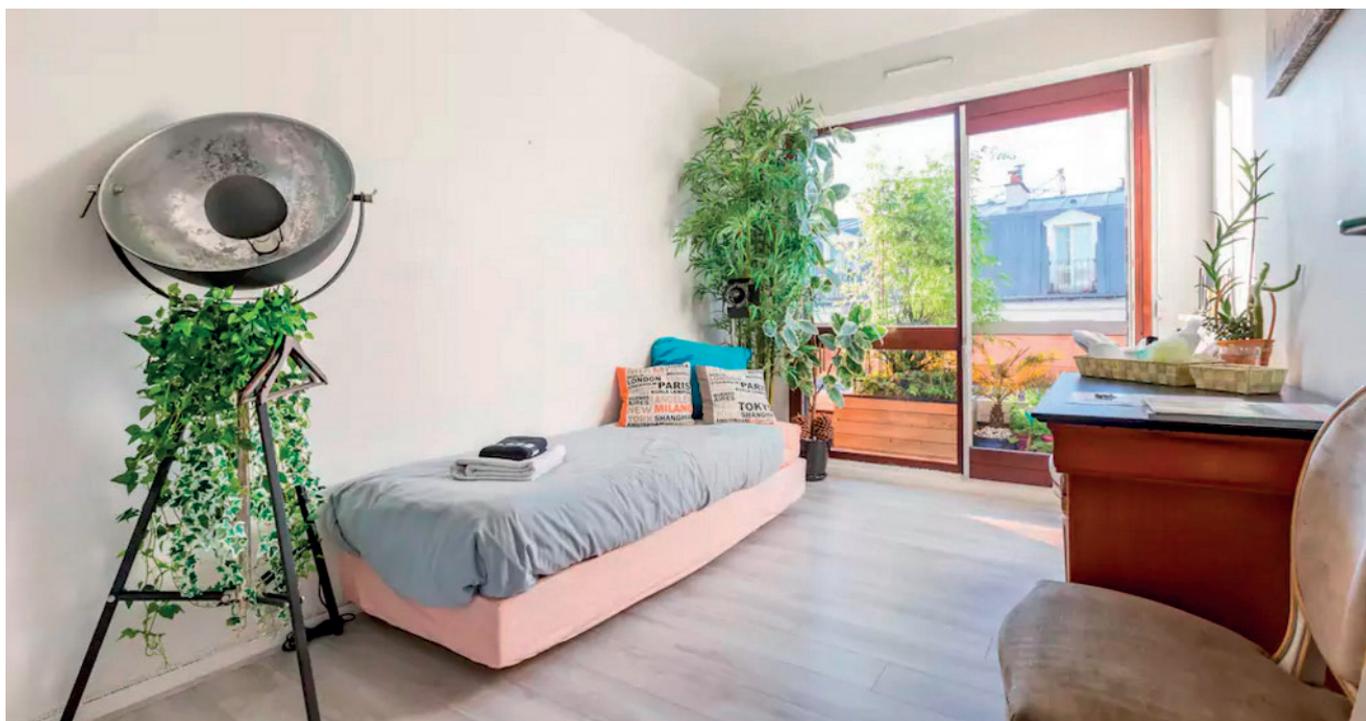


LOCATIONS MEUBLÉES DE COURTE DURÉE : QUELLE RÉPONSE PUBLIQUE ?

NOTE n°128

JUIN 2018

BARCELONE, BERLIN, NEW YORK, PARIS



CC by : Stéphane Peres - NC - 2.0

À partir du milieu des années 1990, l'offre de locations meublées de courte durée a émergé dans les grandes villes mondiales. D'année en année, ces locations se sont développées en raison de leur forte rentabilité et parce qu'elles répondent à la demande montante, touristique et professionnelle, pour un hébergement plus libre et spacieux au cœur des grandes villes. Surtout, depuis une dizaine d'années, leur développement est accéléré par l'essor de plateformes digitales facilitant la rencontre entre une offre locale et une demande nationale voire internationale.

Dans le secteur touristique, les locations meublées répondent à un nouveau type de demande et contribuent à la diversification de l'offre d'hébergement. Elles exercent aussi toutefois une forme de concurrence vis-à-vis du parc hôtelier. Parallèlement, la progression de cette nouvelle offre d'hébergement a des effets sur le secteur du logement et devient problématique lorsqu'elle se produit aux dépens des résidences principales, qui accueillent des ménages toute l'année. Cet essor renforce alors les tensions sur les marchés du logement et peut contribuer à une augmentation des prix et des loyers.

Le développement des locations meublées de courte durée suscite donc de nombreuses inquiétudes et constitue un nouvel objet de politiques publiques en raison de son impact sur le secteur

immobilier, l'économie du tourisme et de ses effets pour les résidents.

La nature, l'intensité et la perception du développement des locations meublées de courte durée varient d'un contexte local à l'autre. C'est pourquoi il est essentiel de regarder comment, d'autres grandes villes ont organisé leur mode d'intervention vis-à-vis des locations meublées de courte durée. Les situations de Barcelone, Berlin, New York et Paris sont donc présentées dans une démarche comparative. L'insertion des locations meublées de courte durée dans les contextes immobilier et touristique propres à chaque ville est tout d'abord présentée. Ensuite, les régulations élaborées par chaque ville et leur mise en œuvre sont décrites.

Tendances socio-démographiques, marché du logement et tourisme

Barcelone

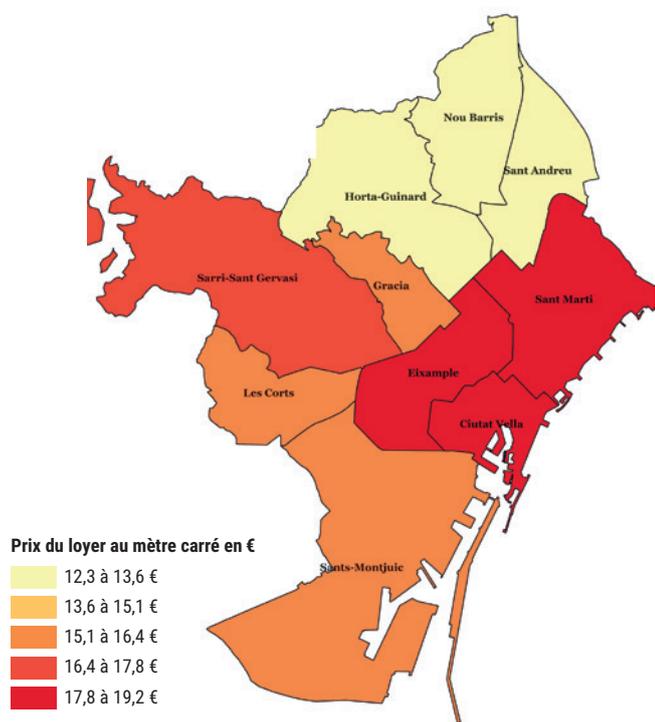
Avec 1,6 million d'habitants et une surface de 102 km², Barcelone est l'une des villes les plus denses d'Europe. La capitale de la Catalogne a acquis une visibilité internationale importante depuis les années 1990, notamment suite à l'accueil des jeux Olympiques de 1992 puis du Forum International de la Culture en 2004. En 2017, 9 millions de touristes ont visité la ville.

Le parc des résidences principales est majoritairement occupé par des ménages propriétaires de leur logement (60 %) et avec très peu de logements sociaux. Les prix de vente ont par ailleurs augmenté à partir de 2014, du fait de la reprise économique et d'un pic d'activité touristique, attirant les investisseurs. Entre 2014 et 2018, les prix de vente ont augmenté de 41 %. Quant aux loyers moyens, ils ont augmenté de 18 % au cours de l'année 2016. À l'instar du reste de l'Espagne, Bar-

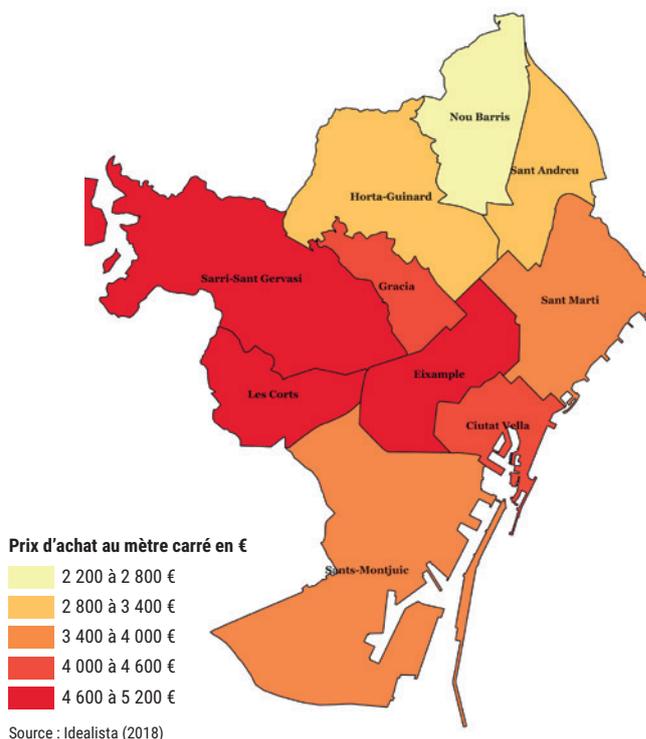
celone a été très affectée par la crise économique de 2008, ce qui a notamment eu pour conséquence de placer de nombreux ménages dans l'incapacité d'assumer les coûts de leur logement au vu de leur taux d'endettement. Dans ce contexte, la location de courte durée est apparue comme une opportunité susceptible de générer des revenus supplémentaires, et l'augmentation du coût du logement participe à installer cette activité.

Barcelone se caractérise aussi par une forte dépendance économique vis-à-vis du secteur touristique, qui génère 15 % du PIB de la ville mais affecte la vie quotidienne de ses habitants. Dans certains quartiers tels que Ciutat Vella, Gracia ou Eixample, on constate une perte de population. Dans le cas plus particulier de Ciutat Vella, le nombre de logements convertis en locations meublées de courte durée a dépassé celui des résidences principales.

LOYER MOYEN D'UN LOGEMENT



PRIX D'ACHAT MOYEN D'UN LOGEMENT



Berlin

À la fois capitale de l'État fédéral allemand et l'un de ses principaux États fédérés, Berlin concentre près de 3,7 millions d'habitants sur une surface de 892 km². Au cours des dix dernières années, la ville-État a bénéficié d'une attractivité accrue vis-à-vis des actifs, des jeunes et des touristes. L'augmentation du nombre de nuitées de 50 % depuis 2009 couplée à un taux d'occupation des hôtels avoisinant les 60 % est le signe que Berlin s'est hissé au rang des principales destinations touristiques européennes. L'essor touristique de Berlin en fait un cadre propice au développement des appartements touristiques, en particulier au sein des quartiers résidentiels marqués par une dynamique de gentrification.

Si dans les années 1990 le décalage entre la faible croissance démographique de la ville et son active politique de construction ont provoqué un surplus de logements, depuis 2009 le marché immobilier fait l'objet d'une pression grandissante, allant de pair avec l'augmentation rapide des prix au m². Entre 2010 et 2016, le loyer médian a ainsi augmenté de 53 %,

tandis que le revenu net par foyer n'a lui augmenté que de 22 %. Avec un parc de résidences principales consacré à 85 % au marché locatif, la capitale allemande reste néanmoins plus abordable que la plupart des métropoles européennes, et constitue à ce titre l'une des villes privilégiées par les investisseurs immobiliers.

Dans un tel contexte, sous-louer un bien immobilier sur le modèle des locations meublées de courte durée peut donc potentiellement permettre aux résidents de compenser l'augmentation de leurs dépenses de logement, mais peut aussi s'avérer stratégique pour les investisseurs immobiliers désireux d'accélérer leurs retours sur investissement. Les évolutions des loyers ces dernières années font que les districts centraux deviennent progressivement inaccessibles aux foyers modestes, une tendance que les acteurs politiques tentent de freiner en incitant à la construction et en dédiant un espace croissant aux logements sociaux.

LOYER MÉDIAN D'UN LOGEMENT



Prix du loyer au mètre carré en €

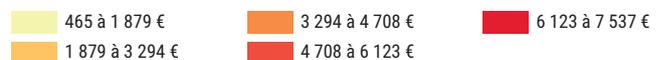


Source : Investition Bank Berlin Wohnungsmarktbericht (2017)

PRIX D'ACHAT MÉDIAN D'UN LOGEMENT



Prix d'achat au mètre carré en €

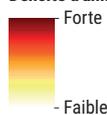


Source : Investition Bank Berlin Wohnungsmarktbericht (2017)

DENSITÉ D'ANNONCES PROPOSÉES SUR LE SITE AIRBNB

	New York	Berlin	Barcelone	Paris
Nb. d'annonces	48 851	20 575	18 529	59 944

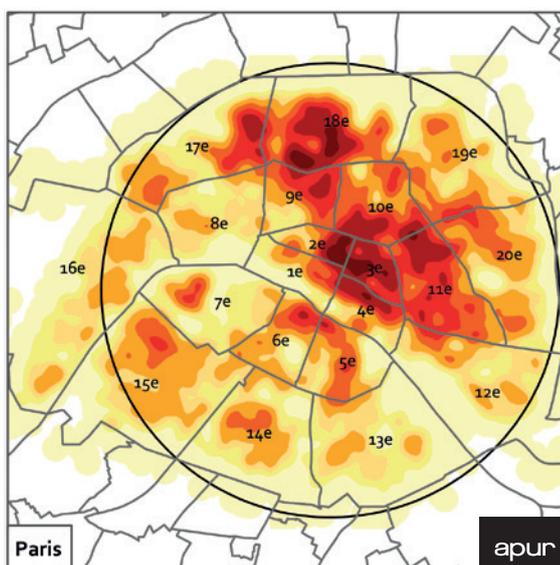
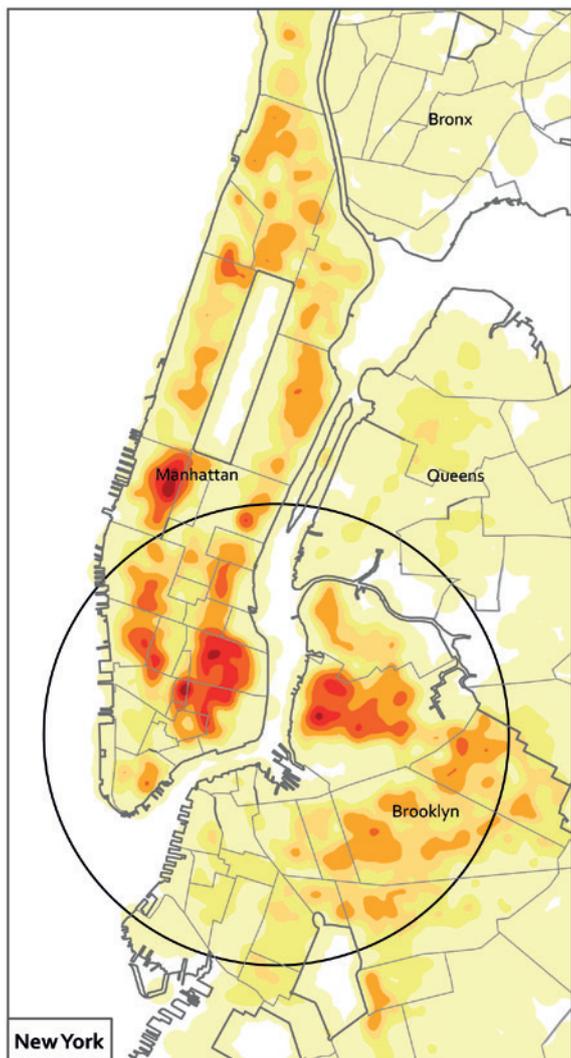
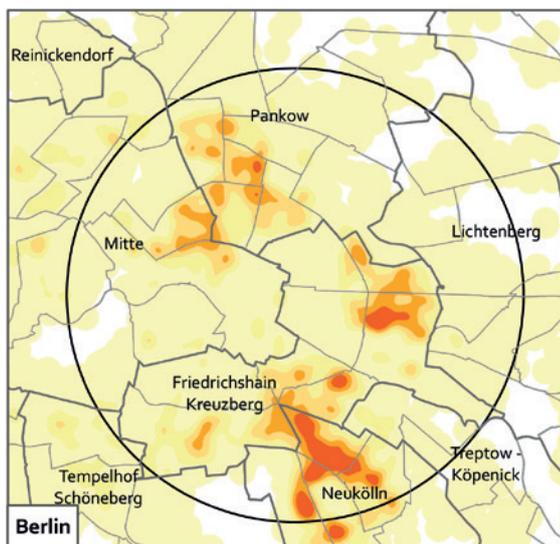
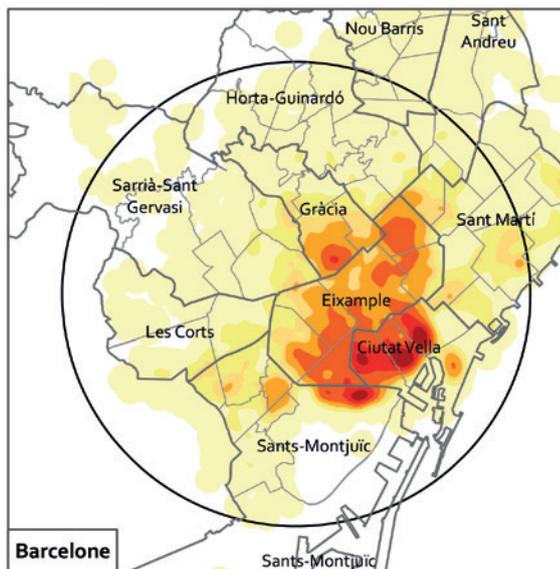
Densité d'annonces



— Rayon 5 km

Sources : Données Inside Airbnb : mars 2018 (New York, Paris), février 2018 (Barcelone), mai 2017 (Berlin)

Les limites administratives des villes de New York, Berlin, Barcelone et Paris représentées ici montrent que les 4 villes, de taille différente, sont inégalement concernées par le développement de l'activité du site Airbnb. Paris est la ville qui concentre le plus d'annonces (environ 60 000 annonces pour 105 km²), suivie de New York beaucoup plus vaste (environ 50 000 annonces pour 780 km²). Berlin et Barcelone regroupent un plus petit nombre d'annonces (environ 20 000) avec deux répartitions géographiques distinctes, concentrée à Barcelone et diffuse à Berlin.



New York

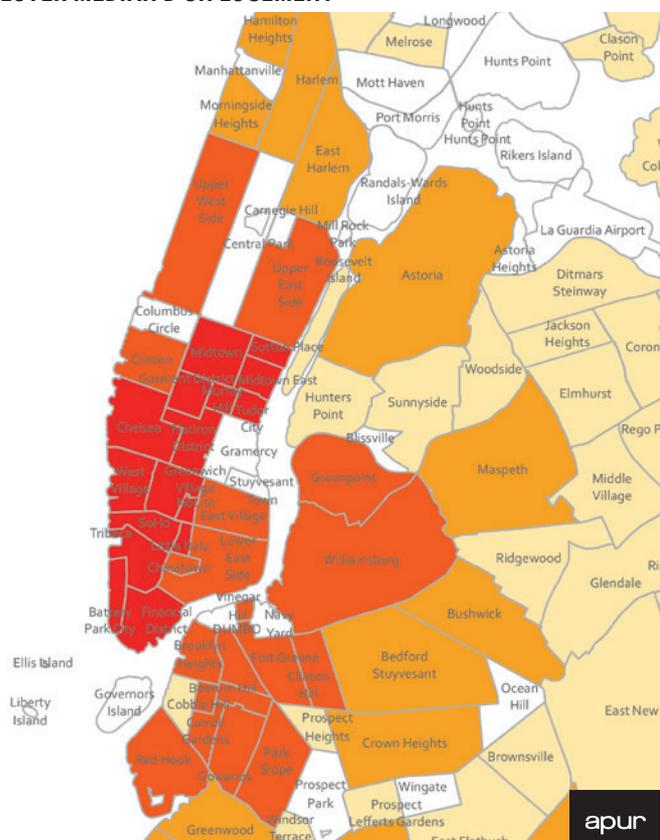
La ville de New York est la capitale financière des États-Unis. Elle regroupe 8,6 millions habitants répartis sur une surface de 784 km². Deux tiers des New-Yorkais sont locataires, et plus de la moitié d'entre eux consacre au moins 30 % de ses revenus au paiement du loyer. Le niveau des loyers ayant augmenté de 35 à 80 % dans les différents quartiers de la ville au cours des 15 dernières années, les populations les plus modestes éprouvent des difficultés croissantes à se loger dans la ville. Les processus de gentrification touchant de différents quartiers de la ville sont aujourd'hui devenus l'objet de controverses politiques majeures.

Destination privilégiée pour les voyageurs d'affaires aussi bien que pour les touristes, la ville a accueilli 36 millions

de visiteurs en 2016. Le revenu généré par le tourisme est ainsi estimé à 20,2 milliards d'euros qui s'additionnent aux 11 milliards d'euros perçus au travers des taxes hôtelières et des taxes sur la consommation. L'industrie hôtelière traditionnelle se caractérise par des niveaux de prix élevés mais aussi de très forts taux d'occupation (86 % en 2016).

Ainsi, l'essor du marché des locations meublées de courte durée repose sur deux tendances majeures : une pression immobilière sous l'effet d'une forte demande et se traduisant par une montée constante des prix ; mais aussi la mutation du marché de l'hébergement touristique, de moins en moins favorable à la perpétuation du monopole de l'industrie hôtelière avec le recours croissant aux meublés touristiques.

LOYER MÉDIAN D'UN LOGEMENT

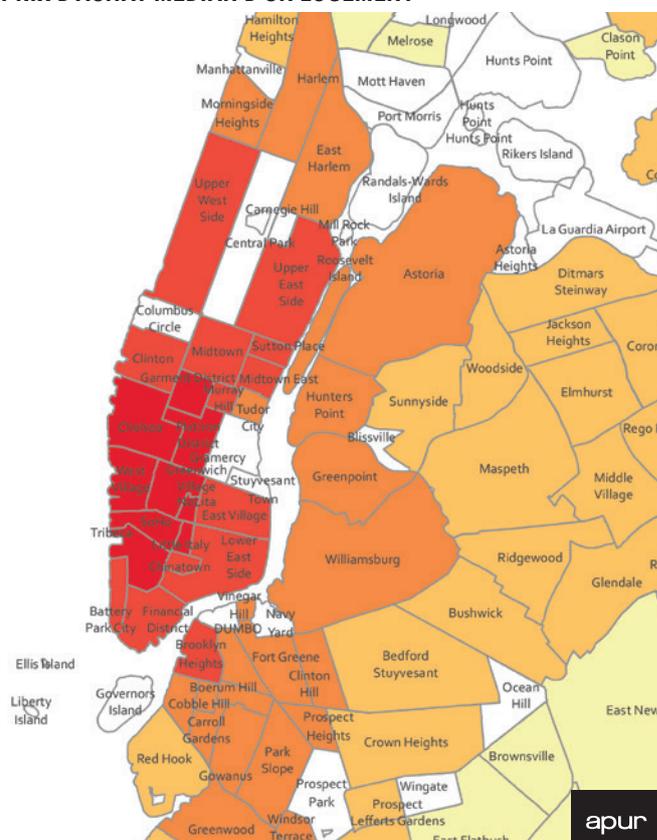


Prix du loyer au mètre carré en €

11 à 21 €	32 à 42 €
21 à 32 €	42 à 53 €

Source : Zumper (2017)

PRIX D'ACHAT MÉDIAN D'UN LOGEMENT



Prix d'achat au mètre carré en €

1 300 à 4 600 €	9 000 à 13 700 €	18 000 à 26 700 €
4 600 à 9 000 €	13 700 à 18 000 €	

Source : Trulia (2017)

Paris

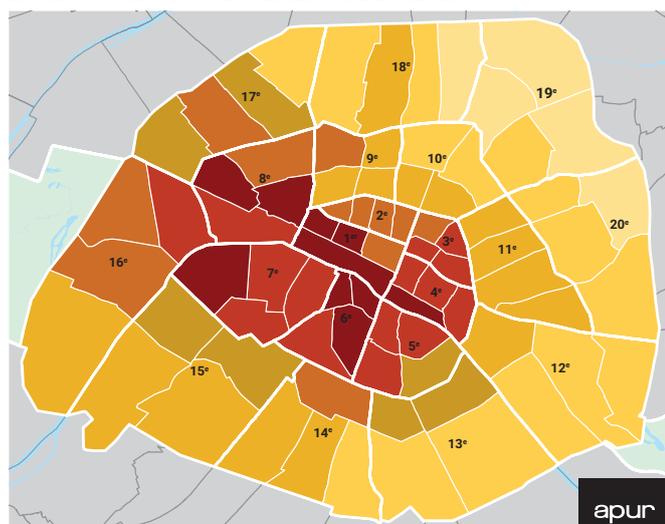
Avec 2 200 000 habitants en 2016 et une surface de 105 km², Paris est la ville la plus peuplée de France et la plus dense des quatre villes étudiées. Alors que la population progressait depuis 1999, depuis 2012 la population ne cesse de décroître. Cette évolution récente s'explique à la fois par des facteurs démographiques (baisse des naissances et détérioration du solde migratoire) et par des facteurs immobiliers, notamment par la progression des logements inoccupés. Ces derniers, qui regroupent les logements vacants, les logements occasionnels et les résidences secondaires, ont augmenté de près de 30 000 unités en 5 ans, sans doute en lien avec le développement de la location meublée de courte durée.

Cette baisse du nombre des résidences principales vient peser sur un marché du logement caractérisé par de fortes tensions et des niveaux de prix très élevés. Alors que 62 % des Parisiens sont locataires de leur logement, les loyers ont augmenté de près de 20 % entre 2009 et 2016, passant d'une moyenne de 19 €/

m² à 23 €/m² et par mois. Quant aux prix de vente des appartements anciens, ils sont repartis à la hausse depuis 2015 et ont dépassé leurs plus hauts niveaux historiques au cours de l'année 2017 pour culminer à environ 8 940 €/m².

Dans le même temps, destination touristique mondiale, Paris compte plus 35 millions de nuitées touristiques (2015) et le taux d'occupation de ces hôtels parisiens est proche de la saturation (environ 80 %). Autre évolution le parc hôtelier parisien évolue vers une montée en gamme. Ces facteurs créent un terreau propice au développement de solutions d'hébergement alternatives à l'hôtellerie traditionnelle, telles que la location meublée de courte durée.

LOYER MOYEN D'UN LOGEMENT DE 2 PIÈCES

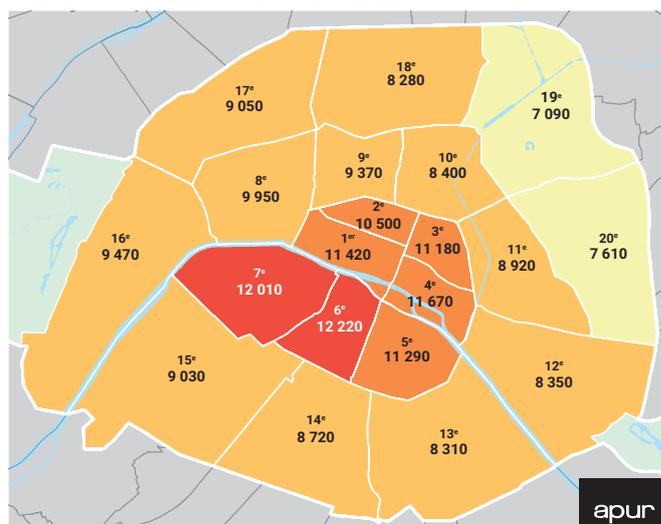


Prix du loyer au mètre carré en €



Source : OLAP (2016)

PRIX D'ACHAT MÉDIAN D'UN LOGEMENT



Prix d'achat au mètre carré* en €



* Prix médian d'un appartement T3 en 2017 à Paris (€/m² habitable)

Source : Chambre des Notaires de Paris (2017)

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES, IMMOBILIÈRES ET TOURISTIQUES

	NYC	Berlin	Barcelone	Paris
Population 2016	8 537 700	3 670 600	1 608 700	2 199 800
Population (2010-2016)	+ 4,2 %	+ 8,4 %	- 0,7 %	- 2,0 %
Nombre de logements	3 469 240 (2017)	1 916 500 (2016)	827 600 (2017)	1 362 200 (2014)
Nombre de logements (2011-2017)	+ 3,5 %	+ 2,6 % (2010-2016)	+ 1,4 %	+ 0,7 % (2009-2014)
Loyer (2010-2016)	+ 21 % (Médian)	+ 53 % (Médian)	+ 42 % (Moyen)	+ 15 % (Moyen)
Prix immobilier à l'achat (2011-2017)	+ 98 % (Médian)	+ 89 % (Médian)	+ 9 % (Moyen)	+ 9 % (Médian 2012-2018)
Nombre de nuitées hôtelières (2011-2016)	+ 19 %	+ 39 %	+ 21 %	- 14 %
Prix moyen d'une nuit à l'hôtel pour 2 personnes en 2017	250 €	93 €	129 €	164 €
Prix moyen d'une nuit en location meublée de courte durée, de type logement entier sur Airbnb (2017)	205 €	79 €	154 €	104 €
Nombre d'annonces Airbnb	48 851 (mars 2018)	20 575 (mai 2017)	18 529 (février 2018)	59 944 (mars 2018)
Nombre d'annonces Airbnb (2015-2017)	+ 39 %	+ 24 %	+ 29 %	+ 69 %

Sources : Berlin-Brandenburg Statistical Office; Investition Bank Berlin Wohnungsmarktbericht 2017; American Community Survey; NYC Housing Vacancy Survey; NYC & Company; Statistics of the Ayuntamiento de Barcelona; Idealista; Accomodation Price Index created by Camping & Co, based on UNWTO data; Insee; OLAP; Chambre des Notaires de Paris; Office du tourisme et des congrès de Paris; Hôtel price radar 2018, publié par HRS; Inside Airbnb



Méthode et sources

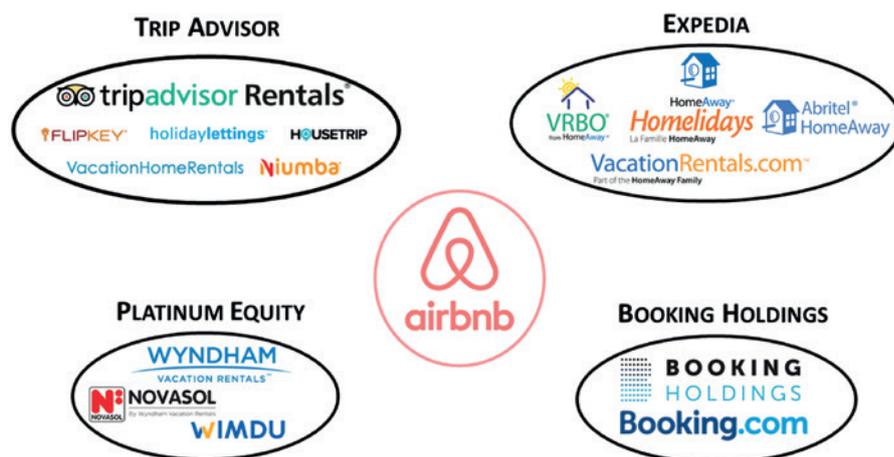
L'explosion des locations meublées de courte durée en milieu urbain s'explique par la croissance du tourisme urbain depuis la fin des années 1990 et la création de plateformes de réservation en ligne, suite à l'avènement du web 2.0 en 2005, qui permet le développement de la location de résidences principales entre particuliers. Selon les pays et les villes, différentes plateformes de réservation se partagent le marché des locations meublées de courte durée : la plateforme allemande Wimdu est la seconde plateforme la plus utilisée à Berlin tandis qu'à Barcelone, c'est le site espagnol Niumba qui détient le plus grand nombre d'annonces mises en ligne. Excepté le site allemand 9flats, ces plateformes ont progressivement été rachetées par de grands groupes de réservation touristique tels que TripAdvisor, Expedia ou Platinum Equity. Avec plus de quatre millions d'annonces de locations meublées de courte durée dans le monde en 2017, Airbnb est la plateforme de réservation la plus importante et n'appartient à aucun groupement.

Parallèlement à ces plateformes internationales, il existe également une multitude de sites de réservation développés localement qui proposent des locations meublées de courte durée. À Paris, des sites comme ParisAttitude, 1000et1Paris.com ou My Flat in Paris proposent des logements en réservation dont les annonces peuvent aussi être relayées sur les plateformes d'envergure internationale.

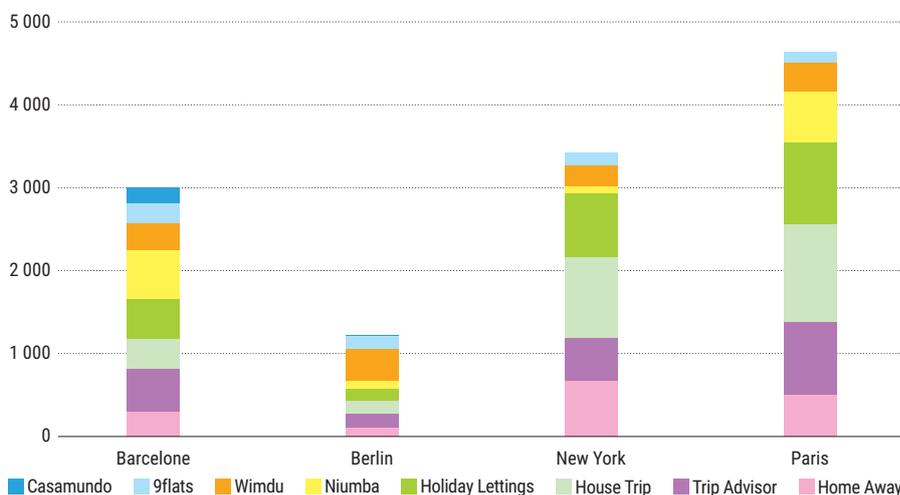
L'étude des locations meublées de courte durée est fortement contrainte par le manque de données. Néanmoins, plusieurs techniques permettent d'avoir un aperçu de ce marché. La première consiste à simuler une réservation de façon à compter le nombre de locations disponibles sur chacun des sites de réservation. Cette technique permet d'étudier l'ensemble des plateformes de location mais présente plusieurs biais. Le premier est le fait qu'un même logement peut

être proposé à la location sur plusieurs plateformes et donc être comptabilisé plusieurs fois. De plus certaines annonces pourraient être supprimées et ne plus exister à la date de la simulation. À l'inverse, les annonces déjà réservées ou qui n'existent pas encore n'apparaissent pas sur les plateformes et ne sont donc pas comptabilisées. Cette technique de simulation a été employée pour les plateformes Casamundo, 9Flats, Wimdu, Niumba, Holiday Lettings, HouseTrip,

PRINCIPALES PLATEFORMES ET GROUPEMENTS PRÉSENTS SUR LE MARCHÉ DE LA LOCATION MEUBLÉE DE COURTE DURÉE



NOMBRE D'ANNONCES DISPONIBLES POUR 8 DES PLUS GRANDES PLATEFORMES DE LOCATION MEUBLÉ DE COURTE DURÉE HORS AIRBNB (SIMULATION FAITE POUR LE WEEK-END DU 26-28 JUILLET 2019)



Source : Données récupérées sur les plateformes le 31 mai 2018



CC by : Jacinta Iluch Valero - SA - 2.0

TripAdvisor et HomeAway, en simulant une réservation pour le weekend du 26 au 28 juillet 2019. New York et Paris sont les villes ayant l'offre de locations disponibles la plus importante, avec respectivement 3 429 et 4 630 annonces disponibles entre le 26 et le 28 juillet 2019. Berlin a une offre bien plus limitée que les autres villes puisqu'elle en comptabilise 1 206, et Barcelone en comprend 2 997.

Étant donné les biais que présente la simulation de réservation, une deuxième technique permet d'étudier l'ampleur du phénomène des locations meublées de courte durée, le scraping, une technique informatique consistant à récupérer en masse le contenu de pages web. Cette technique permet de récupérer l'ensemble des informations en libre accès des annonces en ligne des plate-

formes de réservation. Dans le cadre de cette étude, nous avons utilisé les bases de données issues du site InsideAirbnb. Créé en 2015 par le data activist Murray Cox, le site InsideAirbnb met à disposition les données issues du scraping du site de réservation Airbnb. L'utilisation des données du site Airbnb présente l'inconvénient de ne décrire qu'une seule plateforme de réservation. Mais Airbnb est la plateforme la plus utilisée dans l'ensemble des quatre villes étudiées, et ne considérer qu'un seul site de réservation permet de ne pas avoir de problème de doublons d'annonces.

Ces données font état d'environ 60 000 annonces à Paris et 49 000 annonces à New York en mars 2018, 20 500 annonces à Berlin en mai 2017, et 18 500 annonces à Barcelone en février 2018.

Réglementation et mise en œuvre

Barcelone

Depuis les années 1990, les gouvernements municipaux successifs ont fortement soutenu le développement du secteur touristique. L'augmentation des flux touristiques a été suivie par l'accroissement du nombre de locations meublées. Dans ce contexte, des associations de résidents ont manifesté leur mécontentement dès 2012 et plus fortement encore au cours de l'été 2014, où des manifestations d'ampleur ont eu lieu au motif que l'essor du tourisme perturbait leur vie quotidienne et provoquait une montée des prix des logements.

La première tentative de régulation des meublés touristiques a été mise en place en 2012 par le gouvernement régional (Generalitat) : un décret définissant les meublés touristiques comme des « logements à usage touristique » impose à tout individu souhaitant louer son appartement pour moins de 31 jours consécutifs de solliciter une autorisation. La Generalitat a, dans le même temps, mis en place une taxe touristique de 2,25 € par nuitée que les loueurs doivent payer une fois l'autorisation obtenue. Les deux tiers de cet impôt vont à la Generalitat et un tiers à la municipalité de Barcelone.

Au niveau municipal, le gouvernement d'Ada Colau, élu en 2015 notamment sur la promesse de réguler plus strictement le tourisme et faire face à la crise du logement, a mis en place un plan spécial pour l'hébergement touristique (PEUAT: Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico) dans le but de geler le nombre d'autorisations délivrées et contrôler leur répartition dans la ville. Fixant à 9600 le nombre maximum d'autorisations délivrées, le plan crée quatre zones. La première couvre la vieille ville touristique, où aucune autorisation n'est délivrée, la deuxième s'étend sur des zones résidentielles centrales où le nombre d'autorisations doit rester stable

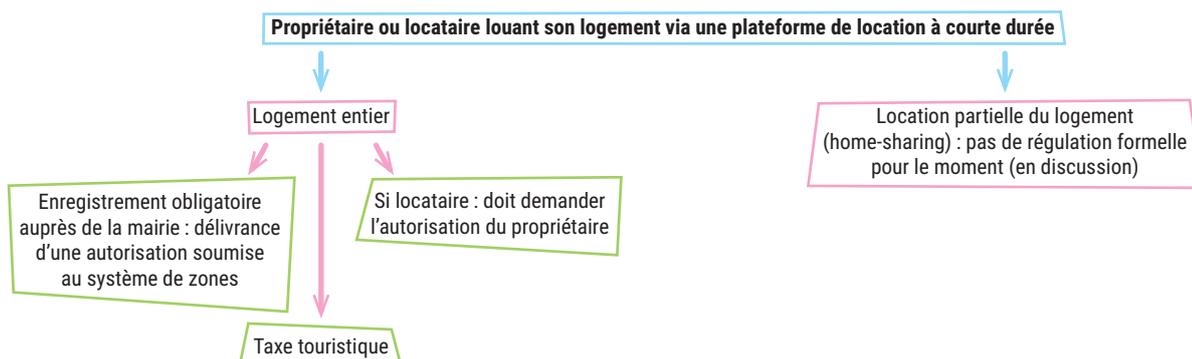
(pour qu'un hébergement touristique puisse ouvrir, un autre doit fermer). Les deux zones restantes couvrent des quartiers périphériques où une croissance limitée des hébergements touristiques est autorisée. Ce plan est fortement critiqué par certaines associations de résidents qui considèrent que la loi ne va pas assez loin, mais aussi par des associations de propriétaires qui représentent les intérêts des opérateurs de locations de courte durée qui l'estiment trop contraignant, contrevenant aux règles de concurrence de l'Union Européenne.

Pour appliquer cette réglementation, des moyens de plus en plus importants ont été mobilisés. Fin 2014, une équipe d'inspecteurs opérant précédemment au niveau des arrondissements a été centralisée au niveau de la ville, ce qui a considérablement augmenté son efficacité en termes de quartiers inspectés. Le nouveau gouvernement municipal a mis

DATES CLÉS DE LA REGULATION DES LOCATIONS MEUBLÉES DE COURTE DURÉE



PROCÉDURE POUR LA LOCATION MEUBLÉE DE COURTE DURÉE



en place un « plan choc » à partir de 2016, augmentant les ressources et renforçant les sanctions. La mairie missionne dorénavant un opérateur afin de localiser les annonces n'ayant pas d'autorisation en « scrapant » les données des plateformes. Pas moins de 130 plateformes ont été analysées entre 2016 et 2018. Une nouvelle équipe de 40 personnes (les « visualizadors ») est chargée de mener des enquêtes : examiner les annonces et les photographies, observer les immeubles et fournir les adresses aux 36 inspecteurs accrédités qui, eux, procèdent aux contrôles sur place pour vérifier si les loueurs respectent la législation. Si ce n'est pas le cas, ils peuvent enclencher les procédures légales. Auparavant, ces inspecteurs intervenaient essentiellement en réaction à des dénonciations ou des plaintes des habitants. Enfin, à cela s'ajoute un numéro d'appel dédié ainsi qu'un site internet mis à disposition des habitants pour qu'ils puissent signaler toute location touristique illégale.

Berlin

Suite aux plaintes récurrentes de la population berlinoise, la question de la réglementation des locations meublées de courte durée a été principalement traitée par les acteurs politiques de la ville comme étant un problème de logement. Dans un contexte de pression immobilière croissante, le gouvernement de la capitale a ainsi considéré qu'utiliser un logement pour faire de la location meublée de courte durée intensive constituait un détournement d'usage.

Bien que l'offre de logement ait été fermement encadrée à partir des années 1970, de nombreuses protections ont été abrogées par la Cour constitutionnelle berlinoise au début des années 2000. L'importante attractivité touristique et démographique retrouvée par la ville depuis une dizaine d'années a mis à l'agenda politique la nécessité d'une nouvelle réglementation des locations meublées de courte durée.

Une loi interdisant le détournement d'usage du logement (Zweckentfremdungsverbot Gesetz) a ainsi été adoptée fin

En 2017, sur 4963 cas transmis aux tribunaux, 3015 ont fait l'objet de sanctions et 2388 ont reçu des mises en demeure. Les amendes allant jusqu'à 30000€ pour les loueurs ont contribué à décourager les fraudeurs occasionnels, alors que des acteurs plus « organisés » développent des stratégies afin d'éviter les sanctions. En ce qui concerne les plateformes, en 2016, la mairie de Barcelone a infligé une amende de 600000€ à Airbnb et Homeaway pour avoir continué à mettre en ligne des annonces illégales. Depuis juin 2018, la mairie est parvenue à un accord avec Airbnb en vue de la création d'un outil technique qui obligera les loueurs à soumettre leur numéro d'autorisation et leur demandera leur accord pour transmettre leurs données personnelles (identité) aux services municipaux. En cas de refus, l'annonce ne pourra pas être mise en ligne. Cet accord devrait permettre d'augmenter l'efficacité du dispositif de régulation car le manque de données fiables rend pour l'instant le travail des inspecteurs long et complexe.

2013 par le département du Sénat de Berlin en charge du développement urbain et du logement. Entrée en vigueur en mai 2014, cette loi traite des questions relatives aux logements vacants, aux résidences secondaires et à tout usage à des fins commerciales non justifiées par l'intérêt public dans un logement utilisé. Dans le cas spécifique des locations meublées de courte durée, la location récurrente d'un bien immobilier entier pendant un nombre de jours conséquent est dès lors rendue officiellement illégale sans autorisation délivrée par l'administration de l'arrondissement, un délai de 2 ans étant laissé pour l'obtenir. L'octroi de cette autorisation dépend de la situation du demandeur ainsi que des motivations qui le poussent à avoir recours à la sous-location meublée. Déterminer la prévalence d'un intérêt privé sur l'intérêt public se fait ainsi à la discrétion de l'administration de l'arrondissement chargée d'étudier ces demandes. Si le demandeur est locataire, il doit dans tous les cas obtenir

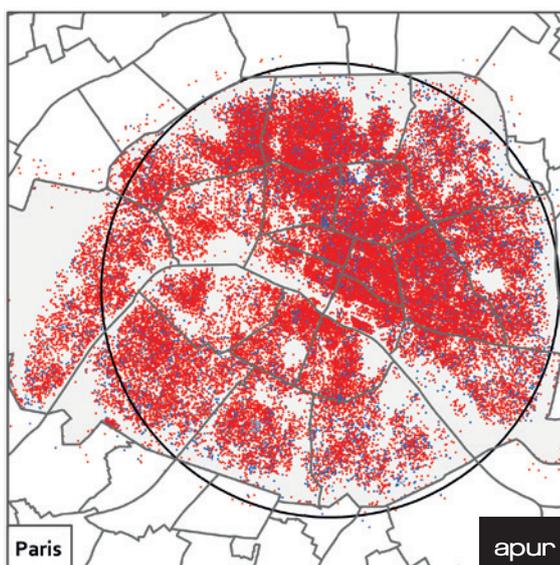
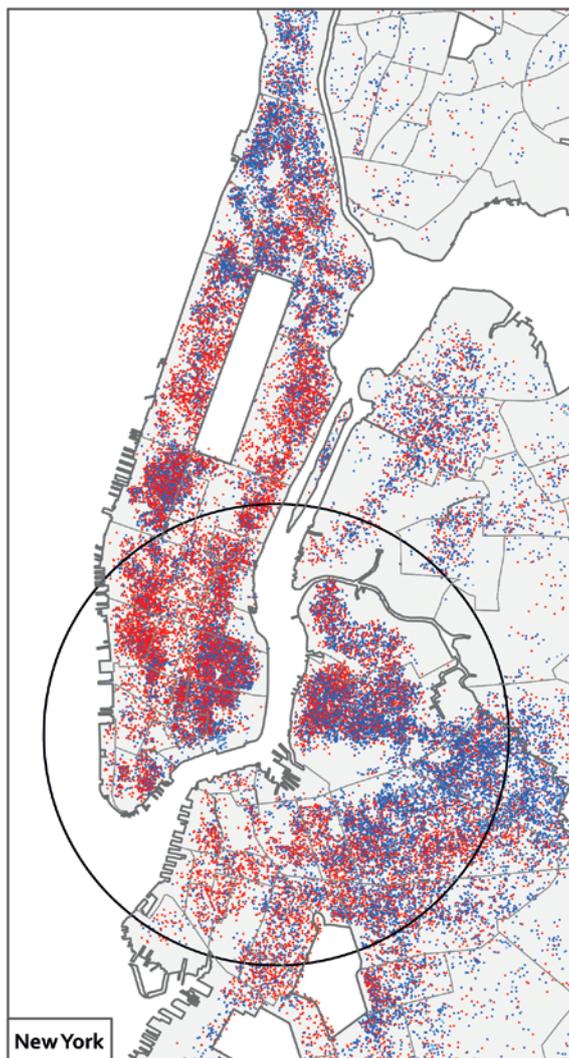
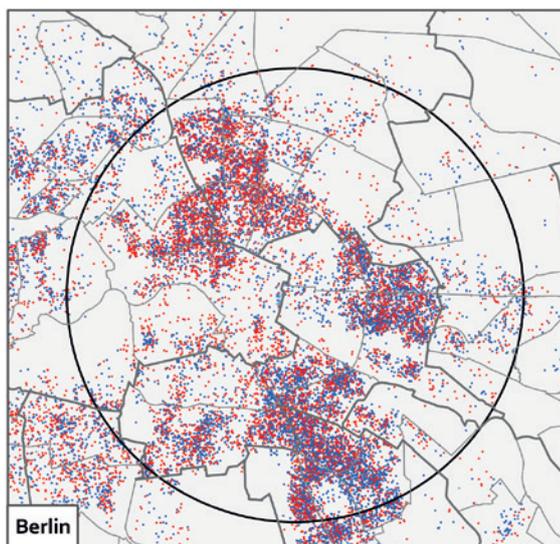
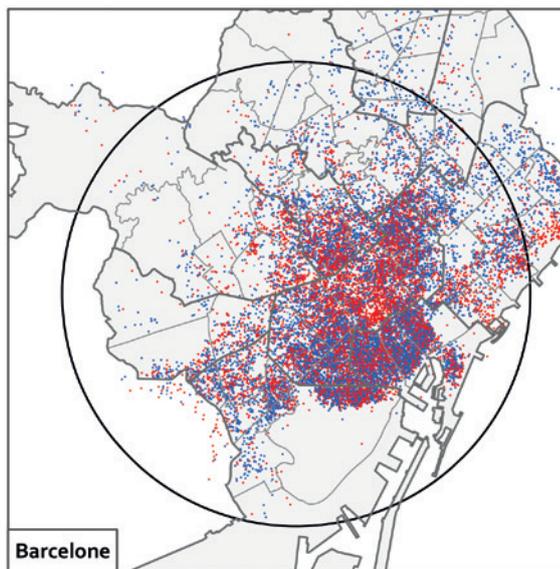
TYPE DE LOCATIONS PROPOSÉES SUR LE SITE AIRBNB

	New York	Berlin	Barcelone	Paris
Logement entier	24 096	10 284	8 627	52 056
Chambre privée	23 519	10 011	9 724	7 361
Chambre partagée	1 236	280	178	527
Nb. d'annonces	48 851	20 575	18 529	59 944

— Rayon 5 km

Sources : Données Inside Airbnb : mars 2018 (New York, Paris), février 2018 (Barcelone), mai 2017 (Berlin)

Paris se distingue des 3 autres villes en ce qui concerne le type de locations proposées sur le site Airbnb. À Paris où les logements de 1 ou 2 pièces représentent 55 % du parc de logements, la majorité des annonces Airbnb concerne des logements entiers (87 %). Dans les 3 autres villes, les chambres privées ou à partager représentent la moitié des annonces.



apur

l'accord de son propriétaire pour que sa demande soit validée. En 2016 et 2018, la réglementation a sensiblement été modifiée puis renforcée par une deuxième loi : une distinction claire entre la location de moins de 50 % de la surface d'un bien immobilier et sa location totale a été établie, la première ayant été déclarée entièrement légale et la seconde restant soumise à déclaration et autorisation. Ainsi à partir d'août 2018, toute personne souhaitant louer l'ensemble de sa résidence principale devra obligatoirement s'enregistrer en ligne auprès de l'arrondissement et demander une autorisation pour une durée indéterminée, à condition que l'hôte indique les périodes auxquelles il souhaite utiliser son appartement en tant qu'hébergement touristique. Dans le cas d'une résidence secondaire, l'autorisation légalisera la location de courte durée pendant 90 jours par an maximum. Symboliquement, le montant maximum des amendes a été porté à 500 000 euros, soit dix fois plus que le montant initial.

En décembre 2017, pas moins de 130 000 personnes avaient déclaré posséder résidence secondaire au sein de la capitale qui, pour rappel, détient un parc de plus de 1,9 million de logements.

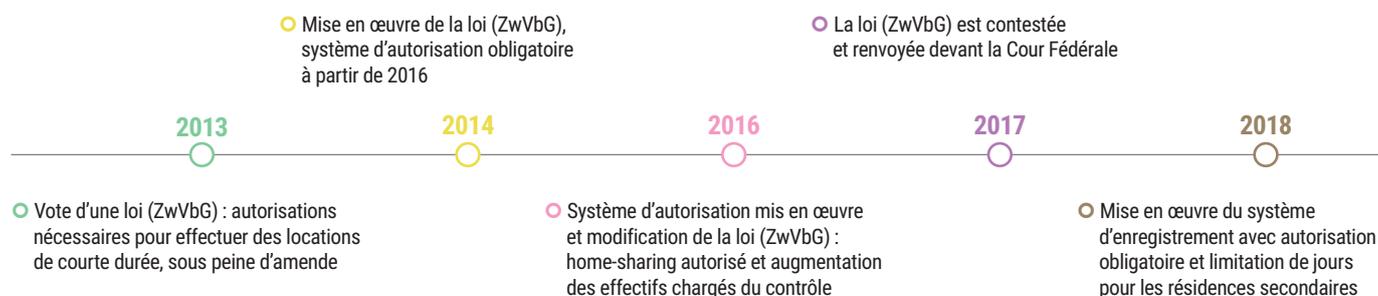
Au niveau de la ville, le contrôle des hôtes est effectué par une équipe de 60 personnes, réparties dans chacun des douze arrondissements en fonction de leurs besoins. L'intitulé des services pouvant varier d'un arrondissement à l'autre, ces employés peuvent aussi bien être affectés dans un service en charge de l'ordre public ou du logement. Ces personnes sont chargées de repérer les usagers potentiellement illégaux, de les contrôler et de rassembler les preuves pour les traduire en justice si nécessaire. Environ 2,5 millions d'euros par an sont spécifiquement consacrés à ces équipes d'intervention.

Les fraudeurs sont identifiés notamment grâce aux plaintes émises par les habitants qui peuvent remplir un formulaire sur le site internet de leur arrondissement ou appeler directement l'administration

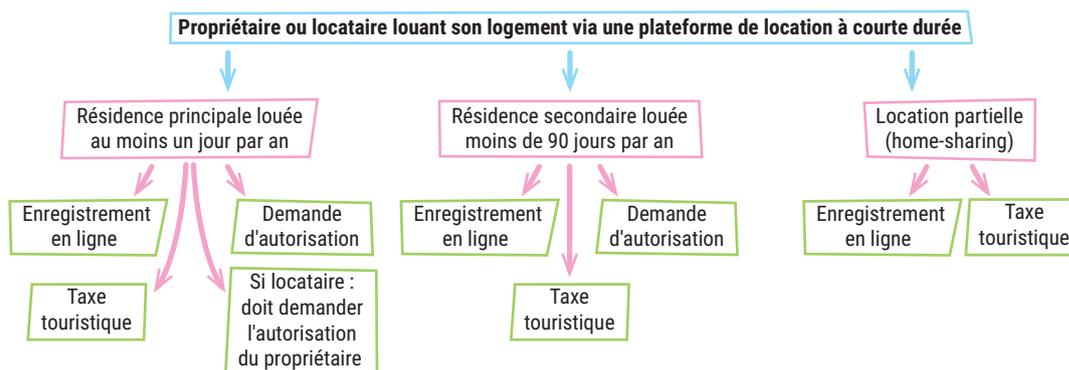
via une ligne d'assistance téléphonique centrale ouverte du lundi au vendredi entre 7h et 18h. Présenté comme l'une des améliorations majeures de la loi, l'enregistrement obligatoire permettra quant à lui d'opérer les contrôles plus efficacement et de percevoir la taxe de séjour, pour le moment supposée être collectée puis reversée par les hôtes aux arrondissements. Ceux-ci ne se conformant que rarement à ces obligations, ce système permettra ainsi de pallier en partie l'inaccessibilité des données des plateformes et d'identifier les hôtes qui ne respecteraient pas la loi en vigueur.

À la fin de l'année 2017, près de 4 000 résidences converties en locations meublées de courte durée ont été ramenées sur le marché locatif, Berlin comptant environ 20 000 annonces sur le seul site Airbnb. 2,6 millions d'euros d'amende ont été infligés à l'ensemble des résidents accusés de détournement d'usage du logement, sachant que le montant des sommes versées a atteint près de 168 000 euros.

DATES CLÉS DE LA REGULATION DES LOCATIONS MEUBLÉES DE COURTE DURÉE



PROCÉDURE POUR LA LOCATION MEUBLÉE DE COURTE DURÉE



New York

Au cours de l'année 2010, Liz Krueger, sénatrice de l'État de New York, a reçu de nombreuses plaintes de ses administrés au sujet de nuisances nocturnes liées à la présence de touristes étrangers qui résidaient dans les appartements voisins. Le parlement de l'État a donc réagi à ces plaintes en mettant place la même année, la loi sur les habitations multiples, Multiple Dwelling Law (MDL). Cette loi, qui s'applique à la ville de New York, interdit la mise en location d'un appartement pour moins de 30 jours consécutifs dans des bâtiments de « classe A » (qui servent de résidences principales) qui comptent trois logements ou plus, à moins que le propriétaire ou le locataire principal ne louent qu'une partie de leur appartement et résident sur place au moment de la location. Sont ainsi interdites les locations meublées de courte durée d'appartements entiers. Seul le partage d'appartement (dont il n'existe pas de définition légale) est autorisé.

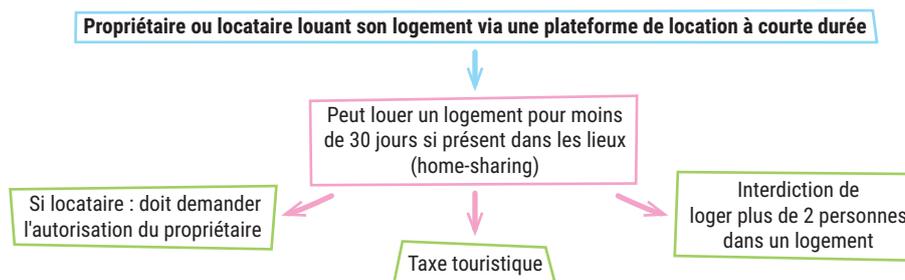
Au sein de la mairie de New York, le service Office of Special Enforcement (OSE) est chargé de l'application de la loi MDL et des contrôles associés. Il ne disposait que d'un petit nombre d'agents et d'un budget d'environ 171 000 € en 2010, porté à 5,6 millions d'euros pour un effectif de 48 employés suite à l'élection de Bill de Blasio au poste de maire en 2013. Suite à ces changements, les contrôles se sont intensifiés : entre 2014 et 2016, les plaintes reçues par l'OSE sont passées de 1 150 à 1 416, ce qui a porté le nombre de constats d'infraction de 597 à 1 580. Toutefois, ce bureau fonctionne essentiellement en réaction aux plaintes déposées par les New-yorkais grâce à une ligne d'appel municipale (311) qui gère en même temps que les plaintes relatives aux locations meublées de courte durée de nombreux autres sujets relatifs à des nuisances sur la voie publique. Les agents qui assurent le fonctionnement de la ligne d'appel ne sont ainsi pas formés à la

gestion des cas de locations meublées et commettent souvent des erreurs dans la retranscription des plaintes. De même, les inspecteurs de l'OSE manquent eux aussi de formation. Et surtout ils éprouvent de grandes difficultés à localiser un appartement en infraction, et à constituer un dossier suffisamment étayé pour que le Bureau de Contrôle Environnemental (ECB) engage des poursuites et inflige des amendes. Par conséquent, les annonces illégales restent nombreuses. Il est estimé que 29 841 annonces proposant des appartements entiers sur Airbnb en 2017, ainsi que 1 400 annonces proposant des chambres privées, ne respectent pas la législation. De plus, seuls 641 690 € ont été effectivement versés sur 4,39 millions d'euros d'amendes infligées en 2016. D'autres tentatives de réguler les locations meublées se sont révélées infructueuses. En 2014, le Procureur de l'État de New York a obligé Airbnb à transmettre des données anonymisées, ce qui a permis

DATES CLÉS DE LA REGULATION DES LOCATIONS MEUBLÉES DE COURTE DURÉE



PROCÉDURE POUR LA LOCATION MEUBLÉE DE COURTE DURÉE



COMPARAISON DE LA RÉGULATION DES LOCATIONS MEUBLÉES DE COURTE DURÉE (LOGEMENTS ENTIERS)

	NYC	Berlin	Barcelone	Paris
Échelle de gouvernement chargée de la régulation	Ville, État de New York	Ville-État (Länder)	Région autonome, Ville	Ville, État
Location d'une résidence principale	Interdit	Soumis à autorisation	Soumis à autorisation (Interdiction de fait car gel du nombre total d'autorisations)	Autorisé
Location d'une résidence secondaire	Interdit	Soumis à autorisation	Soumis à autorisation (Interdiction de fait car gel du nombre total d'autorisations)	Interdit
Enregistrement obligatoire	Non	Oui	Oui	Oui
Autorisation	–	Oui	Oui	–
Limite de jours pour une location de courte durée sans autorisation	–	–	–	- résidences principales : 120 jours par an - autres logements : 0 jour
Limite de jours pour une location de courte durée avec autorisation	–	90 jours par an pour une résidence secondaire	–	–
Restriction par zone géographique	Non	Non	Oui	Non
Taxe touristique/taxe de séjour (collectée par)	Oui (loueurs)	Oui (loueurs)	Oui (loueurs)	Oui (certaines plateformes dont Airbnb + loueurs)
Numéro d'appel pour signaler des nuisances	Oui	Oui	Oui (ligne dédiée)	Non
Signalement en ligne	Non	Oui	Oui	Non
Montant maximal des amendes pour les loueurs (en euros)	21 400	500 000	30 000	50 000

Note de lecture : les cas de figure signalés par un tiret correspondent aux situations sans objet

MOYENS AFFECTÉS À LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉGLEMENTATION

	NYC	Berlin	Barcelone	Paris
Échelle administrative de mise en œuvre	Ville	Districts	Ville	Ville
Service en charge	Office of special enforcement (OSE)	Variable selon les districts	Service de l'urbanisme, Service du tourisme	Service spécifique au sein de la Direction du logement et de l'Habitat de la Ville de Paris
Nombre d'employés du service	48	60	76	29
Mission	Enquêtes, inspections, préparation d'un dossier judiciaire	Enquêtes, inspections, préparation d'un dossier judiciaire	40 « <i>visualitzadors</i> », investigation et enquête de terrain ; 36 inspecteurs, inspections	Enquêtes, inspections, préparation d'un dossier judiciaire
Agents travaillant uniquement sur la régulation des meublés de courte durée	Non	Non	Uniquement les « <i>visualitzadors</i> »	29 agents qui assurent également d'autres missions

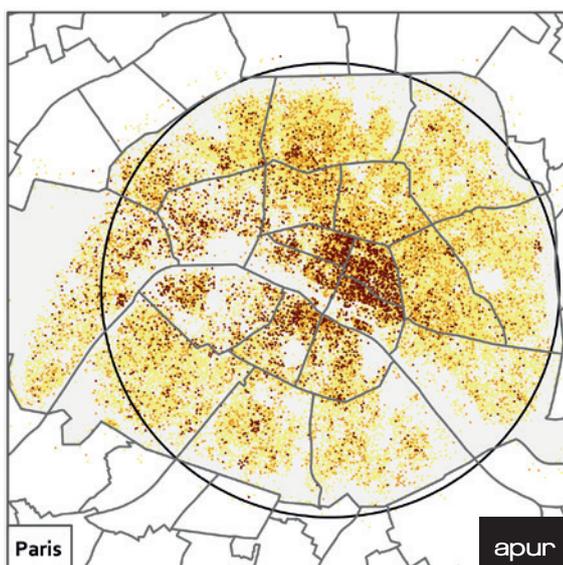
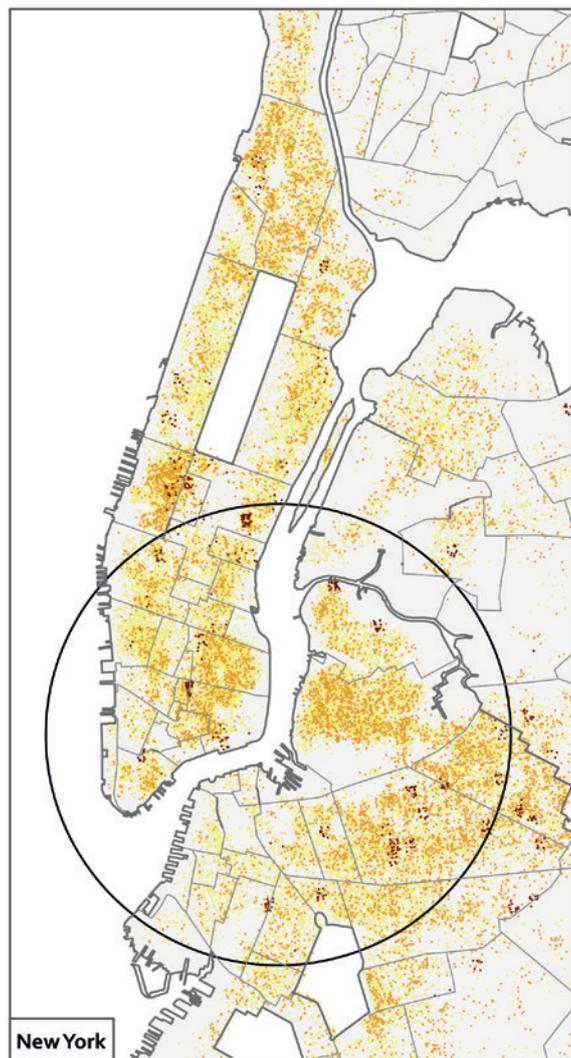
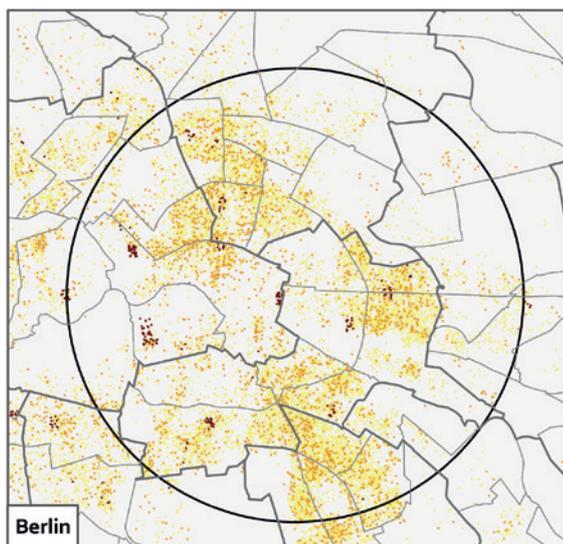
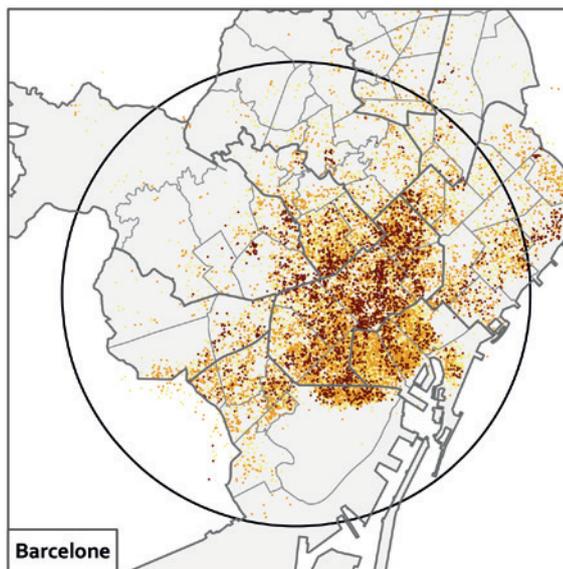
NOMBRE D'ANNONCES PROPOSÉES SUR LE SITE AIRBNB PAR LOUEUR

	New York	Berlin	Barcelone	Paris
1	35 523	16 091	8 197	48 229
2 à 9	12 653	4 174	7 298	8 054
10 ou plus	675	310	3 034	3 661
Nb. d'annonces	48 851	20 575	18 529	59 944

— Rayon 5 km

Sources : Données Inside Airbnb : mars 2018 (New York, Paris),
février 2018 (Barcelone), mai 2017 (Berlin)

Le nombre moyen d'annonces par loueur permet de repérer les personnes qui possèdent ou gèrent plusieurs appartements proposés à la location sur le site Airbnb, pour qui la location meublée n'est pas, a priori, une activité occasionnelle permettant de tirer un revenu d'appoint mais plutôt une stratégie de gestion de leur patrimoine ou une activité professionnelle. Les cartes montrent une concentration des annonces rattachées à un loueur ayant 10 appartements ou plus dans les quartiers les plus touristiques et/ou près des stations de métro ou des nœuds de transport.





CC by - Ilirjan Rrumbullaku - NC - ND - 2.0

d'établir que les locations réalisées au travers de la plateforme représentaient en 2013 un potentiel de 9,37 millions d'euros de taxe touristique locale non perçue. Mais, en l'absence de transmission de données individuelles, cette initiative s'est avérée inefficace pour le contrôle des locations meublées de courte durée. En 2016, une loi de l'État a interdit la publication d'annonces contrevenant à la MDL, avec des amendes pouvant atteindre 6427 € pour les loueurs, mais l'absence de données provenant des plateformes rend son application quasiment impossible. Dans le cadre des débats autour du budget 2018, les conseillers municipaux ont demandé une augmentation du budget de l'OSE pour l'analyse de données, mais aussi une ligne d'appel spécialement dévolue aux locations meublées, une

meilleure formation des inspecteurs et une augmentation du nombre d'avocats publics afin de bâtir des dossiers plus solides. Dans le même temps, le conseil municipal réfléchit à une loi qui imposerait aux plateformes de locations meublées de transmettre les adresses des loueurs. Les autorités de l'État, quant à elles, préparent actuellement deux lois différentes sur le sujet. La première imposerait un registre des propriétés et des loueurs, tandis que la seconde abaisserait aussi le seuil minimum de location de courte durée en dessous de la limite actuelle de 30 jours pour tenir compte de la pratique et réduire les situations d'illégalité.

Paris

En lien avec un marché du logement parisien caractérisé par des prix élevés et une érosion des résidences principales au profit des logements inoccupés (résidences secondaires, logements vacants et occasionnels), le développement des locations meublées de courte durée est progressivement devenu un sujet de préoccupation pour la Ville de Paris, sous l'angle du logement.

La régulation à Paris repose sur un cadre législatif national ainsi que sur un règlement municipal. Les principaux textes législatifs qui réglementent la location meublée de courte durée sont le Code du tourisme, le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation. Ils fixent notamment le fait que la location meublée de courte durée est une activité commerciale, autre que du logement, qui nécessite le changement d'usage d'un local d'habitation en dehors des résidences principales. La location pour une durée inférieure à 120 jours par an est autorisée.

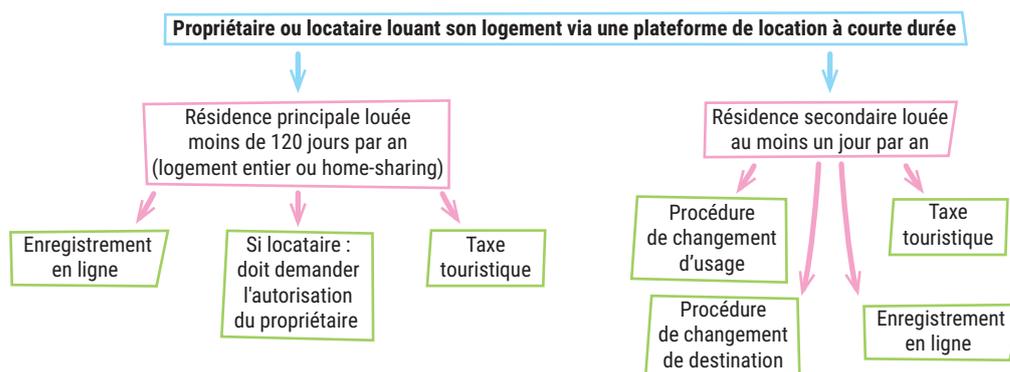
En revanche il est nécessaire de faire un changement d'usage pour une résidence secondaire. Cette procédure a pour vocation de protéger le parc de logements et de maintenir l'équilibre entre l'habitat et l'activité dans les zones tendues. Le règlement municipal de la Ville de Paris, voté en avril 2009, a établi que pour procéder au changement d'usage d'un local à usage d'habitation en un autre usage, le propriétaire doit justifier d'une compensation, ce qui signifie que pour chaque m² de logement transformé en un autre usage, un local de surface équivalente doit être transformé en logement. La Ville de Paris a instauré un secteur de compensation renforcé qui correspond aux zones les plus déficitaires en surface de logement à Paris. Au sein de ce secteur, il faut compenser le double de la surface, soit 2 m² de logement pour 1 m² transformé, à moins que les locaux proposés en compensation soient des logements sociaux. Depuis janvier 2018, le règlement

municipal ajoute une restriction supplémentaire dans le cas de la transformation d'un logement en location meublée de courte durée : la compensation doit avoir lieu dans le même quartier administratif que celui du logement transformé dans un souci de préserver l'équilibre de vie du quartier. Il est possible de compenser de deux manières différentes, soit en proposant en compensation un local d'un autre usage que l'habitation qui sera transformé en logement, soit en achetant un titre de compensation (ou commercialité) auprès d'un tiers qui détient des locaux affectés à un autre usage que l'habitation qu'il va transformer en logements. En plus de la procédure de changement d'usage, une personne qui souhaite faire de la location meublée de courte durée à Paris dans un logement, qui n'est pas sa résidence principale, doit également faire une procédure de changement de destination auprès de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris.

DATES CLÉS DE LA REGULATION DES LOCATIONS MEUBLÉES DE COURTE DURÉE



PROCÉDURE POUR LA LOCATION MEUBLÉE DE COURTE DURÉE



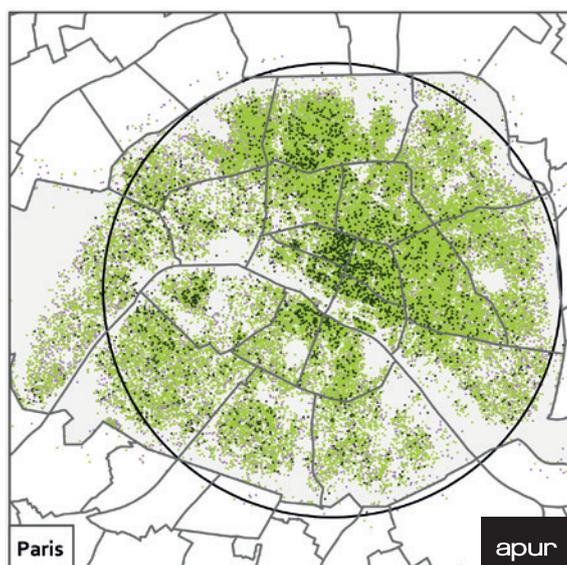
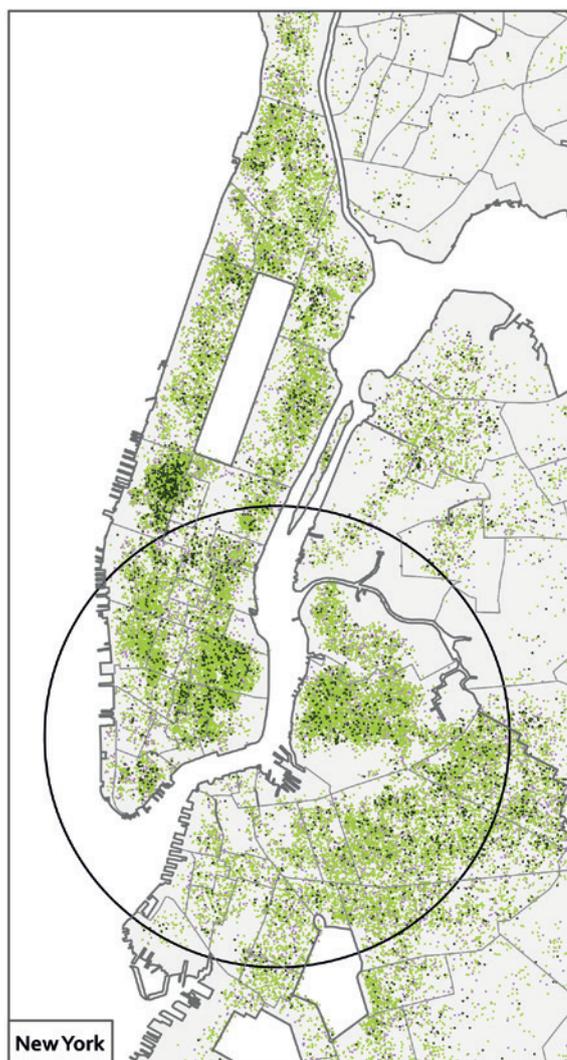
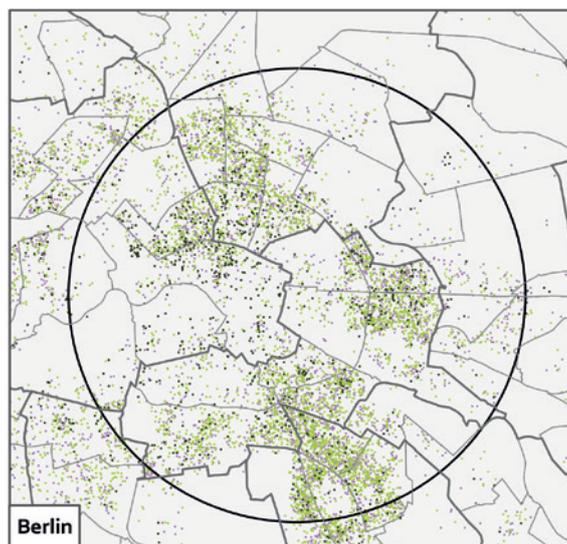
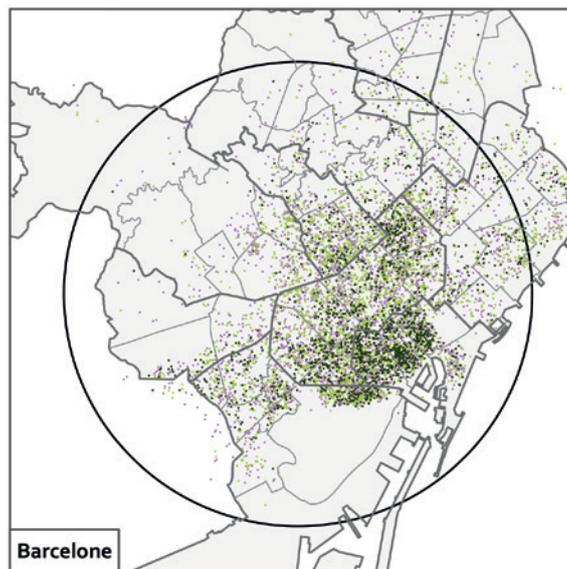
**NOMBRE DE COMMENTAIRES (MOYENNE PAR MOIS)
PAR LOCATIONS PROPOSÉES SUR LE SITE AIRBNB**

	New York	Berlin	Barcelone	Paris
Aucun	10 870	4 394	3 622	14 078
Moins de 3,34	34 197	15 065	12 954	42 626
3,34 ou plus	3 659	1 110	1 883	3 132
Nb. d'annonces	48 851	20 575	18 529	59 944

— Rayon 5 km

Sources : Données Inside Airbnb : mars 2018 (New York, Paris), février 2018 (Barcelone), mai 2017 (Berlin)

Le nombre moyen de commentaires par annonce et par mois permet d'avoir une idée de l'occupation des locations, sachant que pour aller plus loin il faudrait croiser ce nombre avec la durée de location, information dont nous ne disposons pas. La teinte la plus foncée représente les annonces qui dépassent 100 jours de location par an (3,34 commentaires x 12 mois x 2,5 jours de durée de location moyenne, ce qui est probablement sous-estimé par rapport à la réalité).



À la suite de la promulgation de la loi pour une République numérique, la Ville de Paris a mis en place un système automatisé de déclaration de meublé de tourisme qui délivre un numéro d'enregistrement devant obligatoirement apparaître sur les annonces de meublés de courte durée depuis le 1^{er} décembre 2017. Fin mai 2018, la Ville de Paris a enregistré 18259 déclarations de meublés de tourisme. Autres nouveautés introduites par cette loi, les plateformes et autres intermédiaires ont l'obligation de veiller à ce que les annonces de location qui concernent des résidences principales ne soient pas réservées plus de 4 mois par an, ainsi que de fournir le décompte annuel des nuitées réservées de ces annonces. Les modalités de contrôle et de sanction devraient être définies dans le futur projet de loi logement.

Au sein de la Ville de Paris, c'est le Bureau de la protection des locaux d'habitation (BPLH), rattaché à la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH), qui est chargé de délivrer les autorisations de chan-

gement d'usage et de contrôler l'usage des locaux à Paris. Le nombre d'agents du service a progressivement augmenté et compte désormais 29 agents qui travaillent en grande partie sur cette question, mais assurent également d'autres missions comme le traitement de l'ensemble des autorisations de changement d'usage. Le coût de fonctionnement de ce service est de l'ordre de 1,5 M€ annuel. Le contrôle des meublés de courte durée repose à la fois sur des courriers de signalement qui sont envoyés par des Parisiens (entre 2009 et fin août 2016, 2117 signalements reçus) et sur des opérations de contrôle dites « coup de poing » qui sont organisées environ six fois par an et visent à contrôler un maximum de logements suspectés d'être des locations de courte durée illégales dans un quartier de Paris lors d'une demi-journée.

En 2017, 4300 logements ont fait l'objet de ces contrôles par la Ville, avec un taux d'infraction d'environ 5 %. Au total plus de 200 logements ont été transmis

à la justice en 2017 pour demander une condamnation à amende, dès lors que les éléments de preuve permettant de caractériser l'infraction, souvent difficiles à réunir, ont pu être obtenus.

À la suite des contrôles de locations meublées de courte durée, la Ville de Paris engage des poursuites judiciaires à l'encontre des loueurs qui sont suspectés d'être en infraction : en 2017, la Ville de Paris a saisi la justice concernant 212 logements. Le total des amendes infligées et perçues en 2017 s'élève à 1,3 millions d'euros, pour 76 logements d'ores et déjà jugés, soit une moyenne de 17400 euros d'amende par logement. Suite à ces contrôles et poursuites, environ 1 000 logements ont été régularisés entre 2012 et 2018 : 460 par procédures de changement d'usage et 570 rendus à l'habitation.

Ce document est le fruit d'une collaboration entre l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) et l'École Urbaine de Sciences Po. Quatre étudiants du Master Governing the Large Metropolis ont travaillé sur un projet Capstone à la demande de l'Apur et de la ville de Paris. Le but de ce travail était de comparer comment les villes de New York, Berlin, Barcelone et Paris régulent les locations meublées de courte durée, en tenant compte des contextes propres à chacune des villes. Pour mener à bien leur recherche, les étudiants ont été amenés à interviewer des acteurs en charge des locations meublées de courte durée dans les villes de Berlin et Barcelone. Ce travail a été encadré par deux chercheurs : Francesca Artioli, maîtresse de conférences à l'Université Paris-Est Créteil (École d'Urbanisme de Paris) et Antoine Courmont, chercheur au sein de la chaire « Villes et Numérique » de Sciences Po. Ce travail mené par les étudiants s'insère dans le cadre d'un projet de recherche de plus grande ampleur sur la régulation des locations meublées de courte durée au sein des villes européennes, actuellement mené par Francesca Artioli, Thomas Aguilera (Sciences Po Rennes, Arènes) et Claire Colomb (University College London). Claire Colomb a notamment supervisé l'étude de terrain effectuée par les étudiants à Barcelone, facilitant ainsi l'obtention et le déroulement d'entretiens avec les acteurs locaux.

SciencesPo

ÉCOLE URBAINE

Directrice de la publication :
Dominique ALBA

Note réalisée par : **A. LOMBARDI, C. MAXIMOVITCH-RODAMINOFF, C. GUETTE, B. LIBERMAN**

Sous la direction de : **F. ARTIOLI (Université Paris-Est Créteil), A. COURMONT (Sciences Po), S. JANKEL (Apur)**

Avec : **J. RICHON, G. VELA-BARRON**

Cartographie et traitement statistique :
Apur

Photos et illustrations :
Apur sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

