valait pas la chandelle car on retrouvait parfois l'appartement en très mauvais état. La rentabilité n'était pas au rendez-vous : la première année nous avons eu un remplissage de 30% du temps, la deuxième de 35% et donc cela nous faisait trop d'investissement et de travail par rapport aux revenus.

Interventions de la salle

Une question a porté sur les sous-locations touristiques dans le parc privé. Il faut l'accord écrit du propriétaire. Si ce n'est pas le cas, c'est une infraction, le locataire est sanctionné mais l'amende n'est pas dissuasive. Il est question d'un arrêt de la cour de cassation qui a sanctionné le locataire d'une amende de 2000€ qui n'a pas été suivie de l'expulsion demandée par le propriétaire car il n'y avait pas de trouble de jouissance.

Marianne de Chambrun indique que la mairie du 4^{ème} arrondissement est sensible aux problèmes rencontrés par les bailleurs privés engagés dans la location classique. La mairie a mis en place un dispositif qui vise à diminuer les charges qui pèsent sur les propriétaires qui acceptent de louer en dessous du prix du marché.

Une personne de la salle conteste l'expression « outrancière » de désertification et sa corrélation avec l'essor du phénomène Airbnb. Il manque d'une analyse globale qui puisse mettre en évidence les facteurs engendrant une pénurie de logements.

MULTILOC :

UN DISPOSITIF PARISIEN DE REMISE SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS PRIVÉS VACANTS

MULTILOC' est un dispositif qui s'inscrit dans la politique menée par la Ville de Paris, pour lutter contre la vacance durable des logements à Paris et favoriser l'accès au logement des jeunes actifs et des classes moyennes.

Ce dispositif est destiné à mobiliser, sur le territoire parisien, les logements vacants du parc privé, grâce à un vaste réseau de partenaires, professionnels de l'immobilier, engagés aux côtés de la ville pour la réussite de ce projet.

Il repose sur une aide à la mise en location fournie aux propriétaires. En contrepartie, les propriétaires s'engagent à mettre sur le marché leurs biens à un loyer inférieur de 20% aux loyers de référence fixés par le Préfet et d'enrichir ainsi l'offre de logements accessibles dans le parc privé.

Source: paris.fr

En savoir plus: <http://www.paris.fr/multiloc>

4 - LES MODES DE RÉGULATION DANS D'AUTRES MÉTROPOLES EUROPÉENNES

AMSTERDAM, BARCELONE, BERLIN, MILAN, PARIS ET LONDRES :
DES MOBILISATIONS COLLECTIVES SUIVIES D'UNE MONTÉE EN CHARGE DES RÉGULATIONS

Hélène Rivière d'Arc aborde les locations saisonnières comme un des aspects de l'économie collaborative non spécifique à Paris qui ne laisse pas les acteurs urbains indifférents. La connaissance de la gouvernance urbaine comparée et de la régulation du tourisme d'autres villes européennes peut ainsi alimenter la réflexion et les suggestions qui surgiront de ces débats.

Trois chercheurs vont nous livrer le résultat de leurs études comparatives :

- Thomas Aguilera, maître de conférences de Sciences Po Rennes
- Francesca Artioli, École d'Urbanisme de Paris (Université Paris Est Créteil)
- Claire Colomb, University College London

1. Thomas Aguilera, maître de conférences de Sciences Po Rennes

Travaillant sur les formes du logement informel dans la région parisienne (squatts, bidonvilles...), j'ai été ainsi conduit à m'intéresser au logement touristique.

Le temps de la recherche demande des mois et des mois de travail jusqu'à la publication. Aussi, nous ne souhaitons pas que les données et les cartes soient diffusées sans l'autorisation explicite des chercheurs⁴.

Donner un regard comparatif en examinant les différents modes de régulation en Europe permet au sociologue d'expliquer beaucoup de choses et apporte des éléments au débat public. Les outils de régulation des plateformes numériques ne sont pas les mêmes selon les villes. Le fait que ces outils s'appuient sur les questions d'urbanisme, ou sur celles relatives au tourisme, ou au logement n'est pas anodin car cela dit beaucoup sur les modes et niveaux de régulation adoptés. Le niveau où sont prises les régulations diffèrent également : dans certains pays, c'est l'État, dans d'autres, ce sont les villes, les municipalités voire même les arrondissements.

Enfin sur les outils de régulation. Quand il y a des lois, il existe des sanctions prévues mais les lois sont toujours contournables et donc rarement respectées.

En termes de mise en oeuvre à quoi cela aboutit ? Très rapidement car dans la précédente table ronde beaucoup d'éléments ont déjà été donnés. C'est un débat ancien car

4. Les textes ont été soumis aux chercheurs et la rédaction a reproduit les quelques données et photos permettant la bonne compréhension du contenu du colloque.

le tourisme a toujours suscité du conflit depuis le 19^{ème} siècle, il est vu comme créateur de richesses mais aussi de désordres locaux.

Le tourisme urbain n'échappe pas à des effets pervers : nuisances au quotidien (bruit, comportements individuels non respectueux des voisins, immeubles qui se vident), impact sur les identités locales. Il y a des questions d'équité : qui gagne ? qui perd ? Ou autrement formulé à qui profite le crime ?

Les politiques de tourisme peuvent être envisagées comme un enjeu de développement pour accroître les richesses locales pour les habitants. Mais, les villes n'utilisent pas toujours les retombées du tourisme pour des enjeux de développement local, comme par exemple, une politique de logement social. Aux États-Unis, il existe des villes qui ne vivent plus que pour le tourisme et n'investissent aucunement pour les habitants.

Face à tous ces enjeux, des mobilisations collectives ont émergé un peu partout. Claire Colomb est une des spécialistes de ces questions en Europe. Y-a-t-il émergence de nouvelles formes de mobilisations collectives ou de nouvelles associations qui se mobilisent uniquement sur ces enjeux ? ou s'agit-il d'une reprise et d'une intégration de thématiques liées au tourisme par des formes déjà existantes de mobilisations citoyennes, un peu comme votre association Aux 4 coins du 4 ? En tout cas, le tourisme n'a rien de consensuel comme le montrent les quelques images que nous avons prises à Berlin et à Barcelone.

Ici à Barcelone photo d'un squat où le tourisme est considéré comme du terrorisme voire même des slogans : «GO Home», une opposition aux touristes qui perturbent la ville et détruisent Barcelone.



On va revenir sur les possibles effets de la multiplication des plateformes de locations saisonnières pour pouvoir comparer les modes de régulation en croisant leurs principales caractéristiques et en s'attardant sur quelques cas de villes.

La multiplication de ces plateformes est un fait, il n'y pas qu'Airbnb. 9flats, Housetrips, Couchsurfing⁵ en 2004, Airbnb créé en 2008 ont marchandisé ladite économie collaborative qui n'a plus grand chose de collaboratif.

Nous allons dégager les points communs aux différents types de location :

Il y a au moins 3 types de locations de courte durée :

5. NB Couchsurfing n'utilise pas le même modèle de ponctionnement qu'Airbnb (la rédaction)

1. Meublé touristique professionnel
2. Location temporaire de la résidence principale
3. Location partielle de la résidence principale (chambre)

Il existe des principes communs entre ces différentes plateformes, chacune a son mode de fonctionnement mais de façon générale, elles proposent un nouveau modèle de développement par l'utilisation de nouvelles technologies.

Il y a rarement de l'innovation dans le monde social et politique mais parfois il y a des petites choses qui évoluent : par exemple internet. Le fait de passer par une nouvelle technologie peut changer la relation marchande en prétendant la rendre « directe » sans intermédiaire et également un point qui est important l'évaluation par les pairs (peer to peer disent les anglais) avec des commentaires. Les gens utilisant ces plateformes s'évaluent et se notent entre eux.

Tout cela s'inscrit dans des facteurs généraux de changement du secteur du tourisme. L'intensification des flux touristiques mondiaux - les gens sont de plus en plus mobiles -, les réflexions depuis une vingtaine d'années liées aux nouvelles technologies, une nouvelle demande de tourisme urbain et également demande sociale concourent à cette évolution. Ainsi le slogan d'Airbnb : « live like a local » sous-entend la possibilité de s'insérer dans le tissu local, de vivre comme un habitant dans un appartement et ne plus aller dans un hôtel dont le mode de vie apparaît un peu artificiel. Il s'agit de ne plus faire « le touriste » mais sortir des sentiers battus.

Les effets de la crise économique et sociale post-2008 conduisent à s'interroger : est ce que les hôtels ne sont pas trop chers, est ce qu'il faut développer des formes d'hébergement moins onéreuses ?

Ce que montrent tous les travaux émergeant sur ces plateformes - il est assez difficile de tirer des conclusions de ces premiers résultats car il n'y a que quelques années de recul mais des pistes intéressantes se dégagent.

Ces plateformes aideraient à la démocratisation des voyages par des séjours plus flexibles, moins chers, et plus longs. Airbnb aime bien le mettre en avant dans ses différents rapports. Ceci dit, des travaux plus objectifs démontrent en effet l'allongement de la durée des séjours, une fréquentation de nouvelles destinations, la volonté de découverte de nouveaux lieux dans les villes, de nouveaux quartiers et les arrondissements « périphériques » pour Paris, des revenus supplémentaires pour les propriétaires et peut-être des potentialités de nouvelles formes de sociabilités.

En contrepartie des risques sont mis en avant par des associations, des mouvements sociaux et également les chercheurs :

- Pour les habitants : ce qui revient le plus, notamment dans les médias, ce sont les nuisances pour les voisins et dans l'espace public,
- Pour les économies locales : l'évasion fiscale et la concurrence déloyale avec les hôtels,

- Pour les villes : un déséquilibre des marchés du logement par l'extraction de ces logements du marché locatif, la question de la gentrification, l'éviction silencieuse de populations pour reprendre l'optique de la désertification avec un point d'interrogation et la modification du tissu commercial,
- Pour les touristes : mise en avant par les organisations hôtelières de la question de la sécurité des visiteurs, car les normes ne seraient pas assurées et la fin d'une économie « vraiment » collaborative

Des résistances :



Plusieurs types de mobilisations sectorielles professionnelles, telles les représentants des hôteliers qui critiquent cette concurrence déloyale, des résidents qui s'opposent à la modification de leur tissu local, des mobilisations militantes qui lutteraient contre la gentrification et la spéculation foncière.

À Barcelone, à San Francisco des manifestations explicitement anti Airbnb font le lien entre expulsions locatives et la présence d'Airbnb.

Un rappel sur les enjeux méthodologiques :

- L'absence de données précises est à noter mais aujourd'hui les chercheurs sont capables de faire des prouesses technologiques pour obtenir des informations que les plateformes ne diffusent pas. Toutefois il existe un manque de recul temporel sur les liens de causalité entre Airbnb et la dite désertification.
- Nous pensons qu'il faut être prudent, c'est pourquoi il y a un point d'interrogation sur le titre du colloque, causalité ou pas, cela reste à établir. L'INSEE a sorti une note pointant la responsabilité d'Airbnb dans la désertification de certains quartiers mais pour l'instant, à notre avis, il est très dur de démontrer la corrélation entre locations saisonnières et désertification.



2. Comparer des modes de régulation en Europe par Claire Collomb

Avant de faire un zoom sur quelques villes pour lesquelles nous voudrions mettre en exergue des pratiques de régulations spécifiques, nous allons procéder à une analyse transversale de ce qui se passe dans 5 ou 6 grandes métropoles européennes.

Nous allons regarder par quels domaines de politiques publiques se font les régulations des activités de locations saisonnières.

Le point commun dans toutes les villes est l'existence depuis fort longtemps de la régulation de l'activité de location saisonnière dite professionnelle (= meublés touristiques) par des systèmes de licence et d'autorisation.

L'entrée sur la régulation dans certaines villes se fait soit par la politique sur l'économie collaborative (Milan), soit par l'urbanisme, les règles d'affectation de l'usage des sols et des bâtiments avec ou sans "zonage" (Paris, Barcelone), soit parfois le droit du logement.

Des trois exemples que nous allons évoquer, Berlin est la ville qui est allée le plus loin dans les règles d'affectation de l'usage des sols et des bâtiments en interdisant purement et simplement le changement d'usage des locaux résidentiels. Barcelone, il y a un mois, vient d'approuver un plan qui empêche l'octroi de nouvelles licences dans certaines zones de la ville.

Paris possède un système de "compensation" pour éviter la perte de surfaces résidentielles : (Loi ALUR).

Enfin d'autres villes ont pris des décisions explicites de ne pas agir à travers l'urbanisme ou le droit des sols (Milan).

Comparaison des régulations dans 3 types de locations saisonnières :

- Locations "professionnelles"

Dans la plupart des villes, des normes et des régulations bien établies encadrent les locations « professionnelles » (= logement entier meublé, non utilisé comme résidence principale).

Ces normes sont parfois au niveau local, régional ou national avec des systèmes de licences et des registres, parfois publics (Barcelone, Paris, Milan).

Dans le cas de Barcelone, si vous êtes touriste vous pouvez entrer l'adresse de l'appartement que vous vous apprêtez à louer pour savoir s'il possède une licence qui lui donne un statut légal. C'est une initiative intéressante car c'est remettre la responsabilité dans les mains du consommateur de ces pratiques de locations de logement.

Ces locations sont soumises aux normes d'hygiène et sécurité, à la taxe de séjour (si elle existe) et à l'impôt sur le revenu. Dans certaines villes, les règlements de copropriétés peuvent interdire les transformations dans un immeuble des appartements résidentiels en location saisonnière professionnelle (Barcelone, Paris).

- Locations temporaires de la résidence principale

Dans certaines villes il y a un vide juridique... ni légal ni illégal car ce phénomène a explosé ces dernières années et parfois il n'y pas de régulation créée.

Toutefois des restrictions dans de nombreuses villes ont été mises en place pour limiter le phénomène en limitant le temps de location: 60 jours/an et 4 personnes maximum (Amsterdam); 90 jours/an (Londres); 120 jours/an (Paris, avec obligation d'enregistrement si location d'un appartement en entier); obligation de 90 jours/an de pause c'est à dire de non location (Milan).

D'autres municipalités ont interdit la location de maisons secondaires (immobilier d'investissement) et les locations multiples par un même hôte (ex. Milan, 3 logements max)

Des villes ont créé une obligation de licence/autorisation municipale (Paris, Londres au-delà de 90 jours) ou obligation de communiquer le début d'activité (Milan)

Enfin dans certains cas les obligations sont identiques à celles des locations touristiques commerciales (assurance, standards du logement, règles de sécurité...) (Milan)

Pour les villes qui ont un parc de logement social important, les bailleurs sociaux ont interdit les locations saisonnières par leurs locataires (Amsterdam, Paris).

- Locations partielle d'une partie de la résidence principale

Pour le "home sharing" au sens strict du terme (location d'une partie de la résidence principale avec présence de l'hôte), certaines villes utilisent les règles s'appliquant aux B&B (ex. Amsterdam 40% de la surface du logement et 4 personnes maximum), d'autres villes limitent le nombre de chambres, de personnes ou la surface louée (50% de la surface à Berlin). Enfin dans d'autres cas, il y a absence de distinction entre la location partielle ou la location totale de la résidence principale (Milan).

Comparaison fiscalité/taxation :

Des villes ont une taxe de séjour ('tourist tax', 'city tax') : Amsterdam (5% du prix); Barcelone (0.65€/nuit); Berlin (5% du prix); Paris (0.83€/nuit); Milan (2€/nuit). Elle est toujours appliquée aux locations professionnelles, pas toujours aux autres types de locations saisonnières.

Beaucoup de débats sur la collecte et la gestion de cet impôt dans le cas de la location de la résidence principale (entière ou home-sharing) ont lieu dans ces villes :

– ... débats sur le rôle des plateformes dans la collecte de l'impôt (Airbnb dispose de 250 interlocuteurs à ce sujet dans le monde)

– ... et sur l'affectation des recettes de l'impôt ex. Barcelone qui consacre les ressources de cette taxe au marketing touristique, ce qui est très controversé par les associations de riverains qui demandent à ce que cet argent soit réinvesti dans des structures sociales pour bénéficier aux populations locales.

Le département d'urbanisme de la mairie de Los Angeles a publié un rapport en 2016 proposant d'utiliser les fonds collectés de la taxe de séjour auprès d'Airbnb au bénéfice de la politique de logement social, proposition non retenue par le conseil municipal. Ce qui est intéressant, c'est qu'elle émane d'une simple administration publique.

Les relations entre villes et plateformes :

Trois villes ont établi des accords formels avec Airbnb : Paris, Amsterdam et Milan. D'autres sont en cours de négociation.

Des villes ont contraint les plateformes à des obligations d'information et de transparence (ex. Barcelone : les offres doivent en théorie inclure le numéro de licence qui permet au propriétaire de louer son appartement).

Des amendes symboliques ou réelles ont été imposées aux plateformes qui affichent des offres sans licence ou illégales à Amsterdam, Berlin (jusqu'à 100 000€), Barcelone (jusqu'à 600 000€ à Airbnb qui sont contestées)

Des villes font pression pour interdire les offres multiples par un même hôte (Londres) ou ont demandé aux plateformes la communication des données individuelles (ce à quoi Airbnb s'oppose, ex. New York City) pour détecter des offres illégales. Enfin des municipalités utilisent des techniques d'enquête numérique ("scraping") : Amsterdam, Barcelone.

Contrôle de l'application des règles/sanctions des illégalités :

Des systèmes très différents d'une ville à une autre ont été créés pour repérer les locations illégales.

- Certaines villes ont créé des systèmes permettant à des tiers (ex: voisins, copropriétaires) de porter plainte et dénoncer les locations illégales (par écrit, téléphone ou en ligne) à Amsterdam, Berlin, Barcelone, Rome et Camden à Londres.
- La plupart des villes ont des équipes dédiées pour identifier les locations illégales, en collaboration avec d'autres corps (ex. police, pompiers dans le quartier de Westminster à Londres). À Amsterdam les infractions aux normes de sécurité sont utilisées pour fermer un appartement en situation illégale au moment de la visite de contrôle, procédé très efficace. Barcelone a l'objectif d'arriver à 110 agents en 2018 pour le contrôle des appartements en location illégale.
- Les sanctions et amendes pour les locations illégales à l'encontre des propriétaires contrevenants varient énormément d'une ville à une autre :

– 12 000€ à Amsterdam, jusqu'à 100 000€ à Berlin, de 3 000€ à 30 000€ à Barcelone, 25 000€ à Paris, de 2 000 à 20 000€ à Milan.

3. Des cas de villes :

Voici quelques zooms sur Amsterdam, Berlin et Barcelone où des pratiques ont paru intéressantes, qu'elles soient source d'inspiration ou pas.

Amsterdam est la ville qui a fait un travail d'information très abouti et le plus clair en direction des publics concernés en anglais et en hollandais. C'est une brochure qui résume dans un tableau synthétique quatre types de locations avec les règles qui s'appliquent. C'est la brochure qui a été diffusée le plus largement au public parmi les exemples dont j'ai eu connaissance.

1^{er} accord en 2014, nouvel accord en janvier 2017 : *"... with a view to ensuring that the touristic rental of homes and houseboats offered by third parties on the said platform takes place in a responsible manner and with a view to preventing and pushing back illegal rental."*

"Amsterdammers are allowed to rent out their own home to tourists in a way that is safe, fair and quiet. The city's short term rental policy is there to keep Amsterdam liveable and protect the housing stock."

Le texte en anglais et en hollandais dit très clairement que l'accord a été formulé pour « garder Amsterdam comme une ville où on peut vivre et protéger le stock de logements ».

• Éléments clefs :

Information précise sur le site Airbnb en direction des annonceurs des réglementations municipales à respecter; l'annonceur doit cocher une case indiquant sa prise de connaissance et son acceptation explicite des règles municipales.

Compteur individuel sur la page de chaque annonceur (limite des 60 jours); la plateforme peut suspendre une annonce au bout de 60 jours de location (l'annonceur doit prouver qu'il a le droit de dépasser cette limite). Ces mentions figurent dans le texte de l'accord tout récemment signé mais est ce que cette disposition sera mise réellement en oeuvre? Le fait que cela ne soit pas possible techniquement n'a pas été un problème contrairement à Paris.

La taxe de séjour est collectée via la plateforme, il y a échange de données partielles entre plateforme et municipalité et Airbnb s'est engagée à supprimer les annonces en



infraction que lui indiquera la municipalité de manière explicite.

Enfin la municipalité doit négocier avec d'autres plateformes pour respecter le principe de la concurrence et de libre marché pour ne pas créer d'inégalités entre les différentes plateformes.

À **Berlin** c'est la Zweckentfremdungsverbot, loi qui est allée le plus loin en Europe sur l'interdiction du changement d'usage résidentiel. Entrée en vigueur le 1/05/2016 elle interdit tout changement d'usage pour les surfaces résidentielles pour protéger le stock de logements existants de manière permanente sur tout le territoire de Berlin.

Les locations saisonnières existantes avec autorisation peuvent continuer d'être exploitées : quasiment plus aucune licence n'est octroyée. Les propriétaires ont tout simplement l'interdiction de louer une résidence principale temporairement dans sa totalité sans licence.

La seule forme qui subsiste dans la loi est l'exploitation partielle de sa résidence principale. Les propriétaires sont autorisés à louer moins de 50% de la surface de leur logement pour de courtes durées, s'ils utilisent le reste comme résidence principale. La seule forme de location restant autorisée est le « home sharing » au sens strict du terme et les contrôles ont été renforcés.

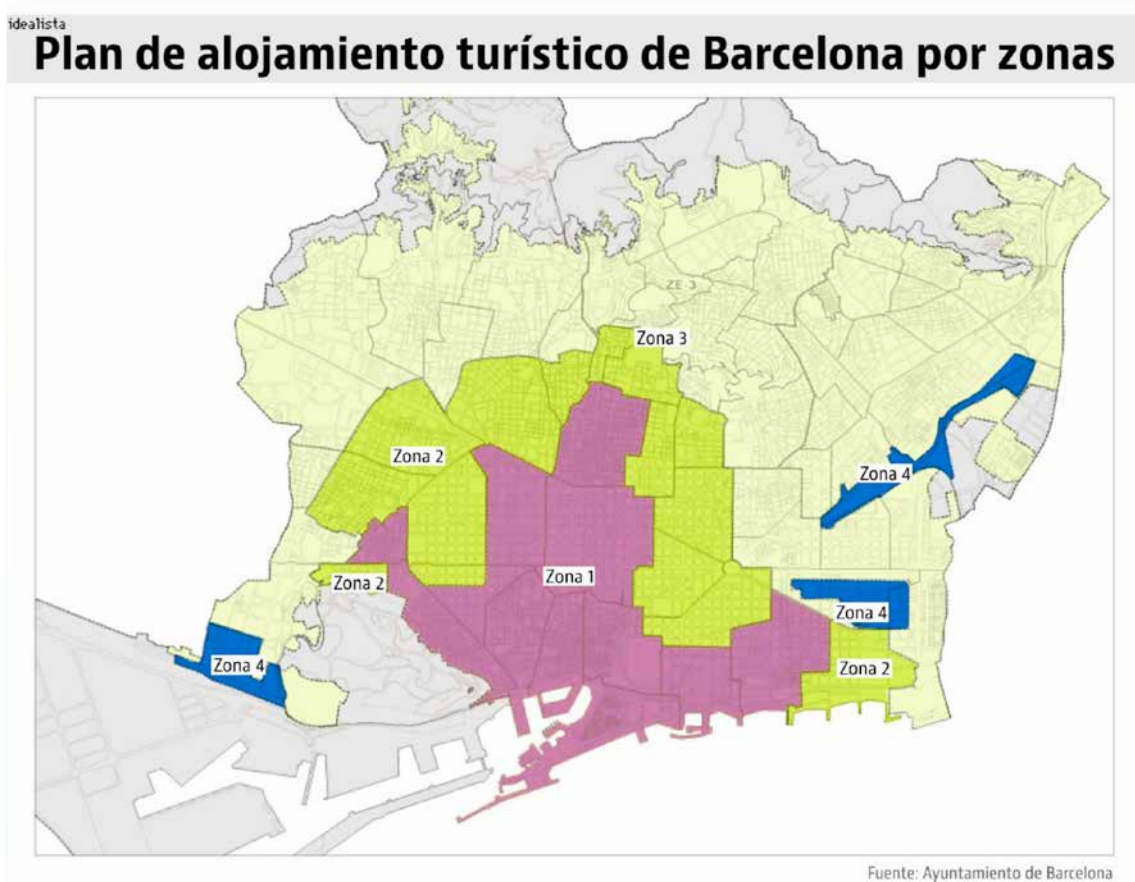
C'est à **Barcelone** que le tourisme a pris le plus d'ampleur sur le plan médiatique et social et est devenu un sujet central dans la campagne électorale municipale de mai 2015.

Devenu premier domaine d'action du nouveau gouvernement municipal au regard du droit au logement de la population, tout une série de mesures ont été prises cette année pour gérer la question du tourisme :

- Création d'un Conseil du Tourisme qui rassemble tous les acteurs économiques, sociaux, privés, publics pour essayer de trouver des termes de compromis.
- Plan Stratégique du Tourisme 2020
- Actions de répression contre les appartements touristiques illégaux, amendes imposées à Airbnb
- Plan Spécial d'Urbanisme sur les Logements à Usage Touristiques (PEUAT) de 2017 : gel des licences à l'échelle de la ville....
- Création d'un zonage différencié pour essayer de rééquilibrer la distribution géographique des locations touristiques professionnelles et locations temporaires de sa résidence principale.

Sur la zone rose de la carte il n'est plus possible de créer de nouvelle licence et une politique de décroissance du nombre est menée. Quand il y a arrêt de l'activité, la licence n'est ni renouvelée et ni réattribuable. L'idée est d'arriver à une baisse du nombre des appartements touristiques.

Dans les autres zones les modes sont différenciés. Dans la zone 2, une licence peut re-devenir disponible.



- Pas de nouveaux HUT dans la Vieille Ville (et mesures de regroupement)
- Zone 1 : si une licence redevient disponible, un nouveau HUT peut être approuvé en Zone 3
- Zone 2 : si une licence redevient disponible, un nouveau HUT peut être approuvé dans la même zone.
- Zone 3 : max. 387 nouveau HUT
- Zone 4 : Pas de nouveaux HUT

Il y environ 10% du parc de logements en locations saisonnières à Paris. Dans le quartier gothique de Barcelone, les travaux faits par un collègue de Séville montrent que 35% du parc a été transformé en location saisonnière et certaines rues de ce quartier atteignent les 50% ! Là on se trouve véritablement dans une problématique de désertification.

Francesca ARTIOLI : MILAN

Un double mode de régulation à Milan :

Pour chacune des villes nous avons essayé de mettre en évidence quel était l'élément le plus caractéristique et à Milan c'est l'économie collaborative qui a été le point d'entrée pour réguler Airbnb et les plateformes numériques.

À Milan et de façon plus générale en Italie c'est un cadrage économique et fiscal qui prévaut dans ce secteur d'activité avec une faible prise en compte des effets sur la ville en terme de disponibilité des logements, de leur prix et de l'éventualité d'une désertification.

À Milan un double mode de régulation : l'un au titre de Milano Sharing City a pour objectif au niveau municipal de favoriser l'économie de partage. Dans cette vision, les plateformes appartenant à la sharing economy sont regardées comme des facilitateurs dans la diffusion de nouvelles pratiques du partage et elles sont des interlocuteurs dans une stratégie de développement économique et social local. Il y a donc au niveau municipal des instruments d'action publique basés sur la négociation et l'échange politique avec les plateformes.

Le deuxième mode de régulation relève de la Région Lombardie qui, en Italie, est chargée de la loi sur le tourisme et élabore de nouvelles lois sur la régulation et traite les locations comme une activité individuelle d'hébergement touristique, les plateformes étant un intermédiaire pour cette activité. Les instruments de l'action publique sont dans ce cas plus classiques basés sur l'intervention directe par la loi et l'impôt.

Il est intéressant de noter que ces deux types de régulation vont évoluer en parallèle, d'un côté la ville de Milan qui a lancé son appel à projet pour l'économie collaborative avec une implication très forte depuis le début d'Airbnb dans ce processus et, de l'autre côté, la Région qui a élaboré de nouvelles lois de régulation sur les locations touristiques. Milan est ainsi l'une des municipalités qui a conclu des accords avec Airbnb qui sont le fruit d'un processus des négociations.

Une politique urbaine sur la sharing economy :

Cette politique s'appuie sur le document stratégique « Milano Sharing City » (Déc. 2014) dont l'objectif est de « promouvoir et gouverner le développement des économies du partage et de la collaboration ».

Le rôle de la municipalité a été de fixer une stratégie, de constituer un réseau de tous les acteurs et de les mobiliser pour la mise en œuvre de la politique résultant de cet accord.

- Airbnb et Blablacar sont les deux acteurs clés internationaux et il y a un réseau d'acteurs plus locaux qui ont des activités très diverses de coworking, centres pour le développement pour les Start-up,...tout ce que ces acteurs avaient défini comme économie collaborative.

- La démarche Milano Sharing City depuis les premières consultations de décembre 2014 jusqu'au vote en décembre 2015, définit les principes pour la conclusion de conventions avec « les acteurs qui fournissent des services dans le domaine de l'hébergement partagé »

- De plus, 4 champs de collaboration ont été identifiés :

- Collaboration pour de grands événements : par exemple, tous les ans le salon du Design et l'exposition universelle de 2015 qui ont été les vecteurs de développement d'Airbnb,– Recherches et études d'impact sur Airbnb dans la ville,

- Alphabétisation numérique par la création de journées d'études où Airbnb explique aux citoyens participants comment fonctionne l'économie numérique et comment on peut participer à ces activités économiques, c'est le volet social de l'accord pris en charge par Airbnb.

- Régulation économique et fiscale des locations saisonnières par la mise en oeuvre de la loi régionale. L'accord municipal a été signé juste un mois après le vote de la loi régionale au moment où il n'y avait pas encore le règlement d'application de la loi. Donc la mise en oeuvre de la loi régionale est un peu passée à la trappe dans l'accord passé entre Airbnb et Milan.

La loi régionale de Lombardie et la régularisation du « home sharing » prévoient les mêmes règles pour tout le monde mais avec des formalités allégées (par rapport aux activités touristiques «classiques»). Elle a un but essentiellement fiscal et est une réponse au débat traditionnel en Italie sur l'économie informelle.

Il s'agit de la première loi en Italie dont l'objectif était de dépasser l'incertitude juridique sur la qualification des activités d'hébergement touristique dans un immeuble résidentiel. Cette activité est définie à partir du type de service offert et la définition de tous ceux qui louent : « gérant d'une activité d'hébergement touristique ».

Des normes similaires à celles des autres activités d'hébergement non-hôtelières, mais simplifiées... qui obligent l'exploitant à déclarer le début d'activité à la municipalité, et lui imposent des obligations d'affichage de prix, de normes de sécurité et d'hygiène.

En revanche, il n'y a pas de demande de changement de destination à faire pour l'urbanisme et donc pas d'effet sur la copropriété, la qualification reste résidentielle et non commerciale.

Le pilier de la loi est de simplifier et de faire émerger l'économie informelle de ce secteur.

Conclusions :

Plusieurs niveaux de prise en charge se dégagent de ces études de cas : national, régional ou municipalités, voire d'arrondissement comme à Londres et n'aboutissent pas aux mêmes modes de régulation.

Le fait que ce soit un élu du logement à Paris qui se saisisse du dossier n'a rien à voir avec

le fait que ce soit un élu du tourisme à Londres car cela ne débouche pas sur les mêmes objectifs et les mêmes types de régulation.

Airbnb et les plateformes ne sont pas opposées à la régulation mais ils veulent influencer les régulations en pesant sur les mairies et les États par le lobbying mais aussi par des campagnes de communication pour influencer l'opinion publique et les acteurs politiques de façon plus ou moins claire, légale ou avouée. Elles tentent de participer à toutes les réunions pour prendre des informations et tenter d'orienter la régulation.

5 - PLUS DE RÈGLES, PLUS DE CONTRÔLES ET PLUS DE SANCTIONS

Marianne de Chambrun, adjointe au Maire, chargée du logement

La mairie du 4^{ème} est attentive à cette désertification possible. Notre souci est principalement de conduire Airbnb et l'ensemble des plateformes à travailler dans un cadre légal. La Mairie centrale de Paris nous aide à empêcher les activités illégales. La grande difficulté tient au fait qu'il n'y a pas toujours de respect de la législation mise en place, ce qui nous conduit à demander à l'État de collaborer avec nous.

Ian Brossat, adjoint à la Maire de Paris, chargé au logement et de l'hébergement d'urgence

Ian Brossat se déclare heureux que la mairie du 4^{ème} ait pu organiser cette réunion. Il s'agit d'une question fondamentale pour la Mairie de Paris. Paris est une ville très construite. Il y a peu de terrains disponibles et les habitants sont réticents à la densification du tissu urbain. Alors que nous construisons 10 000 logements par an, chaque année, il y en a autant qui passent en locations saisonnières. Comment faire pour préserver le parc de logements existants ? Le laisser-faire ne produit que des désastres. Toutes les expériences étrangères montrent que la régulation des locations touristiques est indispensable pour éviter que les villes ne se transforment en musée. Il faut des règles et des contrôles.

En réalité, nous sommes confrontés à trois problèmes :

- 1) La diminution de l'offre de logements. Pour que les classes moyennes et populaires puissent encore habiter Paris, il faut préserver les 1 300 000 logements que nous avons.
- 2) Le renchérissement des prix du logement.
- 3) Les conflits de voisinage.

Comment réguler ? D'abord par des règles municipales ; c'est ce qui a été fait avec l'interdiction de louer au-delà de 4 mois par an (tout le monde l'a accepté à la Mairie – y compris l'opposition –), ensuite par des contrôles. Les équipes qui en sont chargées ont été renforcées, elles sont passées de 20 à 25 agents. Ces contrôles prennent la forme d'opérations coups de poing ciblées par rue (il y en a eu dans l'Île Saint-Louis). Les vérifications d'illégalité sont transmises au Parquet. Est-ce suffisant ? Non. Sachant qu'il y a trop de meublés touristiques à Paris, il faut obtenir plus de responsabilité de la part des plateformes qui savent très bien ce qu'il en est. On peut cependant affirmer que les choses avancent. Les plateformes savent combien de jours les appartements sont loués. Et dès lors qu'elles acceptent des annonces illégales, il faut les sanctionner. D'autres villes, comme celle de New York l'ont fait avant nous. Dorénavant, les loueurs auront un numéro d'enregistrement transmis à la mairie. On peut donc arriver à des résultats.

Depuis trois ans, la conscience de ce problème a beaucoup grandi à Paris comme dans d'autres villes. Maintenant, nous sommes tous à la recherche de solutions ou en train d'en appliquer.

Série de questions de la salle

Pourquoi ne pas utiliser les enquêtes numériques des chercheurs ? Est-ce une question politique ? À quel moment est déclenchée la visite des contrôleurs ? En quoi consiste la règle de compensation ? De légalité ? Est-ce qu'un excès de réglementation ne risque pas de finir par l'extension de la location au noir ? Ou de laisser les appartements vides ? N'y-a-t-il pas de risques d'instaurer un climat de délation dans les immeubles ? Les agences ne pourraient-elles pas jouer un rôle plus important ?

Réponse générale de Ian Brossat

On pourrait mieux travailler avec les chercheurs et créer un observatoire parisien des locations saisonnières. Sur la question des contrôles, les parisiens sont peu informés. Il y a deux types de contrôles : des opérations coup de poing sur une rue qui a été signalée ou des contrôles plus ciblés sur un immeuble à partir d'informations qui ont été données par des habitants ou par une plateforme. À propos des compensations, elles sont faites pour être dissuasives mais on peut affirmer qu'il y en a peu et que trop de gens louent sans compensation

La question des locations touristiques est absente du débat public. Il faudrait pourtant que les candidats à la présidence soient interpellés et qu'ils prennent des engagements dans le cadre de la loi numérique.

Réponse de Marianne de Chambrun

Sur la compensation : si vous avez un appartement et que vous voulez le transformer en location touristique, il vous faut trouver le même nombre de m² à louer par ailleurs. Mais d'une part, il n'y a pas de communication entre les services de la Ville et les services de l'État, et d'autre part les amendes ne sont pas clairement dissuasives.

Sur la question de la délation, les choses changent. Auparavant, les gens qui venaient à ma permanence venaient principalement dans le cadre d'une demande de logement social. Aujourd'hui, la mairie reçoit des copropriétaires. Ils viennent en mairie pour se plaindre, au nom du «vivre ensemble», que les copropriétés se vident et qu'ils subissent des nuisances. Il faut savoir que l'on peut désormais télécharger les plaintes sur le site de la mairie. Les copropriétaires peuvent aussi adresser des recours auprès de la mairie.

Interventions de la salle

Quelqu'un proteste dans la salle car, selon lui, les signalements ne sont pas pris en compte.

Un autre pense que les syndicats devraient donner des guides du règlement de copropriété aux touristes avec des clauses spécifiques les concernant. Il s'étonne qu'on fasse référence à une économie du partage à propos de ces locations. En effet, les charges sont réparties sur les autres copropriétaires, par exemple la consommation de l'eau.

LA COMPENSATION: QU'EST QUE C'EST ET QUEL EST SON MODE D'EMPLOI ?

Le mécanisme de la compensation permet de ne pas aggraver l'insuffisance des logements à Paris, objectif de la réglementation sur le changement d'usage des locaux d'habitation.

La compensation consiste à transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (bureau, commerce...). Cette compensation permet ainsi de reconstituer la « perte » d'un logement par la création d'un autre logement, afin de ne pas aggraver l'insuffisance de logements et de préserver l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques.

LE MÉCANISME DE LA COMPENSATION

Le demandeur d'un changement d'usage à caractère réel peut soit :

- proposer en compensation des locaux à autre usage que l'habitation dont il est propriétaire et qu'il va transformer en logements.
- acheter un titre de compensation (ou commercialité) auprès d'un tiers, propriétaire de locaux affectés à un autre usage que l'habitation (bureaux, commerces...) qu'il va transformer en logements.

La compensation n'est pas une taxe, elle n'est pas matérielle ; il s'agit du transfert de la commercialité d'un local à autre usage que l'habitation vers un local d'habitation, permettant à ce dernier d'obtenir un changement d'usage à caractère réel, c'est-à-dire définitif.

Source: paris.fr

En savoir plus :

https://www.paris.fr/live/exercer-une-activite-dans-un-logement-172#autorisation-3-le-changement-d-usage-a-caractere-reel-avec-compensation_5

Une autre personne regrette que l'on ne puisse pas résoudre ces problèmes en parlant tout simplement avec ses voisins, ce à quoi il est répondu que le signalement n'est qu'un dernier recours quand le dialogue a été essayé auparavant.

Réponse de Ian Brossat

Les personnes qui achètent plusieurs appartements en s'engageant à ne pas louer en location saisonnière mais qui louent dès qu'ils ont acheté sont précisément des personnes qui connaissent très bien les règles et qui les contournent en toute connaissance. Il faut donc que les agences fassent mieux connaître les risques de condamnation. Il faut faire savoir qu'une amende de 60 000€ a été imposée à un fraudeur dans le XV^{ème} arrondissement. La peur du gendarme existe.

Réponse de Marianne de Chambrun

Les activités commerciales doivent être déclarées comme telles, et, par ailleurs, tous les revenus, qu'ils proviennent d'une location de moins de quatre mois ou plus, doivent être déclarés au fisc.

Interventions de la salle

Sur la mauvaise information des habitants

Réponse de Marianne de Chambrun

Il existe une brochure de la Mairie de Paris mais elle est un peu complexe et mal distribuée.

6 - ATELIERS EN PETITS GROUPES

Les questions et propositions des habitants

Questions sur les statistiques et les retombées économiques : impact précis des locations saisonnières sur l'évolution démographique du 4^{ème} et sur l'offre locative, évolution du nombre de résidences principales entre 2000 et 2016, pourcentage de touristes de courte durée, d'étudiants, de stagiaires et de touristes de longue durée utilisant ce dispositif ; les usagers des logements touristiques consomment-ils localement, quelle répercussion sur l'économie locale et quel impact macroéconomique de la location saisonnière ?

Questions sur la réglementation et le contrôle :

Comment les réglementations sont-elles appliquées à l'étranger, pourquoi les réglementations changent-elles aussi vite ? La Ville de Paris envisage-t-elle d'accorder des autorisations limitées dans le temps en cas d'événements majeurs comme les JO ou l'Exposition universelle ? Comment contrôler le respect de la limite maximum de 4 mois par an de locations touristiques pour un appartement ? Quels recours ont les copropriétaires résidents pour lutter contre les nuisances liées aux locations saisonnières ?

Propositions relatives à l'information

Faire connaître aux usagers des plateformes de locations saisonnières les usages et les règles de vie, les afficher dans les parties communes et dans les logements en français et en anglais ; obliger les syndicats à informer les propriétaires des lois, règlements et sanctions possibles.

Propositions sur les dispositions à prendre au niveau de l'immeuble

Changer le règlement de copropriété pour obliger les propriétaires-loueurs à déclarer au syndic la commercialité de leur bien, imposer un cahier des charges pour chaque location suivant les règles de vie de l'immeuble (gestion des poubelles, nuisances sonores, respect des parties communes) et responsabiliser les copropriétaires en lien avec le syndic et le Conseil syndical. Définir un quota au sein des copropriétés pour limiter le nombre de logements offerts à la location touristique.

Propositions sur les dispositions réglementaires et le contrôle

Faire des zones dans la ville sur l'exemple de Barcelone, mettre en ligne les numéros d'enregistrement de locations touristiques, l'adresse exacte du logement et le nom du copropriétaire, harmoniser davantage les réglementations administratives entre Ministères, intensifier les contrôles et sanctions. Mais également rendre plus attractive la location annuelle traditionnelle, et aussi comprendre et accepter la nécessité pour certains de recourir à la location saisonnière pour dégager un revenu complémentaire indispensable.

LA FISCALITÉ DES LOCATIONS MEUBLÉES

Je mets en location un logement meublé :

Par exemple, je loue mon appartement quand je pars en week-end ; je loue mon appartement au ski ou à la mer,...

Les revenus de cette activité sont imposables et je déclare mes recettes à l'administration fiscale dans le cadre de ma déclaration de revenus.

Cas particulier: les locations saisonnières d'une ou plusieurs pièces de sa résidence principale qui n'excèdent pas 760 € par an sont exonérées et ne sont pas à déclarer à l'impôt sur le revenu. Au-delà de ce montant, les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu.

*Mes recettes annuelles sont inférieures à 32 900 €**

J'ai le choix entre 2 régimes fiscaux :

1/ Le régime dit « micro BIC », le plus simple et le plus adapté à la location occasionnelle :

- Je porte le montant de mes recettes sur une déclaration complémentaire d'impôt sur le revenu n° 2042 C pro (ligne 5 ND).
- Je suis imposé au barème de l'impôt sur le revenu, sur 50 % de mes recettes (abattement pour frais automatique de 50 %).
- Comme l'abattement minimal est de 305 €, si mes recettes sont inférieures à 305 €, je ne payerai aucun impôt.
- Si je remplis les conditions de ressources et si j'ai opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire, je porte alors les recettes sur la déclaration n° 2042 C pro

(ligne 5TB)

2/ Le régime « réel »

(Voir ci-après)

Bon à savoir: je n'ai pas de TVA à payer

LA TAXE DE SÉJOUR À PARIS

Quelles personnes sont assujetties à la taxe de séjour ?

La taxe de séjour est établie sur les personnes non domiciliées à Paris et n'y possédant pas une résidence pour laquelle elles sont passibles d'une taxe d'habitation.

Sont exonérés :

- les personnes mineures (- de 18 ans),
- les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire *,
- les titulaires d'un contrat de travail saisonnier dans la commune *,
- les personnes qui occupent des locaux dont le loyer mensuel est inférieur à 100 €.

Si des assujettis se prévalant d'une des conditions d'exonération mentionnées ci-dessus ne peuvent présenter un justificatif, ils doivent s'acquitter de la taxe à titre provisionnel et peuvent en obtenir restitution auprès de la commune, selon les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Pour obtenir davantage d'informations, veuillez consulter nos réponses aux questions fréquentes dont le lien vous est proposé dans l'onglet « liens et téléchargements ».

Qui doit souscrire la déclaration ?

La collecte de la taxe de séjour et l'accomplissement des formalités correspondantes concernent :

- les professionnels : logeurs et hôteliers ;
- les particuliers non professionnels : propriétaires louant à titre onéreux tout ou partie de leur habitation personnelle;
- les intermédiaires (parmi lesquels figurent les plateformes en ligne telles que Airbnb), qui, par voie électronique, assurent un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location d'hébergements pour le compte des logeurs, des hôteliers et des propriétaires.

Les intermédiaires collectent la taxe de séjour pour le compte d'autrui en ayant reçu mandat de la part du logeur, hôtelier ou propriétaire concerné.

Source: paris.fr

En savoir plus :

https://www.paris.fr/municipalite/l-hotel-de-ville/taxes-et-impots-2318#la-taxe-de-sejour_7

ACHEVÉ D'IMPRIMER
PAR LES SOINS DE
L'ASSOCIATION
AUX 4 COINS DU 4^E
LE 17 JUILLET 2017



Aux4coinsdu4.wordpress.fr
[Twitter.com/Aux4coinsdu4](https://twitter.com/Aux4coinsdu4)
Aux4coinsdu4@gmail.com



4
AUX QUATRE COINS DU QUATRE