Les locations meublées de courte durée à Paris

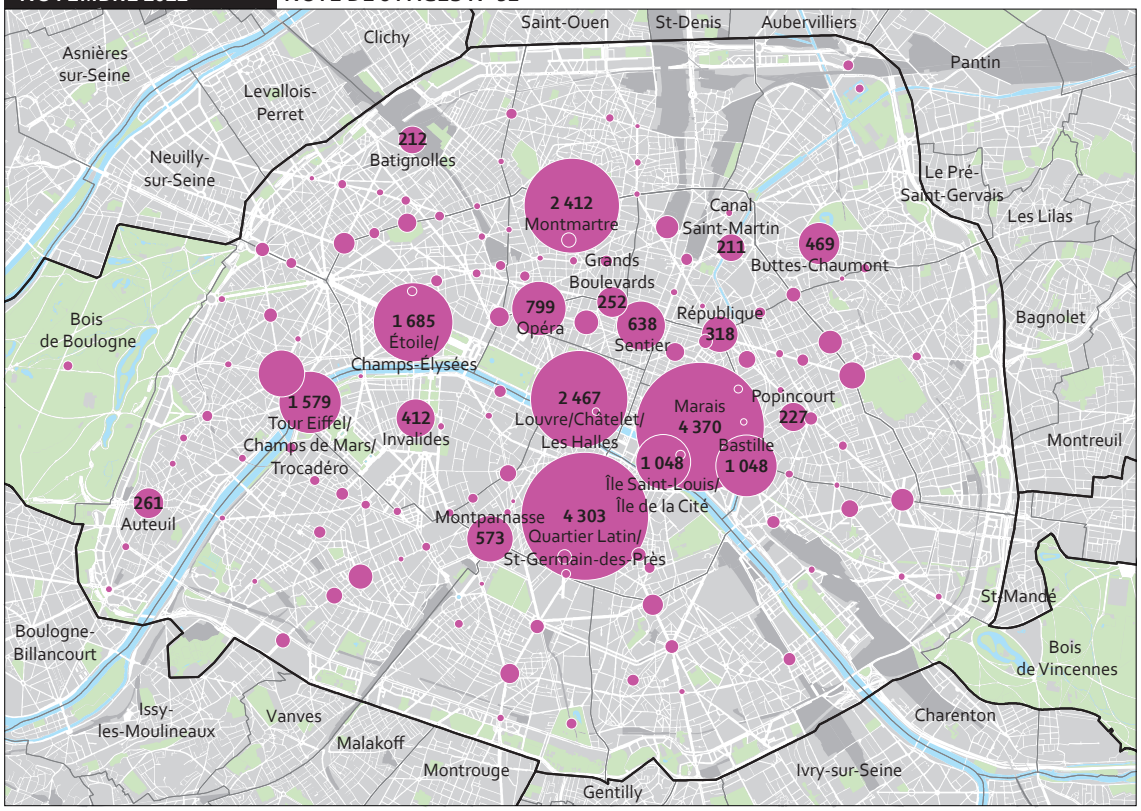
NOVEMBRE 2011 NOTE DE 8 PAGES N° 52

Locations meublées de courte durée à Paris 2011

Nombre d'annonces par quartier

10
100
1 000

Source :
Estimation Apur à partir du recensement de l'offre sur internet, été 2011.



La location meublée à la semaine ou au mois, auparavant limitée aux stations balnéaires, s'est fortement développée à Paris grâce à Internet. C'est une évolution appréciée des touristes mais préoccupante parce qu'elle s'effectue au détriment des résidences principales, sans respect des réglementations en vigueur. Dans un espace aussi contraint que Paris, des choix sont nécessaires.

C'est au milieu des années 1990 que des annonces pour des locations meublées à la semaine ou au mois ont commencé à apparaître. Elles sont devenues plus nombreuses d'année en année. Aujourd'hui, plus de 300 sites internet publient ce type d'annonces pour des biens situés à Paris et on estime à 20 000 environ le nombre de locations meublées de courte durée proposées sur le territoire parisien, ce qui équivaut à 1,5 % des résidences principales de la capitale.

La disparition en quelques années de 20 000 résidences principales au profit de la location de courte durée contrevient aux grands objectifs publics en matière de logement. Car Paris et l'Ile-de-France dans son ensemble manquent de logements pour répondre à la demande de nouveaux ménages, pour compenser les disparitions de logements anciens et pour rattraper le retard accumulé dans la construction. Le projet de schéma directeur retient comme première priorité « d'offrir un logement à tous les franciliens ». À Paris la Municipalité a renforcé les règles lui permettant de contrôler et de limiter le développement de la location meublée de courte durée. Aujourd'hui ces règles sont très peu respectées à la fois parce qu'elles sont méconnues des investisseurs et parce que leur non-respect est rarement sanctionné. Le parc des locations meublées de courte durée s'est ainsi développé en violation des règles sur le changement d'usage et le changement de destination des locaux d'habitation (voir plus loin Les règles applicables).

42 000 annonces en ligne, 20 000 locations meublées de courte durée à Paris

En l'absence de source statistique, un dénombrement des locations meublées de courte durée a été réalisé en 2 étapes. Une liste a d'abord été dressée de l'ensemble des sites Internet proposant des locations de ce type à Paris. Puis chaque site a été visité pour recenser précisément le nombre de ces locations et leurs caractéristiques.

Ces recherches ont conduit à identifier 312 sites proposant un nombre très variable d'annonces. Au total, ils représentent 41 850 annonces de locations meublées de courte durée pour la seule ville de Paris. Le nombre de locations correspondant à ces annonces est moins élevé compte tenu que plusieurs annonces peuvent être publiées pour un même bien. Selon des études récentes de la FNAIM [1] et de l'APLM [2], une location de courte durée génère en moyenne 2 annonces. Si l'on retient ce ratio, Paris compte sur son territoire plus de 20 000 locations meublées de courte durée en 2011.

Une offre concentrée dans des quartiers centraux, déjà affectés par une forte présence des résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants

Il existe une offre de locations meublées de courte durée dans tous les arrondissements parisiens. Toutefois son importance varie beaucoup d'un arrondissement à l'autre en fonction principalement du degré de centralité. C'est ce que font ressortir les éléments de localisation cités dans les 37 190 annonces dépouillées qui comportaient un renseignement de localisation.

On rencontre la plus forte concentration dans les 3e et 4e arrondissements, qui englobent le quartier du Marais. Ces deux arrondissements réunissent ensemble 18 % de l'offre parisienne. Vient ensuite le 18e arrondissement avec 9 % de l'offre, principalement aux abords du quartier de la Butte-Montmartre, puis les 5e et 6e arrondissements qui regroupent ensemble 15 % de l'offre et le 1er arrondissement 7 %.

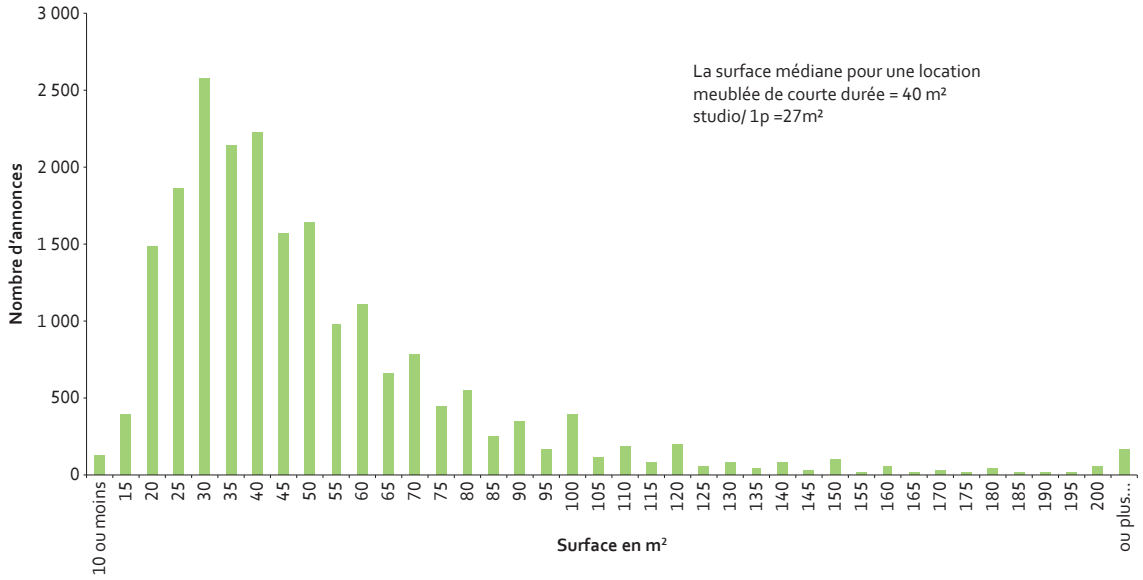
La location meublée de courte durée se rapproche par ses localisations des résidences secondaires et des logements occasionnels et des logements vacants recensés par l'Insee. Ainsi le 1er arrondissement, qui compte 26 % de ces logements n'ayant pas le caractère de résidence principale comprend aussi 9 % de locations meublées de courte durée, les deux univers ayant probablement une large intersection. Le constat est le même pour les 3e et 4e arrondissements qui comptent peu de résidences principales (représentant respectivement 78 % et 73 % des logements) et beaucoup de locations de courte durée (7 %).

Une majorité de logement de 1 pièce

Au vu des annonces consultées, les studios et les 1 pièce forment plus des deux tiers de l'offre de locations meublées de courte durée (68 %) alors que les logements de cette taille représentent 23 % des résidences principales de Paris en 2008 [3]. On note également une part importante de 2 pièces (21 % contre 32 % dans le parc de résidences principales de Paris) et à l'inverse une minorité de 4 pièces et plus (3 % contre 22 % dans le parc de résidences principales). En surface, les annonces pour les appartements de 20 m² à 50 m² représentent 67 % des annonces.

Note de lecture : 1 866 annonces correspondent à un appartement dont la surface est comprise entre 20 et 25 m².

Distribution de l'ensemble des annonces pour des locations meublées de courte durée à Paris selon la surface des appartements



Source : Estimation Apur à partir du recensement de l'offre sur internet, été 2011.

1 - Étude 2011 FNAIM – Opinion Way sur les locations meublées temporaires à Paris – 1 007 propriétaires, interrogés.
2 - Étude 2011 APLM (Association des Professionnels des Loueurs en Meublés) – Opinion Way (APLM) 273 propriétaires supplémentaires interrogés.
3 - Insee, RP 1999 et RP 2008 exploitations principales.

Estimation de la part des locations meublées de courte durée dans le parc de logements

L'estimation du nombre de locations meublées a été obtenue (en divisant par 2 le nombre d'annonces sur la base de l'hypothèse qu'un logement génère en moyenne 2 annonces). Il a ensuite été rapporté à l'ensemble des logements de l'arrondissement.

Arr.	Annonces	Estimation du nombre de locations meublées de courte durée	% du parc de logements	Nombre de logements	Nombre de résidences principales	% de résidences secondaires et logements occasionnels dans le total de logements
1er	2 475	1 238	9,1%	13 594	10 063	14%
2e	1 767	884	5,5%	16 074	12 755	9%
3e	6 604	3 302	6,9%	25 421	19 779	11%
4e				22 604	16 396	17%
5e	2 517	1 259	3,1%	40 635	34 168	9%
6e	2 935	1 468	4,5%	32 507	24 445	15%
7e	2 215	1 108	2,9%	38 591	30 672	13%
8e	2 011	1 006	4,0%	25 450	18 699	14%
9e	1 258	629	1,6%	38 276	31 225	7%
10e	1 103	552	1,0%	57 652	48 702	4%
11e	2 321	1 161	1,2%	98 657	85 978	5%
12e	635	318	0,4%	83 720	75 259	4%
13e	588	294	0,3%	97 089	88 381	4%
14e	1 127	564	0,7%	81 043	69 104	7%
15e	1 676	838	0,6%	145 608	125 859	6%
16e	2 052	1 026	1,0%	101 667	80 253	9%
17e	1 517	759	0,7%	103 408	86 848	5%
18e	3 292	1 646	1,4%	118 855	102 528	4%
19e	516	258	0,3%	91 639	82 815	3%
20e	581	291	0,3%	103 717	95 261	2%
Paris	37 190	18 595	1,4%	1 336 209	1 139 192	6%
Non renseigné	2 759					
Ensemble	39 949	19 975	1,5%			

Source : Insee Recensement 2007 et estimation Apur à partir du recensement de l'offre sur internet, été 2011.

Des prix plus proches des tarifs hôteliers que des loyers d'habitation

Le plus souvent, les annonces pour des locations meublées de courte durée indiquent plusieurs tarifs. La tarification privilégiée est celle à la semaine, rencontrée dans 63 % des annonces. Vient ensuite le tarif à la journée, utilisé dans 34 % des annonces et celui au mois, qui figure dans 30 % des annonces. Le total excède les 100 %, plusieurs modes tarifaires pouvant figurer dans la même annonce.

À la semaine, le tarif médian est de 813 €. Pour une nuit, il est de 140 €. Les prix par nuit apparaissent un peu moins élevés que ceux pratiqués dans l'hôtellerie parisienne, qui avoisinent 150 à 200 € la nuit en moyenne en 2010-11 [4]. Au mois, le prix médian d'une location meublée de courte durée est de 1 940 € pour une surface médiane de 42 m², soit 46 €/m²/mois [5]. Par comparaison avec les loyers des logements du parc locatif privé à Paris, l'écart est à peu près du simple au double. Le loyer moyen au m² en location nue est en effet de 20 €/m²/mois en 2010 selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne. Il faut préciser que les recettes de la location meublée de courte durée sont entamées par des charges spécifiques : rémunération d'un intermédiaire, ménage, accueil des clients etc.

Plus un séjour est court, plus son coût est proportionnellement élevé. Ainsi une location à la journée pendant 7 jours revient 1,2 fois plus cher qu'une location à la semaine et deux fois plus cher qu'une location au mois. De même, louer un appartement à la semaine pendant 4 semaines revient 1,6 fois plus cher qu'une location au mois.

On remarque aussi que les tarifs de la location meublée de courte durée ne varient que modérément d'un quartier à l'autre. À titre d'exemple, le tarif d'un studio à la semaine s'établit en moyenne à 858 € dans le quartier des Champs-Elysées et à 649 € dans le quartier de Bastille (valeurs médianes), soit un écart de 30 % pour des quartiers au standing très différent. Toutefois les studios loués aux Champs-Élysées sont plus vastes d'environ 17 % que ceux loués à Bastille.

4 - Selon les Chiffres clés 2010 publiés par l'Office du Tourisme et des Congrès de la Ville de Paris, le prix moyen d'une nuit d'hôtel à Paris est de 150 €. Selon les statistiques de Trivago, en septembre 2011 ce prix moyen a dépassé la barre des 200 € en septembre pour retomber à 186 € en octobre 2011.

5 - Prix moyen constaté sur plus de 8 000 annonces renseignées avec une surface et un tarif au mois.

Tarifs de locations meublées de courte durée à la semaine selon le nombre de pièces des appartements

Annonces Paris	studio/1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
Surface médiane en m²	26	42	70	110	40
Prix médian à la semaine (€)	650	810	1 290	1 700	700
Nombre d'annonces renseignées	4 764	1 369	422	145	6 700

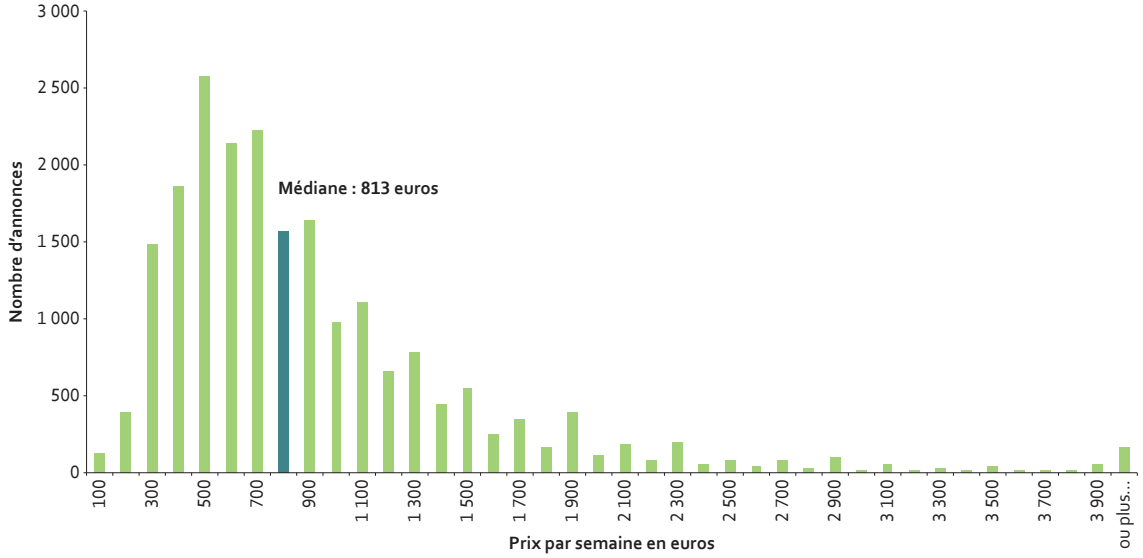
Source : Estimation Apur à partir du recensement de l'offre sur internet, été 2011 et OLAP 2010

Annonces Champs-Élysées – Étoile	studio/1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
Surface médiane en m²	30	45	75	145	50
Prix médian à la semaine (€)	780	1 050	1 625	2 490	1 150
Total renseigné	232	47	16	9	974

Annonces Quartier Latin	studio/1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
Surface médiane en m²	25	45	75	120	45
Prix médian à la semaine (€)	700	1 000	1 460	2 200	1 000
Total renseigné	587	113	45	18	2 613

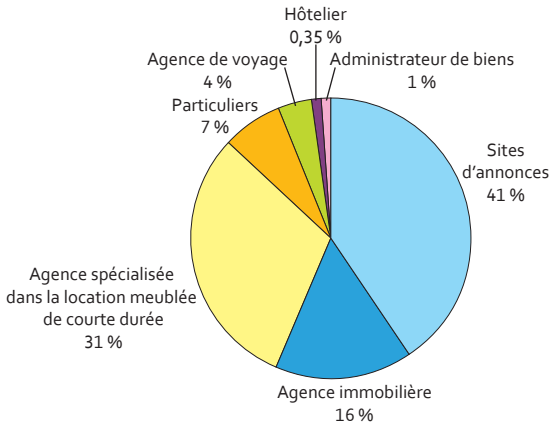
Annonces Bastille	studio/1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
Surface médiane en m²	28	45	72	100	40
Prix médian à la semaine (€)	600	750	1 040	1 250	735
Total renseigné	147	29	10	40	629

Distribution de l'ensemble des annonces à Paris selon le tarif par semaine d'après 23 216 annonces renseignées



Source : Estimation Apur à partir du recensement de l'offre sur internet, été 2011.

Acteurs proposant des locations meublées de courte durée à Paris
En % des 310 sites internet identifiés



Source : Estimation Apur à partir du recensement de l'offre sur internet, été 2011.

Note de lecture : Pour estimer l'offre de locations meublées de courte durée à Paris, la méthode retenue a consisté à lister l'ensemble des sites internet, français ou étrangers, proposant une offre de locations meublées de courte durée dans la capitale.
Pour établir cette liste plusieurs acteurs ont été sollicités :
- le Bureau de Protection des Locaux d'Habitation de la Ville de Paris ;
- l'Association des Professionnels des Loueurs en Meublés (APLM) ;
- la Fédération Nationale des Agences Immobilière (FNAIM) ;
- et l'Office du Tourisme et des Congrès de la Ville de Paris.

La liste ainsi constituée a été vérifiée et complétée par des prospections sur internet réalisées au cours de l'été 2011.

Un marché né au milieu des années 90, qui a pris son envol entre 2000 et 2005 et continue de progresser

Le marché de location meublée de courte durée a émergé à Paris, comme dans d'autres grandes villes françaises et européennes, au milieu des années 1990. Il a progressé au rythme du développement d'internet. Des entreprises pionnières, inspirées du modèle new-yorkais, ont importé à Paris cette nouvelle forme d'hébergement. Selon les responsables de certains sites d'annonce [6], la période 2000-2005 a été marquée par une forte progression de l'offre à Paris. Depuis 2005, la progression se poursuivrait et serait d'autant plus visible que les supports de diffusion sur internet sont en nombre croissant. Le nombre d'annonces augmenterait en réalité plus vite que celui des biens proposés.

Différentes raisons sont avancées pour expliquer le développement de ce marché. Elles tiennent en partie à l'évolution de la demande. Une part croissante de cadres en mobilité professionnelle aspirerait à d'autres formes d'hébergement que l'hôtel. On assiste aussi au développement d'un tourisme urbain en recherche de nouvelles manières de découvrir la ville. Dans une démarche qui se veut plus authentique, ces touristes se plaisent à vivre comme les parisiens. En termes concurrentiels, la location de courte durée présente des faiblesses et des atouts par rapport à l'hôtellerie : moins de services, moins de présence humaine mais davantage de superficie, des prix moins élevés et plus de facilités pour recevoir.
La percée de la location de courte durée se relie aussi aux motivations des investisseurs, qui ont pu voir dans ce créneau un moyen de s'affranchir des règles du droit locatif qui pèsent sur la location nue comme sur la location meublée classique. Il s'agit d'une part des possibilités de récupérer le bien pour l'usage et aux dates de son choix, d'autre part d'échapper aux contraintes en matière d'évolution des loyers. La crise économique et financière qui fait de la pierre une valeur refuge, a pu favoriser des investissements dans ce secteur.

Les règles en vigueur pour la transformation d'un local d'habitation en location meublée de courte durée

Le Plan Local d'Urbanisme de Paris révisé en 2009 assimile la location meublée de courte durée à un hébergement hôtelier. La transformation de locaux d'habitation en hébergement hôtelier est un changement de destination subordonné à une autorisation d'urbanisme, qui doit être demandée en Mairie.
La transformation de locaux d'habitation en meublés de courte durée entre aussi dans le champ des changements d'usage conformément aux dispositions de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation. À Paris, les décisions en matière de changement d'usage sont encadrées par le Règlement municipal qui précise que tout changement nécessite une autorisation municipale préalable et est soumis aux règles de la compensation. La compensation consiste à rendre à l'habitation un local ayant un usage autre que l'habitation, lequel doit présenter une surface équivalente et être situé dans le même arrondissement que celui qui fait l'objet du changement d'usage [7].

Dans le détail, le règlement municipal contient deux types de dispositions. D'une part, il reprend des règles déjà présentes dans l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2005 qu'il adapte dans certains cas :
- maintien de l'exigence de compensation, dans la limite de l'arrondissement, pour les transformations définitives ;
- maintien des dérogations à la compensation pour une trentaine de professions libérales, limitativement énumérées par le règlement ;
- maintien des dérogations à la compensation pour faciliter les activités en RDC et l'exercice de missions d'intérêt général ;
- maintien de la possibilité de demander une compensation en RDC dès lors qu'un changement de destination accompagne le changement d'usage.

D'autre part, il fixe des règles totalement nouvelles qui répondent à la volonté de la Ville de mettre en cohérence le dispositif du changement d'usage avec le PLU, mais surtout avec les priorités municipales en faveur du logement, et notamment du logement social. Ainsi, a été créé un secteur de compensation renforcée pour lequel s'applique une règle de doublement de la compensation en cas de transformation de surfaces de logement dans ce secteur. Toutefois, cette règle de doublement ne s'applique pas si les compensations sont réalisées sous forme de surfaces de logement social qui, de plus, peuvent être proposées dans tout le secteur de compensation renforcé, et non plus dans les seules limites de l'arrondissement comme c'est le cas pour la compensation classique.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit des sanctions à l'encontre des propriétaires qui ne respectent pas la réglementation sur le changement d'usage. Les contrevenants encourent une amende civile de 25 000 euros (Article L 651-2). La condamnation est prononcée, à la demande du ministère public, par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il prévoit également une amende pénale de 80 000 euros pour fausses déclarations ou manœuvres frauduleuses visant à dissimuler ou tenter de dissimuler des locaux soumis à autorisation (Art L 651-3).
Par ailleurs, aux sanctions de la police de l'usage viennent s'ajouter celles relevant de l'urbanisme, de la fiscalité et du droit privé.

6 - 15 entretiens ont été réalisés et 32 questionnaires renseignés dans le cadre de l'étude par des professionnels, responsables de sites d'annonces, agence spécialisée ou agence immobilière.
7 - Il existe un marché des « droits à compensation », les investisseurs ayant la possibilité d'acheter ces droits sans réaliser eux-mêmes l'opération. Selon les quartiers, les valeurs moyennes de ces droits s'étalent de 300 €/m² à 3 000 €/m² (données observées par la DLH de 2007 à 2010).

Les sites d'annonces sont les principaux acteurs du marché de la location meublée de courte durée

Ces portails spécialisés, qui font exclusivement de la mise en relation, représentent 41 % des sites internet recensés à l'occasion de l'étude. Ce sont eux qui gèrent les volumes d'offre les plus importants et qui semblent croître le plus rapidement ces dernières années. Les propriétaires utilisent ces sites pour gérer les réservations mais assurent eux-mêmes les contacts avec les clients.

En second rang, viennent les agences spécialisées dans la location meublée de courte durée. Elles peuvent avoir le statut d'agent immobilier (carte T) et/ou de gérant (carte G) mais elles ont en commun de gérer entièrement la location pour le compte des propriétaires. Elles représentent 31 % des sites Internet recensés.

Enfin les agences immobilières classiques représentent 16 % des sites internet recensés. Pour ces acteurs, la location meublée de courte durée représente une part généralement peu importante de leur activité. Les services proposés varient d'une agence à l'autre. Certaines se limitent à la parution des annonces tandis que d'autres organisent les réservations, accueillent la clientèle et assurent une gestion complète du bien.

De petits propriétaires résidant majoritairement en France et à Paris

Afin de cerner le profil des propriétaires qui pratiquent la location meublée de courte durée, une enquête a été tentée à l'été 2011 auprès de 200 d'entre eux. L'opération n'a rencontré qu'un faible écho. Dix-huit questionnaires seulement ont été retournés. Une autre démarche a été tentée qui consistait à interroger les responsables des plates-formes internet de diffusion des annonces. Ces entretiens ont permis de recueillir « à dires d'expert » des indications sur les profils des propriétaires mais celles-ci sont statistiquement fragiles.

Selon les professionnels interrogés, les propriétaires sont en très grande majorité de « petits », c'est-à-dire des particuliers qui ne possèdent qu'un seul appartement loué en meublé de courte durée. Les professionnels reconnaissent toutefois ne pas avoir connaissance du patrimoine global de leurs mandants. Les gros investisseurs, disposant d'une ou de plusieurs dizaines d'appartements, n'ont pas pu être approchés dans le cadre de l'étude. Des reportages diffusés dans les médias ont montré qu'il en existe mais on ne saurait estimer leur poids dans le marché parisien. Toujours selon les professionnels, les propriétaires sont en grande majorité français, et le plus souvent parisiens.

Quatre profils se dégagent, sans possibilité d'apprécier leurs poids respectifs :

- Des parisiens investisseurs. Ils choisissent la location meublée de courte durée pour sa rentabilité et surtout pour ne pas avoir à observer les règles qui s'appliquent à la location classique.
- Des provinciaux âgés qui conservent un appartement à Paris comme pied-à-terre tout en s'assurant un complément de revenus. Ils ont souvent habité Paris dans le passé et y gardent de la famille et des amis. Ils ont des idées variées quant à l'utilisation future du bien : un logement pour un enfant ou bien un pied à terre pour venir se faire soigner, etc.
- Des investisseurs étrangers. Ceux-là ont, par rapport aux précédents, un plus fort pouvoir d'achat. Ils investissent dans des quartiers recherchés de la capitale. L'investissement peut revêtir un double caractère de pied à terre pour un usage personnel et, à d'autres périodes, de produit locatif tourné vers une clientèle de même nationalité.
- Des expatriés, c'est-à-dire des actifs français installés pour un temps à l'étranger. Ils formeraient eux aussi un contingent important. La location meublée de courte durée leur offre la possibilité de récupérer sans difficulté leur appartement à leur retour. En leur absence, ils bénéficient d'un complément de revenu et d'une sécurisation du logement liée à son occupation et à la présence du gestionnaire.

Disponibilité de l'appartement et rejet des contraintes du droit locatif sont présentées comme les principales motivations de ces propriétaires, avant même la rentabilité économique.

Une clientèle de touristes et à un degré moindre, d'actifs en déplacement professionnel

De l'examen des différents sites proposant une offre de location meublée de courte durée, de l'analyse des entretiens avec les professionnels, se dégagent deux profils de clients : les touristes et les actifs en déplacement professionnel.

La clientèle touristique semble dominer assez largement. C'est d'ailleurs à la semaine et à la nuitée que sont exprimés la majorité des tarifs relevés sur Internet. La majorité des clients seraient des touristes étrangers – américains, canadiens, australiens et récemment brésiliens – c'est-à-dire des visiteurs pour lesquels Paris constitue une destination lointaine et qui en conséquence séjournent plusieurs jours.
C'est une clientèle en partie composée de familles. Par comparaison avec l'hôtel, où les membres d'une famille sont souvent contraints de se répartir dans plusieurs chambres, la location meublée présente des avantages en termes d'organisation et de budget.

Les actifs en déplacement professionnel et qui n'ont pas de visibilité sur la durée de leur mission constitueraient un deuxième grand gisement de clientèle pour les meublés de courte durée.

Sont également accueillis dans ces locations différents types de clients : des personnes venues à Paris pour des raisons médicales, des hommes ou des femmes en instance de séparation, des expatriés de passage en France ou encore des ménages parisiens ayant besoin d'un hébergement le temps que des travaux soient effectués dans leur logement.

Interrogés sur les durées de séjour, les professionnels soulignent unanimement leur caractère très variable selon les clients et l'absence de normes en la matière. Cependant les courts séjours semblent être les plus nombreux. La moitié des séjours seraient inférieurs à 2 semaines et les deux tiers à un mois. Pour les sites d'annonces, comme Homelidays, site qui propose plus de 2 000 annonces sur Paris, la durée moyenne des séjours excéderait rarement 2 semaines. À l'inverse des agences spécialisées dans la location meublée depuis plusieurs années ciblent principalement des actifs venus à Paris pour des séjours de plusieurs semaines, voire plusieurs mois. Pour ces agences la durée moyenne des séjours se situe entre 3 et 6 mois.

Un haut niveau de rentabilité

Pour traiter de la question de la rentabilité de la location meublée de courte durée, en la comparant à celle de la location nue et du meublé de longue durée, des simulations économiques et fiscales ont été bâties à partir d'hypothèses sur le niveau des loyers, des frais d'entretien et de gestion, des taux d'occupation et d'impayés...
Les simulations s'appuient sur trois profils distincts représentés dans le marché parisien. Elles montrent que la location meublée de courte durée est toujours plus rémunératrice que la location nue ou le meublé de longue durée et cela pour deux raisons qui peuvent se cumuler :

- des niveaux de loyers beaucoup plus élevés dans le cas de la location meublée de courte durée, ce qui compense largement les frais liés à un plus fort taux de vacance, des frais d'entretien supérieurs et surtout les importants frais de gestion qui découlent de la rotation des clients ;
- une fiscalité avantageuse.

En inscrivant son bien au bilan et en procédant à son amortissement, le bailleur réduit (voire neutralise si les recettes sont plus faibles) l'assiette de ses revenus imposables tirés de la location meublée, et donc réduit ses impôts et la CSG sur les revenus concernés.

Selon le profil du propriétaire louer en meublé de courte durée rapporte entre 1,6 et 2 fois plus qu'en location nue. Ces éléments purement financiers montrent bien l'attrait que peut représenter la location meublée de courte durée pour les bailleurs.

À l'étranger, les exemples de New York et Barcelone

L'État de New York a adopté en juillet 2010 une loi interdisant la location d'appartements de moins de 30 jours. Celle-ci est entrée en vigueur en mai 2011. La mesure vise essentiellement les « hôtels illégaux », et plus précisément les propriétaires qui, achetant parfois des immeubles entiers, convertissent les appartements en chambre d'hôtels, sans les autorisations nécessaires, en particulier celles concernant la sécurité face aux risques d'incendie.

En Catalogne et à Barcelone en particulier, un décret du 9 novembre 2010 impose aux propriétaires qui souhaitent louer des appartements pour une durée inférieure à trois mois de solliciter une licence délivrée par la municipalité qui se prononce alors sur la base du plan local d'urbanisme (et donc de l'usage des sols) et du règlement de copropriété. La licence est accordée à un propriétaire pour un logement donné, pour une durée de 4 ans. Cette nouvelle réglementation vise notamment à diminuer les troubles de jouissance dans les copropriétés concernées.

Les exemples de New York et Barcelone s'inscrivent dans la ligne d'une action publique visant à limiter et contrôler strictement le développement des locations meublées de courte durée. Dans les deux cas un délai d'un an a été laissé aux propriétaires de ces appartements pour régulariser leur situation.

Les locations meublées de courte durée se développent à Paris parce qu'elles répondent à une demande montante, touristique et professionnelle, pour un hébergement plus libre et plus spacieux, au cœur de la métropole... Elles se développent également en raison de leur forte rentabilité, par comparaison avec la location nue ou la location meublée de longue durée. Selon les profils des propriétaires (notamment leur situation fiscale), la rentabilité du meublé de courte durée dépasse de 40 à 100 % celle de la location nue.
Mais elle pose plusieurs types de questions. Les copropriétaires des immeubles concernés sont nombreux à mettre en avant la gêne provoquée par les va-et-vient des clients. Et les hôteliers parisiens soulignent qu'elle est pratiquée en violation du Règlement municipal. Ils insistent également sur le fait que la location meublée est pour eux une concurrence déloyale : il s'agit d'un hébergement marchand mais la taxe de séjour n'est pas perçue et les logements concernés ne font l'objet d'aucune réglementation et contrôle particulier du point de vue de la sécurité et notamment de la sécurité incendie.
La percée des locations meublées de courte durée s'explique aussi par les velléités d'une partie des propriétaires d'échapper aux contraintes du droit locatif, ceux-ci ignorant que la réglementation soumet le passage à la location de courte durée à des autorisations municipales.

Dès lors le risque existe que le nombre de résidences principales se réduise dans les quartiers centraux sous l'effet d'un grignotage, celui-ci étant déjà engagé par les résidences secondaires, les logements occasionnels. Il se poursuit avec les locations meublées de courte durée. Paris est un territoire de conflits d'usage qui oblige à des choix. L'intérêt que pourrait présenter la location meublée de courte durée pour le développement du tourisme mérite d'être relativisé au regard du besoin de conserver à Paris, y compris dans le centre, une fonction d'habitation largement dominante.

Directeur de la publication : Francis Rol-Tanguy
Directrice de la rédaction : Dominique Alba
Étude réalisée par : Anne-Sophie Ducarroz, Stéphanie Jankel, avec le concours du bureau d'étude Ville et Habitat
Sous la direction de : Audry Jean-Marie
Traitements statistiques : Gustavo Vela
Cartographie : Christine Delahaye
Maquette : Florent Bruneau
www.apur.org