

Les locations meublées de courte durée à Paris

État des lieux et propositions



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'études Ville et Habitat

Sous la direction de : Audry Jean-Marie

Traitements statistiques : Gustavo Vela

Cartographie : Christine Delahaye

Photos et illustrations : Apur sauf mention contraire

Maquette : Florent Bruneau

www.apur.org

Sommaire

Introduction	1
La location meublée de courte durée : définition et réglementation	3
Une définition difficile	3
L'article L 631-7 et le règlement municipal	7
Les locations meublées de courte durée à Paris : combien en recense-t-on et où sont-elles localisées ?	13
40 000 annonces en ligne, 20 000 locations meublées de courte durée à Paris.....	13
Une offre concentrée dans le centre de Paris	16
Une majorité de logements de 1 pièce	22
Des prix qui s'apparentent plus aux tarifs hôteliers qu'à des loyers ordinaires	24
Comprendre le fonctionnement du marché	31
Une offre qui s'est développée avec internet au début des années 2000 et qui continue de progresser.....	32
Les professionnels	34
De petits propriétaires résidant majoritairement en France et à Paris.....	36
Les clients : des touristes et à un moindre degré, des actifs en déplacement professionnel.....	38
La location meublée touristique dans l'offre d'hébergement touristique parisienne.....	40
La rentabilité	43
Éléments sur la fiscalité des revenus issus de la location meublée	43
Exercices de simulation économique et fiscale.....	45
Regards sur la situation et la réglementation dans les autres villes françaises et capitales mondiales.....	57
La réglementation en France... ..	57
... et à l'étranger	60
Conclusion	63
Annexes	65
Liste des 300 sites proposant une offre de location meublée de courte durée recensés sur internet à l'été 2011.....	65
Contributions	72
Bibliographie.....	91

Introduction

Séjourner à Paris comme si vous y viviez, en disposant de votre propre appartement, est devenu une pratique courante. La location saisonnière d'appartements ou de maisons a toujours existé mais semblait se limiter aux stations balnéaires et de sports d'hiver. Depuis le début des années 2000 cependant, elle s'étend aux grandes agglomérations françaises, au premier rang desquelles Paris. Les annonces proposant de louer pour quelques jours ou quelques semaines, des appartements meublés en plein cœur de la capitale se sont ainsi multipliés au cours des dernières années. Le phénomène dépasse d'ailleurs les limites de Paris intra-muros et touche certaines communes de la petite et de la grande couronnes parisiennes.

À ce jour, les informations disponibles sur le sujet sont rares. Le parc constitué par ces appartements loués à une clientèle de passage reste très largement méconnu. On ignore ainsi son ampleur exacte, le type de biens concernés ou encore la géographie de ces locations meublées de courte durée. Sans compter qu'une partie de ce marché relève de l'économie souterraine. Toutefois, les estimations qui avancent le chiffre de 20 000 locations meublées de courte durée à Paris et leur concentration dans certains quartiers de la capitale tels que le Marais, Saint-Germain-des-Prés ou encore Montmartre, ne semblent pas très éloignées de la réalité.

La progression de cette nouvelle offre d'hébergement est problématique parce qu'elle se produit dans un contexte de crise du logement que touche l'ensemble de la métropole parisienne. Les appartements, qui sont proposés en location meublée de courte durée, viennent en soustraction des résidences principales, qui accueillent des ménages parisiens toute l'année. Le développement de ces locations participe de l'aggravation de la pénurie de logements et de l'augmentation des loyers. Si l'on considère le phénomène du point de vue de l'économie touristique, certes les locations meublées répondent à un nouveau type de demande de la part des touristes et contribuent à la diversification de l'offre d'hébergement qui leur est proposée. Mais les locations meublées exercent une forme de concurrence vis-à-vis du parc hôtelier. Aussi le développement des locations meublées de courte durée suscite de nombreuses inquiétudes et constitue un problème urbain.

Depuis avril 2009, la municipalité parisienne est en charge de l'application de la législation sur le changement d'usage, régi par l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'article L. 631-7 dont la finalité est de protéger l'habitation dans les villes de plus de 200 000 habitants, impose que tout changement d'usage d'un local d'habitation vers un autre usage soit autorisé par la Mairie et dans certains cas compensé. Au regard du L. 631-7, la location meublée de courte durée ne correspondant plus à un usage d'habitation, celle-ci est obligatoirement soumise à autorisation et à compensation. Or, à ce jour, aucune demande d'autorisation n'ayant été formulée, le parc d'appartements meublés loués pour de courte durée s'est développé en violation des règles régissant le secteur de l'habitat à Paris.

Afin de répondre aux enjeux sociaux, économiques et touristiques posés par l'affirmation de ce nouveau marché dans la capitale, la Direction du Logement et de l'Habitat et la Direction du Développement Économique, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur de la Ville de Paris, ont sollicité l'Apur pour réaliser une étude sur « les locations meublées de courte durée à Paris », comprises comme les locations de moins d'un an.

L'objectif de cette étude est d'apporter des éléments de compréhension de ce marché, indispensables à la mise en œuvre d'une nouvelle politique publique vis-à-vis des locations meublées de courte durée. Cette étude vise, dans un premier temps, à faire un état des lieux de la question afin de déterminer l'ampleur du parc, les types de biens concernés et leur localisation. Cet état des lieux sera également l'occasion de rappeler le contexte juridique et réglementaire dans lequel s'inscrivent ces locations, de dresser le profil des différents acteurs du marché ainsi que celui des propriétaires de ces appartements. Il permettra également de comparer les différentes approches de cette nouvelle offre locative à l'échelle internationale, afin de voir si le développement de ce marché y est perçu comme un problème et si oui, la manière dont il est traité. Ces différents éléments de connaissance serviront ensuite de base à la formulation de préconisations d'action.

La location meublée de courte durée : définition et réglementation

Une définition difficile

De nombreux termes employés pour parler de la location meublée de courte durée

« Locations meublées de court terme », « locations meublées saisonnières », « meublés touristiques », « meublés de tourisme », « parahôtellerie », « hébergement alternatif », les expressions pour désigner la location meublée de courte durée sont nombreuses. Chacune de ces désignations nous permet de saisir une de ses caractéristiques. Des expressions telles que « meublés touristiques », « meublés de tourisme » ou en anglais « vacation rentals » soulignent l'usage qui en est fait et le profil de la clientèle visée. Les appellations « locations meublées de court terme », « locations meublées saisonnières », ou encore « short term rentals » mettent davantage l'accent sur la durée de location. Enfin, les termes de « parahôtellerie » et d'« hébergement alternatif » mettent en avant les singularités de cette forme d'hébergement par rapport à l'offre plus « classique » que constitue l'hôtel.

De ce constat, on peut déjà dégager un premier élément de définition : la location meublée de courte durée n'est pas une. Face à cette spécificité, définir la location meublée de courte durée commence sans doute par préciser ce qu'elle n'est pas.

La location meublée de courte durée diffère des autres formes d'hébergement que sont la chambre d'hôtes (également appelée « Bed and Breakfast », « B & B ») et la résidence hôtelière (également appelée « Appart'hôtels »). Ces deux formes d'hébergement présentent des ressemblances avec la location meublée de courte durée, la principale étant de proposer un appartement comme mode d'hébergement. Toutefois, leur principe fondateur et leur fonctionnement sont sensiblement différents.

Une **chambre d'hôtes** est une chambre meublée chez l'habitant qui accueille les visiteurs de passage, généralement pour quelques nuits. Il existe autant de chambres d'hôtes qu'il y a de propriétaires et de maisons. Chaque propriétaire « fait à

sa façon » et c'est ce qui fonde la spécificité et le succès de cette forme d'hébergement. La chambre d'hôtes diffère donc de la location meublée de courte durée sur deux points :

- le visiteur ne dispose que d'une chambre – et non d'un appartement dans son ensemble comme c'est le cas pour le meublé ;
- la présence du propriétaire est obligatoire. La chambre d'hôtes constitue avant tout une forme d'hébergement « chez l'habitant » dont l'intérêt réside dans la volonté de l'hôte et de ses invités de se rencontrer et d'échanger.

Très courante au Royaume Uni où celle-ci est désignée sous l'appellation « Bed et Breakfast », la chambre d'hôtes a émergé il y a une dizaine d'années à Paris où elle constituait jusque très récemment une offre mal identifiée et mal connue. C'est pourquoi, sous l'impulsion de la Direction du Développement Économique, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur (DDEES) de la Ville de Paris, les chambres d'hôtes parisiennes ont fait l'objet d'un mouvement de structuration et de labellisation qui s'est traduit par le regroupement, en 2006, des professionnels de la chambre d'hôte au sein de la Fédération des Professionnels Parisiens de la Chambre d'hôte. Cette fédération a créé la charte de qualité « Hôte qualité Paris » qui garantit au visiteur un certain nombre d'engagements en matière de qualité de la chambre et de qualité du service¹. Actuellement, Paris compte environ 350 chambres d'hôtes déclarées auprès de la municipalité, représentant une capacité d'accueil de 770 personnes.

La **résidence hôtelière**, ou l'appart'hôtel, est souvent présentée comme une solution intermédiaire entre l'hôtel et l'appartement meublé en ce qu'elle combine les caractéristiques de l'appartement aux services d'un hôtel. La résidence hôtelière est « un établissement commercial d'hé-

1 – Cette charte est visible sur le site : <http://www.hqp.fr>

bergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. » (Article D. 321-1 du Code du Tourisme).

La résidence hôtelière est un produit d'hébergement très proche de la location meublée de courte durée. Toutefois, elle en diffère sur plusieurs points :

- le caractère hôtelier : bien que dans certaines de ces résidences les services hôteliers soient optionnels, le regroupement des appartements, la similarité de leur aménagement et de leur design perpétuent leur caractère hôtelier ;
- les prix : à Paris, la plupart de ces résidences appartiennent à des chaînes et affichent souvent trois ou quatre étoiles. Ainsi, pour un deux pièces 3*** dans le centre de Paris, il faut compter en moyenne 200 € à 300 € la journée et 1 500 € à 2 000 € la semaine d'après l'Office du Tourisme et des Congrès de la ville de Paris.

La résidence hôtelière constitue la formule d'hébergement la plus proche de la location meublée de courte durée. Mais, à Paris, les visiteurs lui préfèrent souvent la location meublée pour deux raisons : les prix, mais aussi le caractère hôtelier des résidences qui vient s'opposer à l'argument souvent invoqué pour vanter la location meublée de courte durée, à savoir « vivre comme un vrai Parisien ».

Éléments de définition

La durée de location

La notion de meublé se définit assez simplement par opposition à la location vide. Pour être qualifiée de « *meublée* », une location doit comprendre le mobilier et les équipements suffisants pour permettre au locataire d'y vivre immédiatement et convenablement. Au-delà des caractéristiques physiques du logement, la location meublée diffère également de la location vide sur le plan juridique et fiscal. Sur le plan juridique, la location meublée n'est pas codifiée par la loi du 6 juillet 1989 qui encadre les relations entre bailleurs et locataires pour la location vide. Malgré les réformes législatives de 1998 et de 2005 qui tendent à rapprocher en termes de protection du locataire le statut juridique de la location meublée de celui de la location vide, le statut de

meublé demeure bien plus souple : un bail minimal d'un an pour la location meublée (neuf mois non tacitement reconductible pour les étudiants) contre 3 ans pour la location vide, des préavis plus courts lors de la résiliation du bail (3 mois contre 6 mois pour la location vide) et l'absence d'encadrement de la hausse des loyers lors de son renouvellement. La notion de « *courte durée* » est en revanche bien plus difficile à saisir. En effet, la législation n'offre en la matière, le choix qu'entre deux définitions :

- soit le logement meublé est loué **au titre de résidence principale** et fait l'objet d'un bail écrit obligatoire d'un an, renouvelable, pouvant être ramené à 9 mois pour les étudiants (Article L. 632 du Code de la Construction et de l'Habitation) ;
- soit le logement meublé est loué **au titre de location saisonnière** pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs (Loi Hoguet du 2 janvier 1970).

Or, la location meublée de courte durée englobe de nombreuses situations en termes de durée de location, pouvant aller, dans la limite d'un an, de quelques jours à plusieurs mois. Ainsi, au regard de ces deux définitions, **les logements meublés, loués pour une durée supérieure à trois mois et inférieure à un an, échappent à toute définition légale**, n'étant considérés ni comme de la location saisonnière, ni comme de la location à titre de résidence principale.

Dans la présente étude, nous considérons la location meublée de courte durée, comme la location d'un appartement meublé **d'une durée inférieure à un an**. Cette définition englobe tout autant la très courte durée (d'une nuit à une semaine), la moyenne durée (plusieurs semaines) et la longue durée (plus de 6 mois).

Par ailleurs, les locations meublées de moins d'un an sont également appelées « locations meublées à « *durée déterminée* » par les professionnels du marché qui considèrent que l'expression « location meublée de courte durée » laisse sous-entendre que ces locations sont essentiellement louées pour de très courte durée et à une clientèle de touristes. Cette notion de courte durée est donc cruciale. Elle cristallise de nombreux enjeux, car à travers la durée de location, ce sont plus largement les questions de clientèle et de rentabilité qui sont interrogées.

La location meublée, du logement ou du commerce ?

Une double nature : activité civile et activité commerciale

Sur le plan juridique, l'activité de loueur en meublé est considérée comme une activité civile, statut qui se définit par opposition au statut d'activité commerciale. Elle est ainsi essentiellement encadrée par des articles du Code civil. Toutefois, dans la mesure où il n'existe pas de définition légale exhaustive de l'activité de loueur en meublé, les conditions de son exercice ont été précisées par la jurisprudence et la doctrine administrative. Le Code du Commerce, le Code de la Consommation ainsi que le Code de la Construction et de l'Habitation comportent également des notions qui viennent compléter ce cadre juridique (Vinson, 2011).

Sur le plan fiscal, la location meublée, même non professionnelle, est en revanche considérée comme une activité commerciale à part entière. Les revenus générés par une ou plusieurs locations meublées sont considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux (B.I.C.), à l'inverse de la location vide dont les revenus générés sont considérés comme des revenus fonciers.

Une définition du logement basée sur des critères physiques ou des critères d'occupation ?

L'activité de loueur en meublé est encadrée par le Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H) à travers la notion de **changement d'usage des locaux d'habitation** régi par l'article L. 631-7. Créé en 1945, l'article L. 631-7 a pour finalité de protéger le logement sous toutes ses formes dans les communes où il existe une forte spéculation immobilière de nature à réduire les surfaces destinées à l'habitation. C'est pourquoi il n'est applicable qu'aux communes de plus de 200 000 habitants ainsi qu'aux communes de la petite couronne en Ile-de-France.

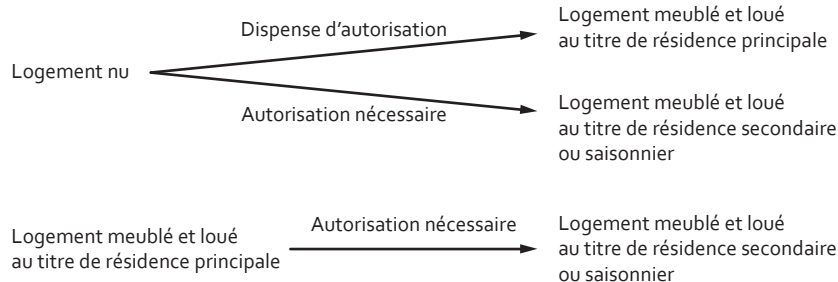
Dans ces communes, toute transformation d'un local d'habitation en un local destiné à un autre usage que l'habitation doit être **autorisée par la mairie**, et surtout être **compensée**, soit par la mise sur le marché d'autres locaux de surface et qualité équivalentes, soit par l'achat de commercialités.

L'article L. 631-7 définit les locaux à usage d'habitation par référence à la notion de logement : *« constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 »* (Extrait de l'article L. 631-7 du C.C.H).

La notion de logement y est entendue dans un sens très large puisque sont concernées *« toutes [les] catégories de logements et leurs annexes »*. Cependant, cette large acceptation est en fait éclairée par **le critère de la résidence principale**.

Depuis la réforme du L. 631-7 datant du 8 juin 2005, les meublés sont considérés comme du logement, dès lors qu'ils sont donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 du C.C.H. L'article L. 632-1 auquel il est fait référence, définit les règles du bail pour la location d'un logement meublé au titre de résidence principale : bail écrit obligatoire d'un an renouvelable, pouvant être ramené à neuf mois pour les étudiants. En d'autres termes, les logements loués meublés sont considérés, aux yeux du L. 631-7, comme des locaux à usage d'habitation, dès lors qu'ils constituent la résidence principale du preneur et respectent les conditions énoncées précédemment. Ainsi, la notion de logement sur laquelle s'appuie le L. 631-7 est bien définie sur la base du statut d'occupation, et non sur la base des caractéris-

Réglementation relative au changement d'usage des locaux d'habitation



Source : Daudré, Wallut, 2010.

Usage d'habitation relatif à l'article L 631-7

Principe	Toutes catégories de logement
Illustrations légales	Annexes au logement
	Logements foyers
	Logements de gardien
	Chambres de service
	Logements de fonction
	Logements inclus dans un bail commercial
	« Locaux loués meublés à titre de résidence principale »

Source : Daudré, Wallut, 2010.

tiques physiques du local. Or, c'est cette définition du logement sur laquelle s'appuie le L. 631-7 qui cristallise les tensions et les oppositions.

En définissant le logement par le statut d'occupation, le L. 631-7 fait reposer le changement d'usage non sur des critères de transformations physiques, mais sur des critères de transformation du statut d'occupation. Par conséquent, au sens du changement d'usage, les locations meublées de courte durée qui ne remplissent pas les critères de résidence principale tels que définis par le L. 632-1, entrent dans la catégorie « *autres locaux qui ne sont pas à usage d'habitation* » et doivent remplir les obligations qui y sont attachées : faire l'objet d'une autorisation de la mairie et être soumises à compensation. Faute d'autorisation, ces locaux doivent retrouver leur usage initial d'habitation.

Les professionnels et certains propriétaires récusent la lecture faite par la Ville de l'article L. 631-7. Ils contestent son « *interprétation a contrario* » de la réglementation et dénoncent le caractère inapproprié du L. 631-7 aux vues de la nature même de l'objet visé par la loi : le logement. Ils infirment la définition du logement sur laquelle s'appuie la réglementation du changement d'usage soutenant qu'il est artificiel de dire qu'un logement meublé, qui dispose physiquement des caractéristiques et de la configuration d'un local d'habitation, ne constitue pas un logement pour le seul fait qu'il n'est pas loué à titre de résidence principale. La location meublée, qu'elle soit consentie à usage de résidence principale ou de résidence secondaire, dans la mesure où elle porte sur un logement au sens physique du terme, devrait, selon eux, être considérée comme de l'habitation. En outre, ils pointent également du doigt le flou qui entoure la définition des locaux d'habitation dans le L. 631-7, le législateur visant « *toutes catégories de logements* » sans distinguer l'utilisation qui en est faite et ayant recours à la formulation « *y compris* ».

Cependant, cette distinction entre le caractère temporaire et le caractère continu de l'hébergement n'est pas accidentelle. Elle a été volontairement établie par le législateur afin de poursuivre l'objectif de protection d'un certain type de logement qui forme l'habitat permanent d'une ville, le tourisme dans les grandes villes n'ayant pas vocation à se développer au détriment des logements destinés à la population résidente (Daudré, Wallut 2010). De plus, dans les quelques cas où les dossiers instruits par le Bureau de Protection des Locaux d'Habitation ont pu être portés devant la justice, le tribunal a toujours donné raison à la Ville de Paris.

La non-exclusivité d'usage

Le législateur a donné la possibilité à un propriétaire de louer son logement meublé uniquement pour de courtes périodes – à la journée, à la semaine ou au mois – à des touristes et vacanciers. C'est le « *meublé de tourisme* » défini dans le Code du Tourisme.

Sont considérés comme meublé de tourisme : « *des villas, des appartements, ou des studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile* ». (Article D. 324-1 du Code du Tourisme). Par ailleurs, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. À la demande des propriétaires, ces locations meublées peuvent être classées par les services de l'État.

La condition « *à usage exclusif du locataire* » qui constitue un critère de définition du meublé de tourisme, exclut de son champ tous les logements meublés loués **de manière occasionnelle** à des touristes et vacanciers. Il est en effet nécessaire de distinguer la location meublée dite « *habituelle* » c'est-à-dire exercée de manière continue, de la location meublée dite « *occasionnelle* » c'est-à-dire exercée à certaines périodes de l'année et de tout ou partie d'un logement (Vinson, 2011). Ainsi, la résidence secondaire, ou le pied-à-terre occupé une partie de l'année par son propriétaire et loué le reste du temps à des touristes, ne peut être considéré comme meublé de tourisme. Or, une grande partie des locations meublées de courte durée semble être des résidences secondaires ou des pied-à-terre dévolus, une partie de l'année, à un autre usage que la location.

L'article L 631-7 et le règlement municipal

Bref historique du L 631-7

Le changement d'usage naît en 1922 avec l'insertion d'un article sur le changement d'usage dans un texte, au départ temporaire, concernant la légalisation des loyers. Le texte rendu définitif, l'idée du changement d'usage perdure jusqu'à l'ordonnance du 11 octobre 1945 et la loi du 1^{er} septembre 1948 qui pérennisent, sous l'apparence d'une législation des baux, des textes visant à assurer le maintien d'un grand nombre de locaux à usage d'habitation. La fin de la pénurie de logements postérieure à la guerre ne signifie pas pour autant la fin du changement d'usage qui demeure mais se circonscrit pendant longtemps à la région parisienne. L'article L. 631-7 est appliqué avec une vigueur nouvelle depuis 2009, au moment où certaines collectivités, dont Paris, optent pour la délégation de la compétence logement. « *De règle nationale garantissant les équilibres du logement voulus par l'État, le L. 631-7 tend désormais à devenir un outil efficace au service des politiques locales de planification urbaine* ». La nouvelle version du texte permet aux villes de « *jouer avec beaucoup de finesse sur les possibilités de dérogation et de compensation afin de gérer au mieux la répartition des fonctions dans l'espace urbain* » (Hugues Périnet Marquet, Préface, 2010).

Depuis 2009, l'article L. 631-7 est soumis pour son application à une délibération du conseil municipal qui fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier ou arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale et en fonction des caractéristiques des marchés locaux d'habitation. Les conditions fixées pour l'autorisation et la compensation sont ensuite inscrites dans le règlement municipal.

Le règlement municipal de la Ville de Paris a été voté lors de la séance du Conseil de Paris des 15, 16 et 17 décembre 2008 et a fait l'objet d'une publication au bulletin municipal officiel de la ville en date du 10 mars 2009 ainsi que d'un affichage dans les mairies d'arrondissement.

Ce règlement reprend de nombreuses dispositions du précédent arrêté préfectoral mais innove pour certaines règles en mettant l'accent sur la mixité sociale et en pointant du doigt la nécessité d'une mise en cohérence du dispositif des autorisations de changement d'usage avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le caractère prioritaire du logement dans la politique municipale.

Notions juridiques applicables pour l'utilisation et la transformation d'un bien immobilier : usage ou destination, de quoi parle-t-on ?

La réglementation sur les locations meublées de courte durée fait appel à deux notions juridiques : le changement de destination et le changement d'usage. Les notions d'usage et de destination relèvent de deux législations indépendantes, ont des finalités bien distinctes mais la frontière qui les sépare est de plus en plus ténue.

La notion d'**usage des locaux**, autrefois appelée affectation, concerne, comme son nom l'indique, **ce pour quoi un local est utilisé**. Elle est régie par les règles de police administrative des immeubles, et plus précisément par les articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle intervient dans le cadre des dossiers de demande de changement d'usage des locaux d'habitation en un autre usage. Depuis le transfert de cette compétence à la municipalité, ces dossiers sont instruits par le Bureau de Protection des Locaux d'Habitation qui fait partie de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris.

Selon cette réglementation, il existe deux catégories d'usage : les logements (locaux à usage d'habitation) et tous les autres locaux qui ne sont pas à usage d'habitation. Le changement d'usage est accordé à titre personnel : il est ainsi provisoire et n'a cours que pour la durée d'occupation du local par le bénéficiaire de l'autorisation. Le local doit ensuite revenir à l'habitation.

La notion de **destination des locaux** concerne **ce pour quoi un bien immobilier a été conçu ou transformé**. Elle résulte des dispositions du Code de l'Urbanisme ainsi que du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dans son article R. 123-9, le Code de l'Urbanisme établit neuf destinations : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts et cinaspic (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). Chacune de ces destinations est ensuite définie par la commune de manière plus précise dans les dispositions générales du PLU.

Le changement de destination intervient dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme instruites par la Direction de l'Urbanisme : permis de construire ou déclaration préalable de tra-

vaux (dans le cas où il n'y a ni modification des façades, ni modification des structures porteuses). Le changement de destination s'attache au local : il est ainsi définitif au regard des règles d'urbanisme.

A priori, les notions d'usage et de destination sont donc bien distinctes : la première relève du Code de la Construction et de l'Habitation et donc de la Direction du Logement et l'Habitat, la seconde du Code de l'Urbanisme et donc de la Direction de l'Urbanisme ; la première s'attache à la personne, la seconde au local ; la première est temporaire, la seconde est définitive.

Toutefois, le législateur a voulu que des liens, de plus en plus étroits, unissent les deux notions. La frontière les séparant s'est réduite avec le décret du 5 janvier 2007 et l'article R. 421-17-b. C'est par l'intermédiaire de l'obligation de compensation attachée au changement d'usage que s'est opérée la liaison entre les deux. *« L'autorisation est attachée au local concerné s'il y a compensation effective. En effet, l'objectif du régime étant de ne pas perdre des mètres carrés utilisés pour l'habitation, cet objectif est atteint de façon pérenne si un changement dans un sens est compensé par un autre, en sens inverse. Dans ce cas, l'autorisation devient juridiquement un droit réel transmissible »*. (Circulaire n° 2006-19 UHC/DH2 du 22 mars 2006 relative au changement d'usage des locaux d'habitation).

Le changement d'usage prend en effet trois formes : le changement d'usage avec compensation, le changement d'usage sans compensation et l'usage mixte.

L'usage mixte est une autorisation, sans compensation, qui concerne les locaux d'habitation non situés en rez-de-chaussée dont une partie de la surface est dévolue à la résidence principale et l'autre partie à l'exercice d'une activité professionnelle conduisant à recevoir de la clientèle ou des marchandises, à condition que la surface dévolue à l'activité professionnelle ne dépasse pas 50 % de la surface totale du local (Article 5 du règlement municipal).

Le changement d'usage sans compensation concerne les professions libérales réglementées exerçant une profession non commerciale, à condition qu'elles s'installent dans des quartiers autres que ceux où a été constaté une prédominance de la surface de bureaux par rapport à la surface de logement, ainsi que les organismes poursuivant une mission d'intérêt général.

Le changement d'usage avec compensation est une autorisation qui concerne les propriétaires ou locataires souhaitant transformer un

local d'habitation en un autre usage, à condition de proposer une compensation recevable.

Le changement d'usage avec compensation permet de corriger la perte d'un local d'habitation par un ou des locaux de qualité et de surface équivalentes et situés dans le même arrondissement que les locaux faisant l'objet du changement d'usage. La compensation consiste à remettre à l'habitation un local (ou des locaux) ayant un autre usage que l'habitation au 1^{er} janvier 1970, ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation. Le demandeur peut, soit offrir lui-même les mètres carrés nécessaires dans une autre opération au cours de laquelle il transforme en logements des surfaces affectées à un autre usage, soit acheter des titres de compensation (convention sous seing privé sous condition suspensive d'obtention de l'autorisation de changement d'usage) correspondant à un autre opérateur effectuant la transformation en logement de surfaces qui étaient affectées à un autre usage.

C'est par le canal de cette dernière forme d'autorisation que s'est effectuée la liaison entre les notions d'usage et de destination. Depuis le décret du 5 janvier 2007 et l'article R. 421-17-b, une déclaration préalable est imposée au changement de destination, même s'il n'est pas accompagné de travaux. En d'autres termes, toute décision d'urbanisme avec changement de destination d'un local d'habitation est désormais conditionnée par une autorisation préalable de changement d'usage avec compensation. Prise dans l'autre sens, la réglementation impose donc que tout changement d'usage avec compensation s'accompagne d'un changement de destination : l'autorisation d'usage ne s'attache alors plus à la personne (comme c'est le cas pour le changement d'usage sans compensation) mais au local et devient définitive.

Les locations meublées de courte durée ne correspondent ni aux critères de définition du logement déterminés par le L. 631-7, ni aux critères d'exemption de la compensation fixés par le règlement municipal. Par conséquent, elles sont concernées, et par le changement d'usage avec compensation, et par le changement de destination au travers d'une déclaration préalable.

Cette double exigence est renforcée par les nouvelles dispositions du PLU de la Ville de Paris, relatives aux destinations d'un bien immobilier. Depuis la modification du PLU en novembre 2009, les locaux meublés qui ne sont pas loués à titre de résidence principale, entrent dans la destination de l'hébergement hôtelier : « Cette desti-

nation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation ».

De plus, ils sont explicitement exclus de la destination du logement : « Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition ».

La transformation de logements en locations meublées de courte durée étant assimilée à de l'hébergement hôtelier, elle entraîne donc nécessairement un changement de destination, subordonné à une autorisation d'urbanisme.

Que disent l'article L. 631-7 et le règlement municipal ?

L'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation

Dans la précédente version du L. 631-7, la transformation en meublé d'un local nu était prohibée. À cette fin, la réglementation se référait à la notion de loueur en meublé professionnel alors défini à partir d'un seuil de 4 appartements loués en meublé. Cependant, dans cette version antérieure de l'article L. 631-7, l'interdiction n'était pas opposable au propriétaire louant un seul logement meublé et ne pouvait intervenir dans le cas de la transformation d'un hôtel en appartement. Dans le L. 631-7 nouveau, la qualité de loueur professionnel du bailleur a été abandonnée et c'est désormais le statut d'occupation de la location meublée qui sert de filtre.

« Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable. Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux

ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation ».

L'affectation d'un local d'habitation à la location meublée de courte durée s'analyse comme une transformation d'usage dans la mesure où la location meublée de courte durée ne rentre pas dans les conditions de location énoncées par l'article L. 632-1 sur lequel s'appuie le L. 631-7 pour définir les locaux d'habitation : elles ne constituent pas la résidence principale du preneur et ne font pas l'objet d'un bail écrit obligatoire d'un an renouvelable. Par conséquent, la transformation d'un logement en location meublée de courte durée nécessite une autorisation délivrée par le maire de Paris et doit être soumise à compensation selon les critères fixés par le L. 631-7 et le règlement municipal.

Ainsi, la transformation, sans autorisation préalable, de logements meublés à titre de résidence principale en hôtel de tourisme, en location meublée saisonnière ou en location meublée à usage de résidence secondaire est irrégulière.

Les grandes orientations du règlement municipal parisien

Appliqué depuis le 1^{er} avril 2009, le règlement municipal encadre le régime des décisions municipales en matière de changement d'usage. Il tient compte des objectifs généraux fixés dans son article 1^{er} et précisés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le PLU, à savoir : la mixité sociale, l'équilibre emploi/habitat et l'impératif de ne pas aggraver la pénurie de logements. C'est pour ces différentes raisons que le règlement institue le principe de compensation pour les changements d'usage.

À cet égard, le règlement municipal contient deux types de dispositions. D'une part, il reprend des règles déjà présentes dans l'arrêté préfectoral du 1^{er} 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.

Concernant le coût de la compensation, deux situations peuvent se présenter :

- soit le demandeur transforme lui-même en logement une surface qu'il possède et qui auparavant était dédiée à un autre usage ;
- soit le demandeur ne réalise pas lui-même l'opération et achète un titre de compensation correspondant à une opération de transformation en logement réalisée par un tiers.

Dans le second cas, le coût de la compensation se limite au paiement d'une « commercialité ». Ces opérations sont peu pratiquées aujourd'hui.

De 2007 à 2010, 60 ventes/achat de commercialité ont eu lieu à Paris. Les valeurs moyennes constatées pour des transactions réalisées avec des acteurs privés étaient d'environ 1 500 €/m² dans le secteur de compensation renforcée (où la surface à compenser est double) et de 1 400 €/m² en dehors de ce secteur². La valeur de la commercialité est fixée par le marché. En cas d'augmentation forte des recherches de commercialités, les valeurs de compensations s'élèveraient et l'offre pourrait venir à épuisement. Le coût de la compensation deviendrait alors probablement dissuasif.

Les sanctions encourues

De nombreuses sanctions juridiques et financières existent leur caractère dissuasif semble conditionné par la capacité des communes de se doter des moyens suffisants pour procéder à des contrôles fréquents et inopinés (Daudré, Wallut, 2010).

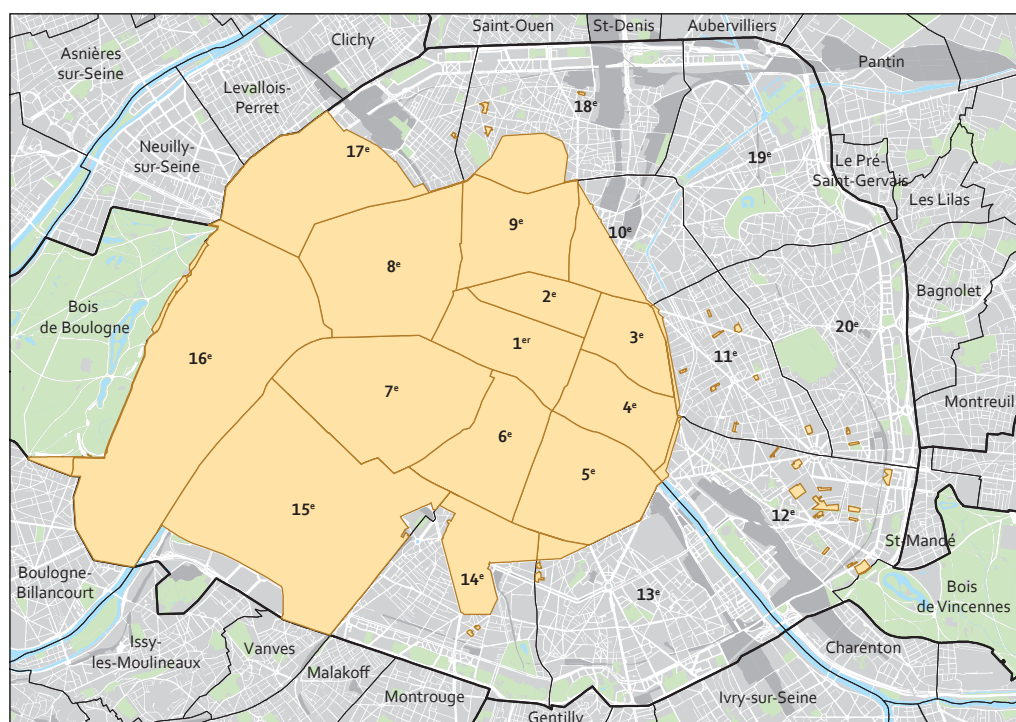
Par les propriétaires

Le Code de la Construction et de l'Habitation établit trois types de sanctions.

Le CCH prévoit ainsi que toute personne enfreignant les dispositions de l'article L. 631-7 devra verser une amende civile de 25 000,00 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 (Article L. 651-3).

2 – Le secteur de compensation renforcé est principalement assis sur les arrondissements de l'ouest parisien – du 1^{er} au 9^e, le 15^e et 16^e. Les montants à compenser sont doublés par rapport au reste du territoire. Par exemple un propriétaire qui souhaite transformer 1 000 m² de logement en bureaux dans le 8^e doit trouver pour compenser transformer 2 000 m² de surfaces dédiées à un autre usage en logement.



Secteur de compensation renforcée en cas de changement d'usage d'un local d'habitation

Règlement municipal – application de l'article L. 631-7

Source : DLH, Ville de Paris, août 2010.

apur

Enfin, il stipule que les accords ou conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 sont nuls de plein droit.

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. Ainsi, le non-respect de la législation de l'usage peut également constituer une infraction au permis de construire et être doublement sanctionné. Plusieurs règles de droit privé sont également susceptibles de restreindre l'usage de l'immeuble (bail, règlement de copropriété, état descriptif de division des volumes, servitude...). L'indépendance de ces réglementations conduit à l'indépendance des sanctions et par conséquent, les rend cumulables.

Par les intermédiaires immobiliers et administrateurs de biens

Aucune disposition sur leur responsabilité civile n'étant prévue par les textes encadrant actuellement leur activité³, ces derniers répondent du régime de droit commun du Code civil.

L'exercice de ces professions dans le cadre de mandats d'entremise ou de mandats de gestion comporte certaines obligations, notamment :

- une obligation générale d'information, de prudence et de diligence sur les données techniques, économiques et juridiques de l'opération ;
- une obligation de validité et d'efficacité en leur qualité de rédacteur d'actes.

Au regard de la jurisprudence, la responsabilité civile des intermédiaires immobiliers et administrateurs de biens est appréciée sévèrement par les tribunaux. Ainsi, la responsabilité de l'intermédiaire peut être engagée en tant que rédacteur d'un bail conclu en violation de l'article L. 631-7 (CA Paris, 16^e ch. A, 22 février 1994). Dans le cadre de ce jugement, la responsabilité de l'intermédiaire avait été engagée pour avoir manqué à son devoir de conseil et à son obligation d'efficacité. L'intermédiaire a été condamné vis-à-vis des bailleurs à leur garantir l'ensemble des condamnations prononcées à leur encontre, à l'exception du dépôt de garantie qui incombe aux bailleurs exclusivement ; vis-à-vis de la société locataire, à lui payer solidairement avec les bailleurs l'indemnisation de son préjudice.

3 – Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite Loi Hoguet modifiée en dernier lieu par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 modifié en dernier lieu par le décret n° 2009-766 du 22 juin 2009.

Les locations meublées de courte durée à Paris : combien en recense-t-on et où sont-elles localisées ?

40 000 annonces en ligne, 20 000 locations meublées de courte durée à Paris

Les 312 sites identifiés proposent un nombre très variable d'annonces de locations meublées de courte durée à Paris c'est-à-dire pour des durées inférieures à 1 an, qui peuvent aller de 1 jour à 1 an, sans qu'il soit possible de les distinguer. Les chiffres vont de quelques annonces, à l'image

du site Ap-Art qui ne présente que 3 appartements, jusqu'à plusieurs milliers comme le site de l'annonceur Homelidays, où figurent plus de 1 600 annonces. Au total, l'ensemble des 312 sites internet représentent 41 850 annonces pour de la location meublée de courte durée à Paris.

La méthode employée pour dénombrer les locations meublées de courte durée à Paris

L'un des objectifs de l'étude est de dénombrer les locations meublées de courte durée à Paris. Pour ce faire, deux étapes ont été nécessaires :

- lister les sites internet proposant une offre de locations meublées de courte durée à Paris ;
- visiter chaque site pour recenser les appartements proposés.

Pour établir la liste des sites internet proposant des locations meublées de courte durée, nous avons recueilli les données de plusieurs acteurs :

- le Bureau de Protection des Locaux d'Habitation de la Ville de Paris ;
- l'Association des Professionnels des Loueurs en Meublés (APLM), en repartant de leur liste d'adhérents ;
- la Fédération Nationale des Agences Immobilière (FNAIM) ;
- l'Office du Tourisme et des Congrès de la Ville de Paris, en repartant de leur liste d'adhérents.

Après avoir compilé ces données, nous avons complété la liste ainsi constituée par nos propres prospections internet. C'est ainsi que nous sommes parvenus à établir une liste de plus de 300 sites internet proposant une offre de location meublée à Paris. Ces sites, français ou étrangers, correspondant à des sites d'annonces, comme PàP vacances, mais aussi à des sites d'agences

immobilières spécialisées ou non dans la location meublée de courte durée, des agences de voyage – ou encore les sites de particuliers. Chaque site a été visité et sa pertinence pour notre étude vérifiée.

Nous avons ensuite recensé les appartements proposés à la location sur ces sites, en ne tenant compte que des annonces pour des locations meublées de courte durée. Au total, 312 sites ont été répertoriés, représentant 41 850 annonces.

Le recensement de l'offre de locations meublées de courte durée à Paris réalisé pour cette étude repose donc sur deux hypothèses :

- toute l'offre de locations meublées de courte durée est proposée sur internet. Cela semble cohérent avec le fonctionnement de ce marché, qui est né et a prospéré grâce à internet ;
- l'offre de locations meublées de courte durée correspond à l'ensemble du parc, ce qui est vraisemblable, puisque les locations qui nous intéressent sont celles qui sont inférieure à un an.

Enfin, ce travail est une photographie de la situation au cours de l'été 2011, ce qui est important à préciser compte tenu de la volatilité des sites internet dans le domaine de la location meublée.

Près de 42 000 annonces mais combien d'appartements ?

En partant des données dont nous disposions, nous avons fait l'hypothèse qu'un logement génère en moyenne 2 annonces sur internet, ce qui signifierait que les 41 850 annonces correspondent à **20 000 logements environ**.

Cette hypothèse s'appuie tout d'abord sur l'enquête réalisée en juin 2010 par les professionnels de la location meublée. La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) a interrogé 1 007 propriétaires d'appartements loués meublés⁴, et l'Association des Professionnels des Loueurs en Meublés (APLM) 273 propriétaires en janvier 2011. Ces 1 280 propriétaires au total étaient interrogés sur le nombre de supports (agence ou site internet) auxquels ils avaient recours pour proposer leur(s) appartement(s). Leurs réponses indiquaient que 1 appartement génère ait en moyenne 2 annonces, soit un taux de doublon de 50 %. Nous avons confronté ce résultat aux éléments d'information que nous avons collectés par nos propres moyens dans le cadre de l'étude, ce qui nous a permis de constater que cette hypothèse de 2 annonces pour 1 appartement était vraisemblablement une hypothèse moyenne raisonnable. En effet certains éléments plaident en faveur d'un taux de doublons plus important alors que d'autres éléments jouent en sens inverse.

Pour cette étude l'Apur a interrogé des professionnels (responsables d'agence immobilière ou de sites d'annonces) et des propriétaires d'appartements proposés en location meublée de courte durée. Peu de réponses ont été obtenues et donc les résultats sont donc à prendre avec précaution. Mais ils indiquaient une moyenne de 3 annonces pour un appartement.

Allant dans le même sens, nous avons effectivement constaté que certains sites d'annonces étaient entièrement doublonnés. On peut citer l'exemple des sites *1.2.3 My City Flat* et *Absolu Living* qui présentent la même base d'annonces – mais ne visent pas les mêmes cibles – puisqu'ils appartiennent à la même société. Ou encore celui des sites *Les studios de Montmartre, Paris 35* et *Open Mind* qui proposent tous trois des offres similaires bien que les sites semblent appartenir à des agences différentes. Ces sites entièrement doublonnés ne représentent toutefois qu'une dizaine des 312 sites identifiés.

Cette probable sous-estimation du nombre d'annonces par appartement semble compensée par le fait que la liste des sites internet sur laquelle nous nous sommes basés est probablement lacunaire. De nouveaux sites proposant des annonces de location meublée semblent apparaître, si ce n'est tous les jours au moins tous les mois. On peut citer l'exemple du site *Air BnB* apparu récemment sur le marché et qui propose déjà une offre avoisinant le millier d'annonces.

Au final, ces éléments viennent contrebalancer une possible sous-estimation du taux de doublon et plaident pour l'hypothèse moyenne de 1 pour 2.

4 – Étude du marché des locations meublées temporaires à Paris – Opinion Way pour la FNAIM et l'APLM, 2010.

Un dénombrement impossible à partir du recensement de l'Insee

L'Insee, dans les recensements généraux de la population, distingue quatre catégories de logement : « les résidences principales », « les résidences secondaires », « les logements occasionnels » et « les logements vacants ». Au sein de la catégorie « résidences principales », elle identifie ensuite trois principaux statuts d'occupation : « la propriété occupante », « le logement gratuit » et « la location ou sous-location ». Ce dernier statut d'occupation est lui-même subdivisé en trois autres statuts : « la location vide », « la location HLM » et « la location en meublé ou chambre d'hôtel meublée » sous lequel les locations meublées de courte durée devraient logiquement apparaître.

Toutefois notons d'abord l'absence de distinction entre les deux parcs que sont les meublés et les chambres d'hôtels meublés. C'est le fruit d'une tradition historique qui désignait par le terme de « garnis », ces deux formes de logement aux fonctions longtemps similaires (Trouillard, 2009).

Les locataires en meublé ou de chambre d'hôtel meublée représentent donc l'ensemble des ménages qui ont déclaré pour résidence prin-

cipale un logement meublé quelle que soit la durée de location. Mais il s'agit d'un chiffre, trop large et trop restreint à la fois.

Trop large, parce qu'il est impossible de déterminer au sein des locations meublées, le nombre de locations meublées de courte durée. Trop restreint, parce que ce chiffre prend uniquement en compte le nombre de résidences principales louées meublées. Or, au vu des catégories établies par l'Insee et des consignes données aux agents recenseurs, les locations meublées de courte durée peuvent aussi être recensées en tant que « résidences secondaires » et « logements occasionnels ». En effet, est considéré comme résidence secondaire par l'Insee, tout « logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances », y compris « les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques ». Le logement occasionnel quant à lui, est défini comme « tout logement ou pièce indépendante utilisé occasionnellement pour des raisons professionnelles ».

Les locations meublées de courte durée se trouvent ainsi réparties entre trois catégories de logement du recensement, sans qu'il soit possible de les isoler.

Les logements meublés à Paris selon le recensement

Arr.	Locations d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel meublé	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants
1 ^{er}	933	769	1 159	1 603
2 ^e	1 241	583	858	1 877
3 ^e	1 765	1 322	1 365	2 955
4 ^e	1 460	1 897	1 904	2 407
5 ^e	3 392	1 306	2 358	2 803
6 ^e	2 720	1 447	3 299	3 316
7 ^e	3 316	931	3 937	3 051
8 ^e	1 419	1 761	1 722	3 267
9 ^e	2 388	1 283	1 248	4 520
10 ^e	3 911	1 154	1 045	6 751
11 ^e	6 521	2 273	2 369	8 038
12 ^e	3 952	1 351	1 693	5 417
13 ^e	5 185	1 551	2 002	5 155
14 ^e	4 583	2 788	2 640	6 511
15 ^e	6 962	3 960	4 822	10 967
16 ^e	5 678	2 756	5 975	12 683
17 ^e	6 353	2 594	2 976	10 990
18 ^e	7 003	2 406	2 600	11 322
19 ^e	3 806	1 136	1 564	6 125
20 ^e	4 755	1 044	1 083	6 330
Paris	77 344	34 312	46 619	116 087

Source : Insee ; RP 2007.

Une offre concentrée dans le centre de Paris

Quels types de biens sont concernés ? Où sont-ils localisés ? Quels sont les prix pratiqués ?

Une fois listés, les 312 sites internet proposant des appartements en location meublée de courte durée ont été examinés afin de procéder à un recensement de toutes les locations meublées de courte durée à Paris. Des informations concernant la taille, la localisation et le prix des biens proposés ont été relevées et consignées dans une base de données. Au total, 39 949 annonces ont été « dépouillées ».

L'écart entre les 41 850 annonces recensées et les 39 949 annonces dépouillées (- 3 210 annonces) trouve plusieurs explications :

- certains sites ne présentaient pas d'offre en ligne : ils affichaient disposer d'un parc de x appartements, mais il était par la suite impos-

sible d'accéder au détail des annonces (exemple : Locatimmo, Check in Paris, First Adress) ;

- pour d'autres, les annonces ne comprenaient que des informations très partielles et ne trouvaient pas d'intérêt à être saisies ;
- enfin, pour quelques sites, le nombre d'annonces en lignes avait évolué entre le moment où le site a été identifié et celui où le détail des annonces a été examiné.

Par ailleurs, rares étaient les annonces contenant l'ensemble des renseignements (taille, localisation et prix). C'est pourquoi les traitements statistiques de la base annonces portent toujours sur le nombre d'annonces « renseignées » pour telle ou telle information.

Des annonces dans tous les arrondissements

L'examen des presque 40 000 annonces recensées indique tout d'abord que tous les arrondissements parisiens présentent une offre de locations meublées de courte durée. Toutefois, l'ampleur de cette offre diffère sensiblement d'un arrondissement à l'autre.

Les locations meublées de courte durée se situent majoritairement dans le centre de Paris et dans le 18^e arrondissement. Les 3^e et 4^e arrondissements sont les plus concernés avec 18 % des annonces renseignées pour cette variable soit 6 604 annonces. Vient ensuite le 18^e (3 292 annonces soit 9 %), suivi de près par les 5^e et 6^e arrondissements qui regroupent 5 152 annonces, puis par le 1^{er} (2 475). L'ensemble de ces six arrondissements constituent l'aire de localisation privilégiée des locations meublées de courte durée à Paris.

Avec des proportions de l'ordre de 5 % à 6 % des annonces, les 2^e, 7^e, 8^e, 11^e, 15^e et 16^e arrondissements forment une aire d'implantation secondaire des locations meublées de courte durée. En revanche, dans les arrondissements périphériques (12^e, 13^e, 14^e, 17^e, 19^e et 20^e) ainsi que dans le 9^e et 10^e arrondissement, l'offre de location meublée de courte durée est peu importante, de l'ordre de 500 à 600 locations.

La concentration de cette offre dans le centre est d'autant plus significative qu'elle concerne, exception faite du 18^e, de petits arrondissements où la part de résidences principales est plus faible

que dans le reste de la capitale. C'est le cas du 1^{er} arrondissement qui compte environ 1 200 locations meublées de courte durée pour seulement 13 594 logements, dont 74 % de résidences principales et 15 % de résidences secondaires et logements occasionnels. Les locations meublées de courte durée représentent ainsi près de 9 % des logements dans le 1^{er} arrondissement. De la même manière, elles représentent 7 % des logements dans le 3^e et 4^e arrondissements. À l'inverse, dans le 18^e, elles ne représentent que 1 % du parc de logements bien que celui-ci arrive en deuxième position en termes de localisation.

La situation est similaire dans les arrondissements centraux, notamment les 3^e et 4^e arrondissements particulièrement concernés par les locations meublées de courte durée, et ayant connu une progression importante du parc de résidences secondaires entre 1999 et 2006, en effectifs comme en part. Dans ces deux cas, l'offre d'hébergement hôtelier est par ailleurs assez modeste, à l'inverse des 9^e et 10^e arrondissements, peu concernés par les locations meublées de courte durée mais qui concentrent l'offre d'hébergement hôtelier la plus importante à Paris. Les 20 000 locations meublées de courte durée pèsent lourd en comparaison des 76 000 chambres d'hôtels que compte la capitale mais pour certains arrondissements le déséquilibre est encore plus flagrant, comme par exemple dans le 3^e et 4^e arrondissements.

Une offre concentrée dans les arrondissements centraux

Arr.	Annonces renseignées	
	Nb.	Part
1 ^{er}	2 475	7%
2 ^e	1 767	5%
3 ^e et 4 ^e	6 604	18%
5 ^e	2 517	7%
6 ^e	2 935	8%
7 ^e	2 215	6%
8 ^e	2 011	5%
9 ^e	1 258	3%
10 ^e	1 103	3%
11 ^e	2 321	6%
12 ^e	635	2%
13 ^e	588	2%
14 ^e	1 127	3%
15 ^e	1 676	5%
16 ^e	2 052	6%
17 ^e	1 517	4%
18 ^e	3 292	9%
19 ^e	516	1%
20 ^e	581	2%
Total	37 190	100%
Non renseigné	2 759	
Ensemble	39 949	

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

Arr.	Logements		Résidences principales		Logements occasionnels		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nb.	Part	Nb.	Part	Nb.	Part	Nb.	Part	Nb.	Part
1 ^{er}	13 594	100%	10 063	74%	769	6%	1 159	9%	1 603	12%
2 ^e	16 074	100%	12 755	79%	583	4%	858	5%	1 877	12%
3 ^e	25 421	100%	19 779	78%	1 322	5%	1 365	5%	2 955	12%
4 ^e	22 604	100%	16 396	73%	1 897	8%	1 904	8%	2 407	11%
5 ^e	40 635	100%	34 168	84%	1 306	3%	2 358	6%	2 803	7%
6 ^e	32 507	100%	24 445	75%	1 447	4%	3 299	10%	3 316	10%
7 ^e	38 591	100%	30 672	79%	931	2%	3 937	10%	3 051	8%
8 ^e	25 450	100%	18 699	73%	1 761	7%	1 722	7%	3 267	13%
9 ^e	38 276	100%	31 225	82%	1 283	3%	1 248	3%	4 520	12%
10 ^e	57 652	100%	48 702	84%	1 154	2%	1 045	2%	6 751	12%
11 ^e	98 657	100%	85 978	87%	2 273	2%	2 369	2%	8 038	8%
12 ^e	83 720	100%	75 259	90%	1 351	2%	1 693	2%	5 417	6%
13 ^e	97 089	100%	88 381	91%	1 551	2%	2 002	2%	5 155	5%
14 ^e	81 043	100%	69 104	85%	2 788	3%	2 640	3%	6 511	8%
15 ^e	145 608	100%	125 859	86%	3 960	3%	4 822	3%	10 967	8%
16 ^e	101 667	100%	80 253	79%	2 756	3%	5 975	6%	12 683	12%
17 ^e	103 408	100%	86 848	84%	2 594	3%	2 976	3%	10 990	11%
18 ^e	118 855	100%	102 528	86%	2 406	2%	2 600	2%	11 322	10%
19 ^e	91 639	100%	82 815	90%	1 136	1%	1 564	2%	6 125	7%
20 ^e	103 717	100%	95 261	92%	1 044	1%	1 083	1%	6 330	6%
Paris	1 336 209	100%	1 139 192	85%	34 312	3%	46 619	3%	116 087	9%

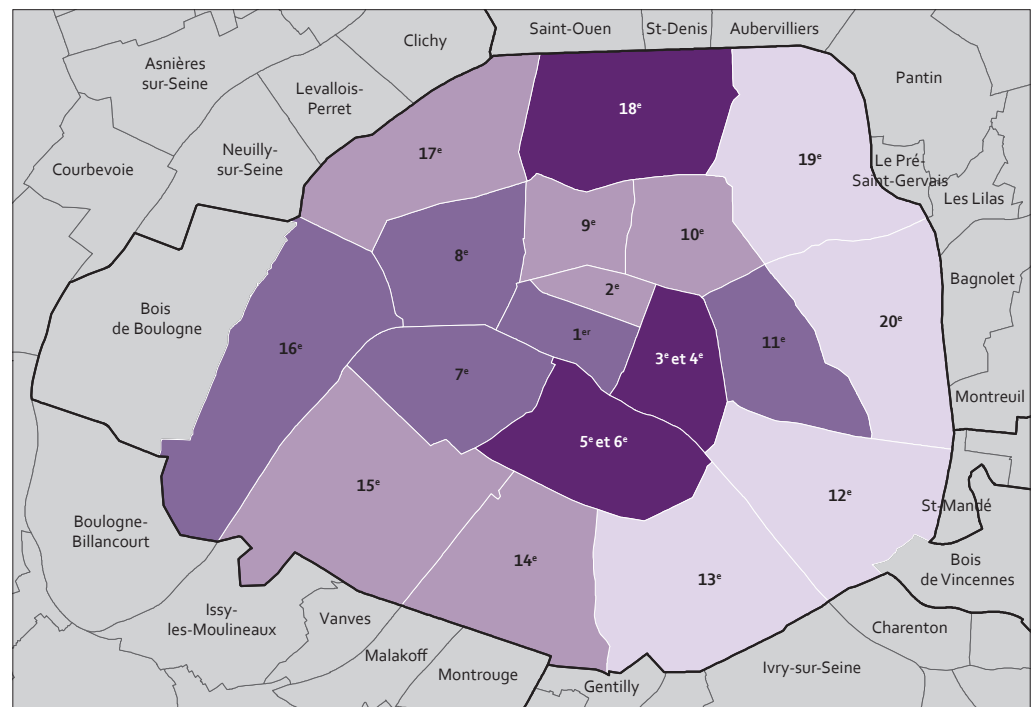
Source : Insee, RP 2007

Nombre d'annonces
de locations meublées
de courte durée à Paris
2011



Note de lecture :
Les distinctions entre les 3^e
et 4^e arrondissement d'une part
et les 5^e et 6^e arrondissement
d'autre part n'apparaissant
pas toujours clairement
dans les annonces, il a paru
préférable de les regrouper.

Source :
Internet d'après le recensement Apur, été 2011.

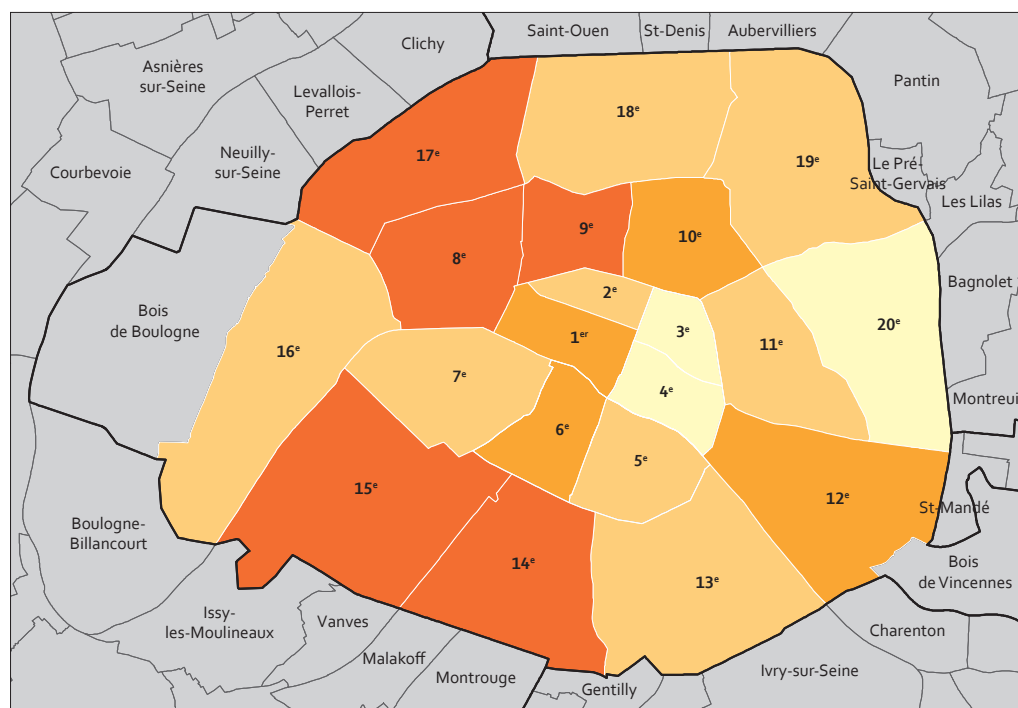


Estimation de la part des locations meublées de courte durée dans le parc de logement par arrondissement

Arrondissement	Annonces	Estimation du nombre de locations meublées de courte durée	% du parc de logements
1 ^{er}	2 475	1 238	9,1%
2 ^e	1 767	884	5,5%
3 ^e et 4 ^e	6 604	3 302	6,9%
5 ^e	2 517	1 259	3,1%
6 ^e	2 935	1 468	4,5%
7 ^e	2 215	1 108	2,9%
8 ^e	2 011	1 006	4,0%
9 ^e	1 258	629	1,6%
10 ^e	1 103	552	1,0%
11 ^e	2 321	1 161	1,2%
12 ^e	635	318	0,4%
13 ^e	588	294	0,3%
14 ^e	1 127	564	0,7%
15 ^e	1 676	838	0,6%
16 ^e	2 052	1 026	1,0%
17 ^e	1 517	759	0,7%
18 ^e	3 292	1 646	1,4%
19 ^e	516	258	0,3%
20 ^e	581	291	0,3%
Paris	37 190	18 595	1,4%
Non renseigné	2 759		
Ensemble	39 949	19 975	1,5%

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

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



Nombre de chambres d'hôtel classées 2011

- moins de 1 500
- 1 500 à 3 000
- 3 000 à 6 000
- plus de 6 000

Source : Préfecture de Paris, avril 2011.

apur

Le Marais et le Quartier Latin, quartiers les plus touchés

Une autre manière de regarder la localisation des locations meublées de courte durée consiste à observer la répartition par quartier. Le Marais et le Quartier Latin – Saint-Germain-des-Près arrivent largement en tête du classement avec chacun près de 19 % des annonces renseignées pour cette information. Les quartiers Louvre/Châtelet/Les Halles (11 %) et Montmartre (10 %) arrivent en seconde position, immédiatement suivis par les quartiers Étoile/Champs-Élysées (7 %), Tour Eiffel/Champs de Mars/Trocadéro (6 %) et Bastille (5 %).

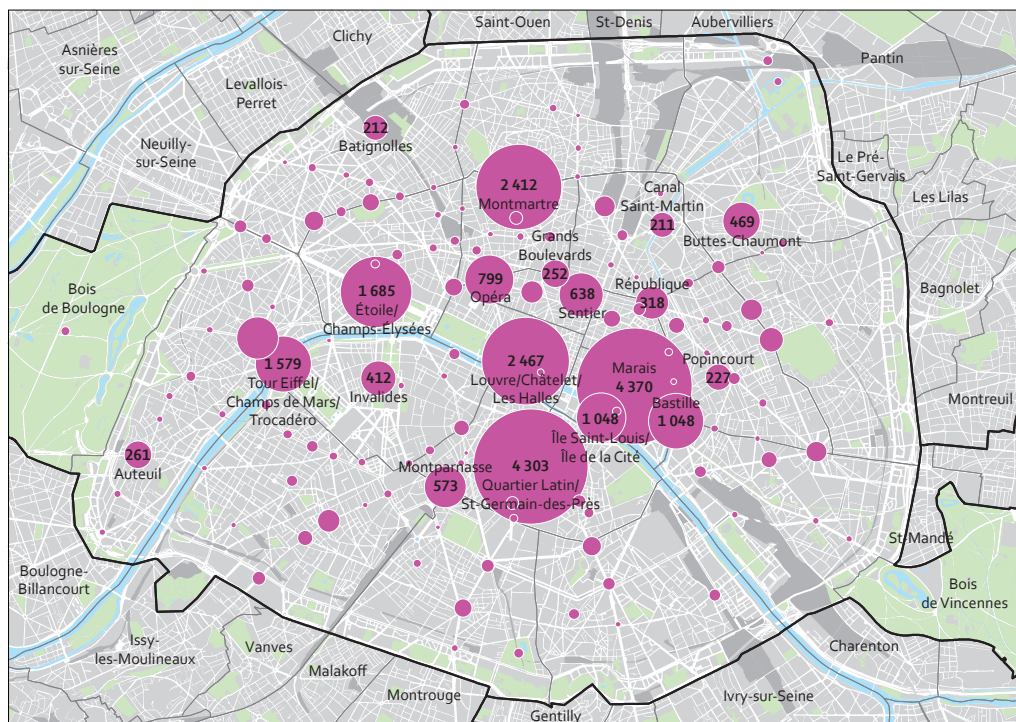
La répartition par quartier dessine une géographie un peu plus fine que la répartition par arrondissement comme dans le 18^e par exemple où c'est en fait la butte Montmartre qui concentre la quasi-totalité de l'offre. De même, dans les 15^e et 16^e arrondissements, ce sont essentiellement les quartiers entourant l'Arc de Triomphe et la Tour Eiffel qui sont concernés.

Il est difficile d'être plus précis en termes de localisation, les annonces ne contiennent que très rarement des adresses complètes (350 annonces) ou partielles (14 000 annonces comprennent le nom d'une rue, complété ou non d'un arrondissement). Cependant, les fichiers relatifs aux meublés enquêtés par le Bureau de Protection des Locaux d'Habitation et ceux relatifs aux meublés de tourisme déclarés auprès de la DDEES constituent un échantillon de locations meublées de courte durée qui permet de faire une cartographie. Le résultat obtenu confirme que l'on trouve une offre dans tous les arrondissements parisiens mais qu'elle se concentre dans les arrondissements centraux.

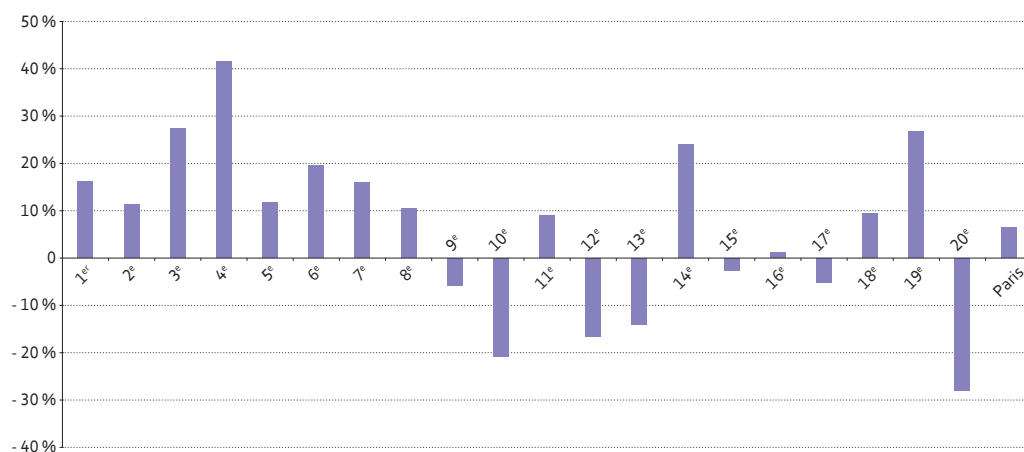
Les 20 quartiers parisiens les plus concernés par les locations meublées de courte durée

Quartiers	Annonces renseignées	
	Nombre	Part
Marais	4 370	19%
Quartier Latin/Saint-Germain-des-Près	4 303	19%
Louvre/Châtelet/Les Halles	2 467	11%
Montmartre	2 412	10%
Étoile/Champs-Élysées	1 685	7%
Tour Eiffel/Champs de Mars/Trocadéro	1 579	7%
Bastille	1 048	5%
Opéra	799	3 %
Ile-Saint-Louis/Ile-de-la-Cité	792	3 %
Sentier	638	3 %
Montparnasse	573	2 %
Buttes-Chaumont	469	2 %
Invalides	412	2 %
République	318	1 %
Auteuil	261	1 %
Grands Boulevards	252	1 %
Popincourt	227	1 %
Batignolles	212	1 %
Canal Saint-Martin	211	1 %
Total renseigné	23 028	100%
Non renseigné	16 921	
Ensemble	39 949	

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

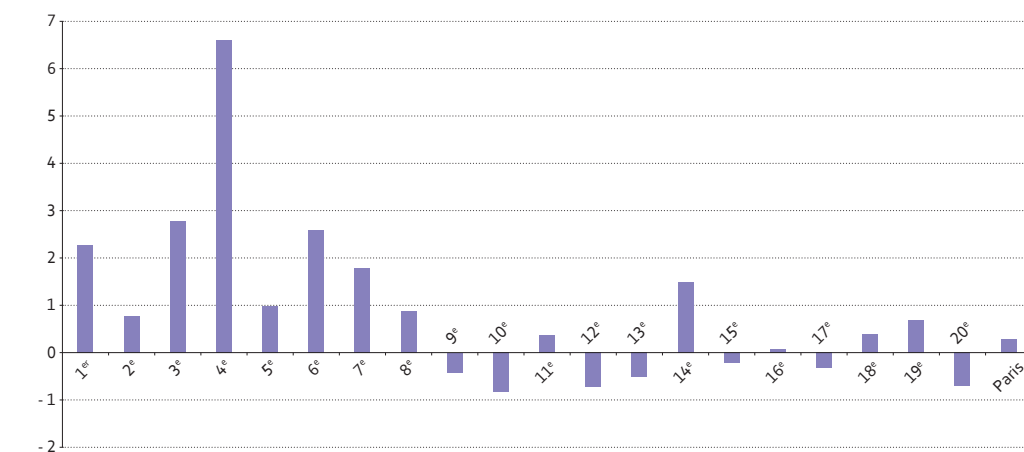


Évolution du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels à Paris 1999-2006



Source : Insee, RP 1999, RP 2006

Évolution de la part des résidences secondaires et logements occasionnels dans le total de logements à Paris 1999- 2006



Source : Insee, RP 1999, RP 2006

Les locations meublées touristiques à Paris 2011

- Locations meublées touristiques déclarées auprès de la mairie (87)
- Locations meublées touristiques déclarées auprès de la mairie et classées (10)

Sources :
Direction du Développement Économique
de l'Emploi et de l'Enseignement supérieur
de la Ville de Paris, avril 2011.

apur

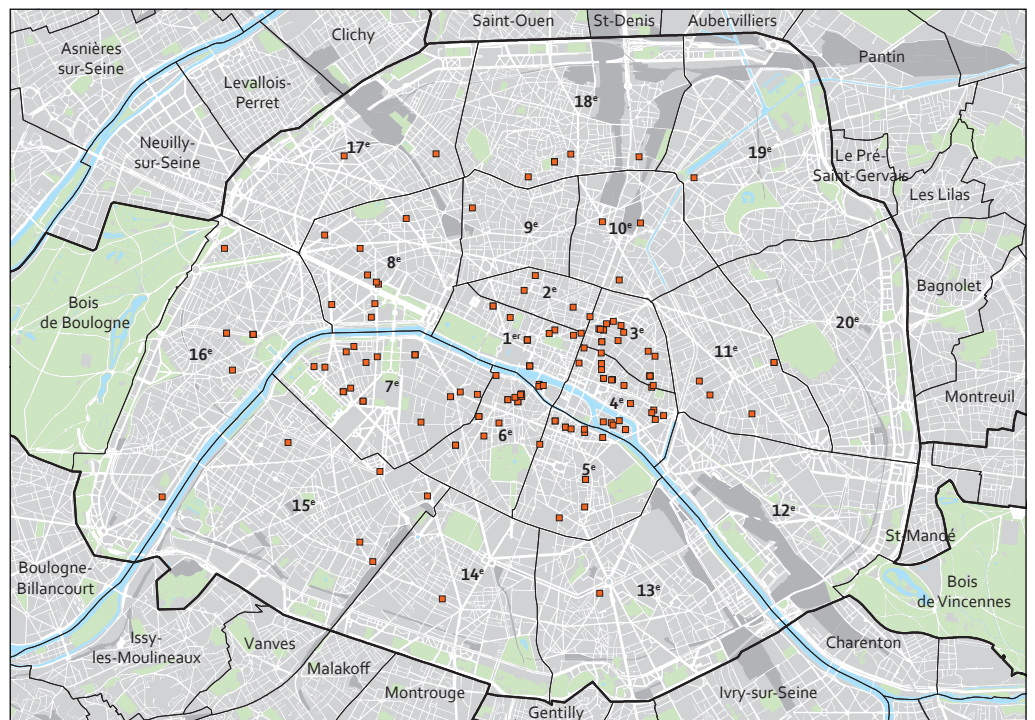


Les locations meublées de courte durée signalées au bureau de la protection des locaux d'habitation de la Ville de Paris 2010-2011

- 155 logements

Sources :
Le bureau de la protection des locaux
d'habitation – Direction du Logement
et de l'Habitat de la Ville de Paris,
avril 2011.

apur



Une majorité de logements de 1 pièce

La répartition des annonces renseignées pour la taille du logement montre une prépondérance des petits logements dans la structure du parc de locations meublées de courte durée à Paris. Les studios et les 1 pièces représentent près des deux tiers des annonces renseignées (68 %) contre 22,8 % des résidences principales parisiennes en 2008⁵. On note également une part importante de 2 pièces (21 %) et à l'inverse une minorité de 4 pièces et plus (3 %).

Le parc de locations meublées de courte durée est donc globalement plus petit que le parc de résidences principales à Paris. Ce que l'examen des surfaces ne reflète que partiellement : 51 m² pour les locations meublées de courte durée contre 59 m² pour l'ensemble des logements parisiens d'après Enquête Nationale Logement de 2006. L'écart entre la surface moyenne des locations meublées de courte durée et les résidences principales parisiennes est finalement assez peu important, ce qui tient probablement au fait que les surfaces figurant sur les annonces sont déclaratives et probablement arrondies à la hausse.

Par ailleurs, si l'on regarde la structuration de l'offre à l'échelle des quartiers, on constate qu'il n'existe pas de différence notable avec la moyenne pour Paris, si ce n'est un renforcement de la prédominance des petits logements au travers d'une plus forte représentation des studios, et des surfaces moyennes légèrement inférieures dans les quartiers centraux. Seule exception, le quartier Étoile/Champs-Élysées dont la surface moyenne atteint 66 m² ce qui s'explique par une plus forte proportion de grands logements que dans le reste de la capitale et témoigne de la présence dans ce quartier de biens exceptionnels.

Des niveaux d'occupation conformes à la taille des logements, le plus souvent

Les locations proposant 4 couchages constituent la situation la plus courante, alors même que 68 % des annonces (renseignées pour le nombre de pièces) correspondent à des studios et 1 pièce. Ils représentent 36 % des annonces renseignées pour cette variable, suivis par les 1 à 2 couchages (29 %) et les 5 couchages et plus (22 %).

Les niveaux d'occupation sont globalement conformes à la taille des logements, exception faite d'une partie des studios et 1 pièce : 23 % des studios et 1 pièce renseignés pour le nombre de couchages proposent plus de 4 couchages et au total 37 % si l'on tient compte des locations de 3 et 4 couchages. Ainsi une part non négligeable de l'offre de locations meublées de courte durée présente des niveaux d'occupation particulièrement élevés et conduisent à des situations de suroccupation.

De même si l'on regarde la taille du logement et non plus seulement le nombre de pièces, on constate qu'un tiers des studios et 1 pièce proposant 3-4 couchages (renseignés pour la surface) ont une surface inférieure à 30 m².

Répartition des annonces selon la surface

Surface	Annonces Paris	
	Nombre	Part
moins de 10 m ²	71	0 %
de 10 à 20 m ²	1 202	6%
de 20 à 40 m ²	8 262	39%
de 40 à 60 m ²	5 845	28%
de 60 à 100 m ²	3 986	19%
Plus de 100 m ²	1 772	8%
Total renseigné	21 138	100%
Non renseigné	18 811	
Ensemble	39 949	

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

Surface	Annonces Paris	
	Surf. moy. en m ²	Nb. annonces renseignées
studio/1 pièce	29	4 898
2 pièces	48	1 743
3 pièces	78	646
4 pièces ou plus	138	402
Surface moyenne	51	21 138
Surface médiane	40	

5 – Insee, RP 1999 et RP 2008 exploitations principales.

Répartition selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	Annonces Paris	
	Nombre	Part
studio/1 pièce	9 091	68%
2 pièces	2 881	21%
3 pièces	994	7 %
4 pièces	315	2 %
5 pièces ou plus	186	1 %
Total renseigné	13 467	100%
Non renseigné	26 482	
Ensemble	39 949	

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

Nombre de pièces	Résidences principales en 2008	
	Nombre	Part
1 pièce	262 405	22,8 %
2 pièces	370 474	32,2 %
3 pièces	266 734	23,2 %
4 pièces	145 435	12,7 %
5 pièces ou plus	103 797	9 %
Ensemble	1 148 845	100 %

Source : Insee, RP 1999 et RP 2008 exploitations principales.

Répartition des annonces selon le nb de pièces et par quartier

Nb. de pièces	Paris		Marais		Quartier Latin		Louvre		Montmartre		Étoile/Champs-Élysées		Buttes-Chaumont		République	
	Nb.	Part	Nb.	Part	Nb.	Part	Nb.	Part	Nb.	Part	Nb.	Part	Nb.	Part	Nb.	Part
Studio	7 616	57%	1 077	76%	881	70%	546	66%	606	71%	340	67%	73	66%	57	55%
1 pièce	1 475	11%	86	6%	81	6%	85	10%	57	7%	39	8%	4	4%	15	15%
2 pièces	2 881	21%	192	14%	187	15%	143	17%	138	16%	84	17%	32	29%	22	21%
3 pièces	994	7 %	48	3 %	72	6 %	46	6 %	38	4 %	28	6 %	2	2 %	6	6 %
4 pièces	315	2 %	12	1 %	29	2 %	6	1 %	13	2 %	9	2 %			3	3 %
5 pièces	113	1 %	3	0 %	9	1 %	2	0 %			6	1 %				
6 pièces	46	0 %	1	0 %	4	0 %					3	1 %				
7 pièces et plus	27	0 %														
Total renseigné	13 467	100%	1 419	100%	1 263	100%	828	100%	852	100%	509	100%	111	100%	103	100%
Non renseigné	26 481		2 951		3 040		1 659		1 560		1 176		359		215	
Ensemble	53 415		4 370		4 303		2 487		2 412		1 685		470		318	
Surf. moy. en m²	51		47		52		47		43		66		48		47	
Total renseigné	21 138		1 753		1 716		1 231		1 433		919		124		263	

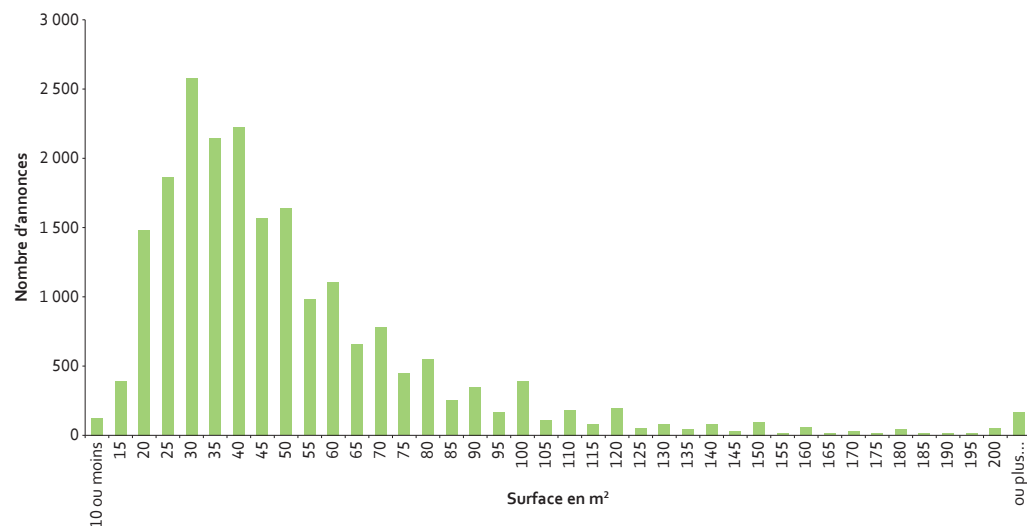
Source : Estimation Apur à partir du recensement de l'offre sur internet, été 2011.

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

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 Immobilières (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.



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

Nombre de couchages

Nombre de couchages	Annonces Paris	
	Nombre	Part
1	392	2 %
2	6 388	27%
3	3 134	13%
4	8 498	36%
5 ou plus	5 154	22%
Total renseigné	23 566	100%
Non renseigné	16 383	
Ensemble	39 949	

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

Nb. de couchages pour les studios et 1 pièces	Annonces Paris	
	Nombre	Part
1	65	1 %
2	2 854	62%
3	651	14%
4	945	21%
5 ou plus	85	2 %
Total renseigné	4 600	100%
Non renseigné	4 491	
Ensemble	9 091	

Des prix qui s'apparentent plus aux tarifs hôteliers qu'à des loyers ordinaires

Il existe une grande diversité de modes de tarification. Les tarifs indiqués dans les annonces varient ainsi en fonction de la durée de location, du nombre de personnes présentes mais aussi de la période de l'année. Ainsi quatre modes de tarification dominent cependant : la tarification par jour, par jour et par personne, par semaine et par mois. Le plus souvent dans une annonce, on trouve plusieurs modes de tarification.

Autre remarque, les tarifs sont exprimés dans différentes monnaies, le plus souvent en euros, mais aussi en dollars ou en pounds.

La tarification à la semaine est la tarification privilégiée pour la location meublée de courte durée. 63 % des annonces (pour lesquelles un prix était renseigné) ont un prix à la semaine. Vient ensuite la tarification à la journée, qui concerne 34 % des annonces.

Pour une semaine, le prix moyen d'une location meublée s'élève à 1 075 € et le prix médian à 813 €. Les prix moyens calculés pour les quatre modes de tarification dominants sont largement supérieurs au prix médians. Ces différences s'expliquent par l'existence de valeurs extrêmes, correspondant à des biens d'exception relèvent les moyennes.

Pour une nuit le prix moyen d'une location meublée à Paris est de 178 €. Le prix médian s'élève à 140 €. Cela signifie que le prix moyen d'une nuit en location meublée est très proche des prix pratiqués dans l'hôtellerie (entre 150 et 200 € la nuit en moyenne)⁶.

Pour un mois le prix moyen d'une location meublée de courte durée est 2 625 € et le prix médian de 1 940 €. Si l'on compare ces prix à ceux pratiqués dans le parc locatif privé, les différences de

prix sont sensibles. Le prix moyen au m² de la location meublée de courte durée (tout comme le prix médian) est deux fois supérieur au loyer moyen par m² de la location nue pour les nouveaux emménagés : 46 €/m²/mois (43 €/m²/mois pour le prix médian) pour la location meublée de courte durée contre 20 €/m²/mois pour la location nue d'après l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne en 2010.

Ces différences de loyers ne préjugent pas de la rentabilité de la location meublée de courte durée compte tenu des charges spécifiques auxquelles les propriétaires de ces logements doivent faire face (rémunération d'un intermédiaire, ménage, accueil des clients...).

Si l'on compare entre eux les prix moyens d'une location meublée de courte durée à Paris selon le mode de tarification, on constate que louer un appartement meublé à la journée pendant 7 jours revient 1,15 fois plus cher que de le louer directement pour une semaine et deux fois plus cher pour 30 jours (par comparaison avec le prix moyen au mois). De même, louer un appartement à la semaine pour 4 semaines revient 1,6 fois plus cher que de le louer directement pour un mois.

Enfin notons que les prix de la location meublée de courte durée varient assez peu d'un quartier à l'autre, même si des écarts existent. À titre d'exemple, il faut compter 853 €/semaine en moyenne pour un studio dans le quartier des Champs-Élysées contre 608 €/semaine pour un studio à République.

La taille des logements joue comme un facteur particulièrement discriminant. Si les Champs-Élysées constituent le quartier où les prix sont les plus élevés, c'est également parce que les logements y sont globalement plus grands qu'ailleurs.

6 – 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.

Répartition des annonces selon le mode de tarification

Paris	Prix par jour en €	Prix par pers. et par jour en €	Prix par semaine en €	Prix par mois en €	Total renseigné	Non renseigné	Ensemble
Annonces renseignées pour cette information	12 484	1 543	23 216	11 242	37 034	2 914	39 948
	34%	4%	63%	30%	100%		
Dont annonces n'ayant que ce mode de tarification	7 722	1 541	13 166	4 438	26 867		
	62%	100%	57%	39%	73%		

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

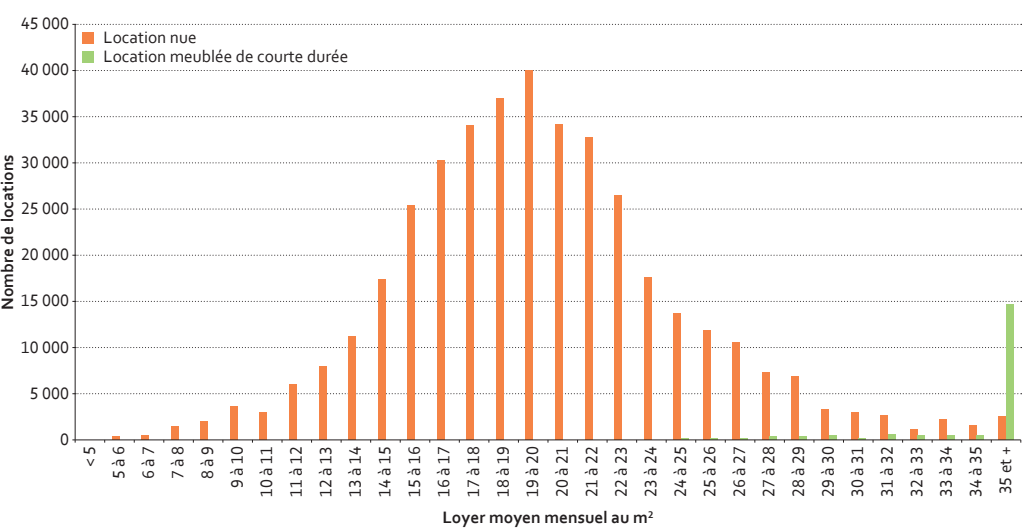
Prix moyen selon les tarifications

Paris	Prix par jour en €	Prix par semaine en €	Prix par mois en €	Prix par mois/m² en €
Moyenne	178	1 075	2 625	46
Médiane	140	813	1 940	43
Minimum	15	30	370	15
Maximum	6 250	24 700	78 000	406
Total renseigné	12 484	23 216	11 242	8 045

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

Note de lecture : Estimation du nombre de locations meublées de courte durée à partir de 8 000 observations, pondérées pour atteindre un effectif de 20 000.

Paris – Distribution comparée des loyers moyens mensuels au m² location nue/location meublée de courte durée



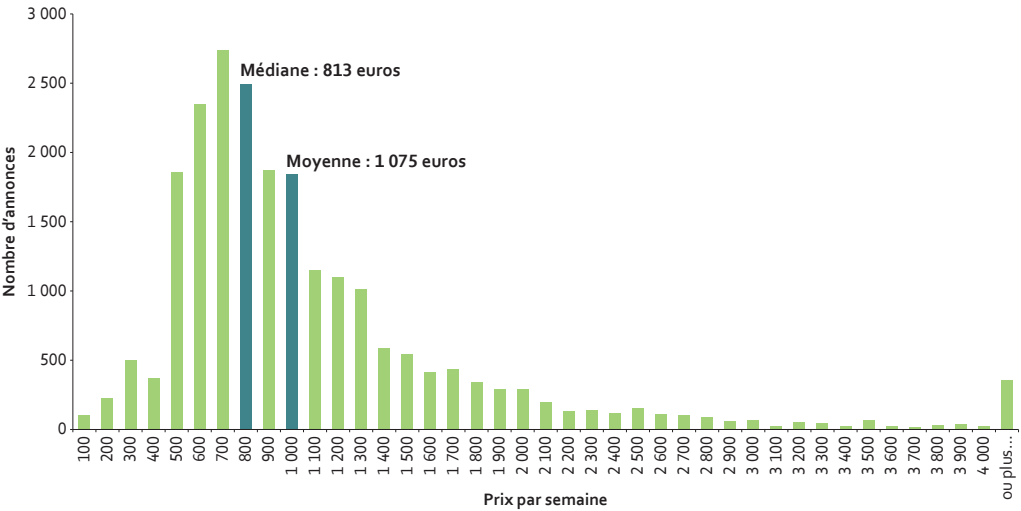
Source : OLAP 2009 et estimation Apur à partir du recensement de l'offre sur internet, été 2011.

Paris – Comparaison des loyers moyens mensuels au m² location nue/location meublée de courte durée

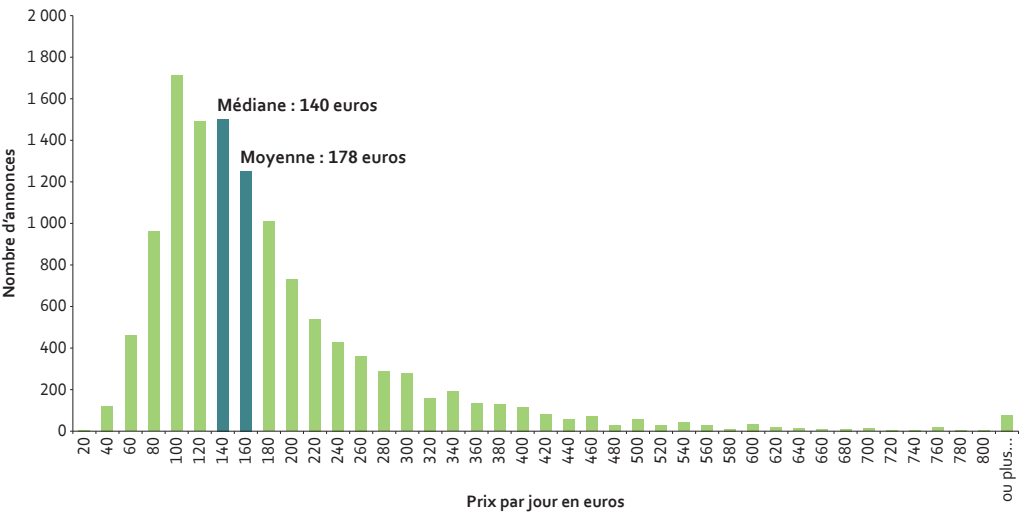
Nombre de pièces	Loyer mensuel en €/m²	
	Location nue (au 1 ^{er} janv 2010 pour un nouvel emmenagé)	Location meublée de courte durée
Studio/1 pièce	23,9	51
2 pièces	21,3	41
3 pièces	21,2	37
4 pièces	21,3	38
5 pièces ou plus	21,6	34
Ensemble	21,8	46

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

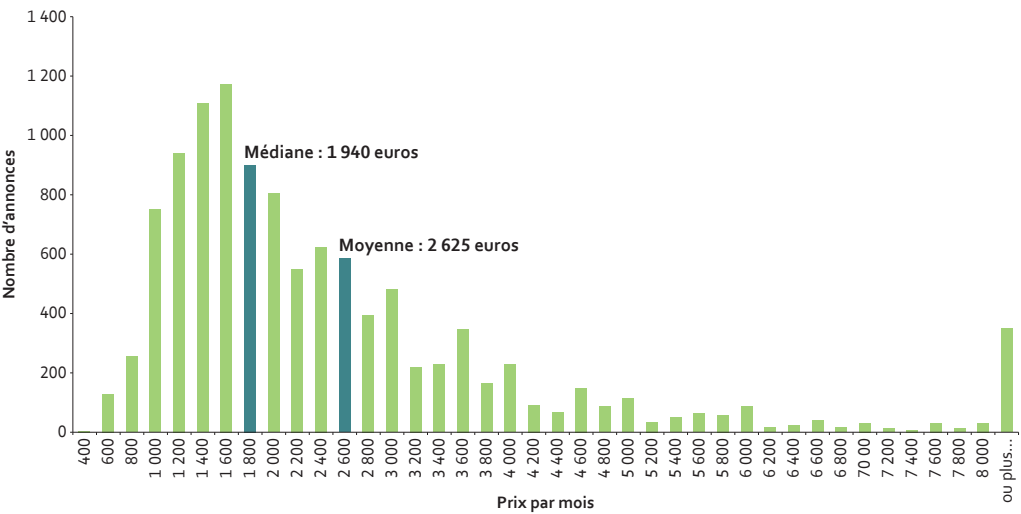
Paris – Distribution des annonces selon le mode de tarification (en €)
À la semaine



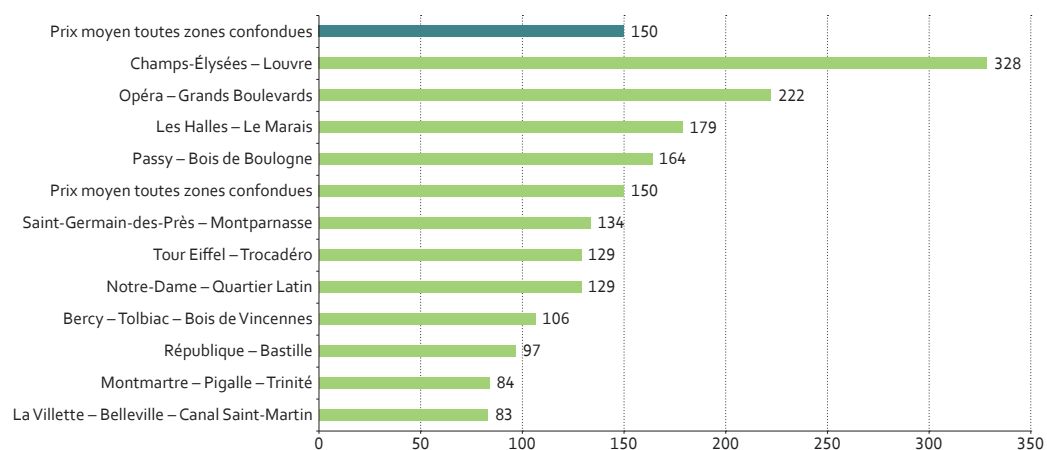
À la nuit



Au mois

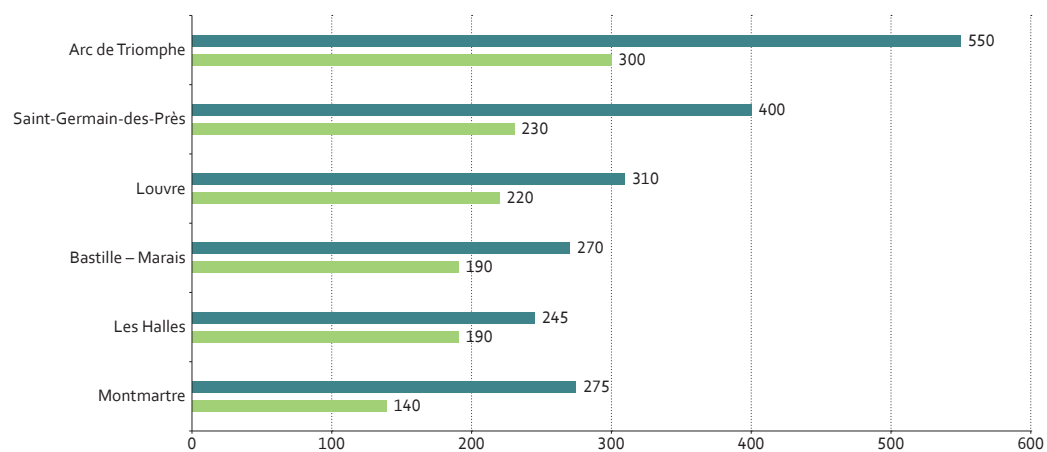


Paris – Prix moyen d'une nuit dans une chambre d'hôtel de tourisme (en €)



Source : Office du Tourisme et des Congrès de la Ville de Paris, Chiffres Clés 2010.

Paris – Prix moyen d'une nuit dans un studio ou un appartement en résidence hôtelière (en €)



Source : Estimation Apur à partir d'internet, été 2011.

Tarif moyen à la semaine selon le nombre de pièces

Paris				
	studio/ 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Total renseignés	9 019	2 794	994	492
Surf. moy. en m²	29	48	78	138
Moyenne (€)	717	924	1 484	2 017
Médiane (€)	650	810	1 290	1 715
Minimum (€)	33	40	250	450
Maximum (€)	8 649	4 279	18 000	7 875
Total renseignés	4 764	1 369	422	145

Champs-Élysées – Étoile				
	studio/ 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Total renseignés	375	84	28	16
Surf moy en m²	30	48	84	153
Moyenne (€)	853	1 211	2 349	3 327
Médiane (€)	780	1 000	1 704	2 960
Minimum (€)	113	456	400	1 492
Maximum (€)	3 100	4 279	5 700	7 875
Total renseigné	228	47	16	9

République				
	studio/ 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Total renseignés	612	143	46	8
Surf moy en m²	26	41	76	92
Moyenne (€)	608	729	1 720	1 333
Médiane (€)	585	670	1 720	1 333
Minimum (€)	290	300	1 290	1 150
Maximum (€)	1 014	1 190	2 150	1 680
Total renseignés	36	14	2	3

Marais				
	studio/ 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Total renseignés	1 158	192	48	16
Surf moy en m²	26	46	78	118
Moyenne (€)	707	1 044	1 428	2 395
Médiane (€)	662	959	1 300	2 000
Minimum (€)	78	450	849	1 500
Maximum (€)	4 009	2 377	3 550	4 715
Total renseignés	787	116	25	9

Louvre – Châtelet – Les Halles				
	studio/ 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Total renseignés	612	143	46	8
Surf moy en m²	28	50	92	146
Moyenne (€)	736	1 137	1 770	2 855
Médiane (€)	715	1 110	1 670	2 010
Minimum (€)	74	456	864	1 500
Maximum (€)	2 181	2 645	3 900	5 900
Total renseignés	373	95	34	4

Quartier Latin				
	studio/ 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Total renseignés	933	185	72	42
Surf moy en m²	27	49	76	127
Moyenne (€)	754	1 083	1 616	2 678
Médiane (€)	700	100	1 490	2 195
Minimum (€)	88	495	700	1 010
Maximum (€)	2 500	2 588	3 800	6 500
Total renseignés	558	113	45	18

Montmartre				
	studio/ 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Total renseignés	660	138	38	13
Surf moy en m²	28	42	70	103
Moyenne (€)	630	763	1 220	1 723
Médiane (€)	599	740	1 173	1 390
Minimum (€)	150	42	350	750
Maximum (€)	2 214	1 450	2 400	2 900
Total renseignés	380	71	28	9

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

LES QUARTIERS LES PLUS CONCERNÉS PAR LE DÉVELOPPEMENT
DE L'OFFRE DE LOCATIONS MEUBLÉES DE COURTE DURÉE À PARIS



Le Marais



La Butte Montmartre



Le Quartier Latin/Saint-Germain-des-Prés



Comprendre le fonctionnement du marché

200 propriétaires interrogés

Afin de comprendre le fonctionnement du marché parisien de la location meublée de courte durée, l'Apur a mené une enquête au cours de l'été 2011 par questionnaire auprès de professionnels de la location meublée à Paris et auprès de propriétaires louant un appartement meublé pour des courtes durées. Cet exercice visait à déterminer le profil de l'acteur (profil du professionnel ou profil du propriétaire), celui de la clientèle et identifier les motivations propres à chacun.

Le « questionnaire propriétaire » a été adressé à environ 200 propriétaires grâce à 2 collaborations nouées :

- d'une part avec la DDEES de la Ville de Paris qui a permis de contacter une centaine de propriétaires ayant déclaré un meublé de tourisme ;
- d'autre part avec l'annonceur PàP ce qui a permis d'envoyer le questionnaire à une centaine de propriétaires ayant publié une annonce en 2011 sur le site PàP Vacances.

Le « questionnaire professionnels » a quant à lui été adressé aux responsables des 300 sites internet identifiés pour l'étude. Il a été envoyé à ces professionnels par l'intermédiaire de l'Office du Tourisme de Paris, de l'APLM ou de la FNAIM quand cela a été possible.

Pour ce qui concerne les professionnels, une démarche plus qualitative a également été entreprise. Elle a consisté en des entretiens d'environ 1 heure qui ont permis d'approfondir certains points, tels que le fonctionnement et les évolutions du marché ou encore les relations entretenues avec les copropriétaires. Des rendez-vous ont été proposés à l'ensemble des professionnels identifiés.

Au final, les résultats obtenus au travers des questionnaires et des entretiens sont modestes :

- 18 questionnaires ont été retournés par les propriétaires ;
- 33 questionnaires ont été retournés par les professionnels ;
- et une dizaine de professionnels ont été rencontrés (5 agences de locations meublées de courte durée, 1 site d'annonces, 2 agences immobilières et 2 agences de voyage).

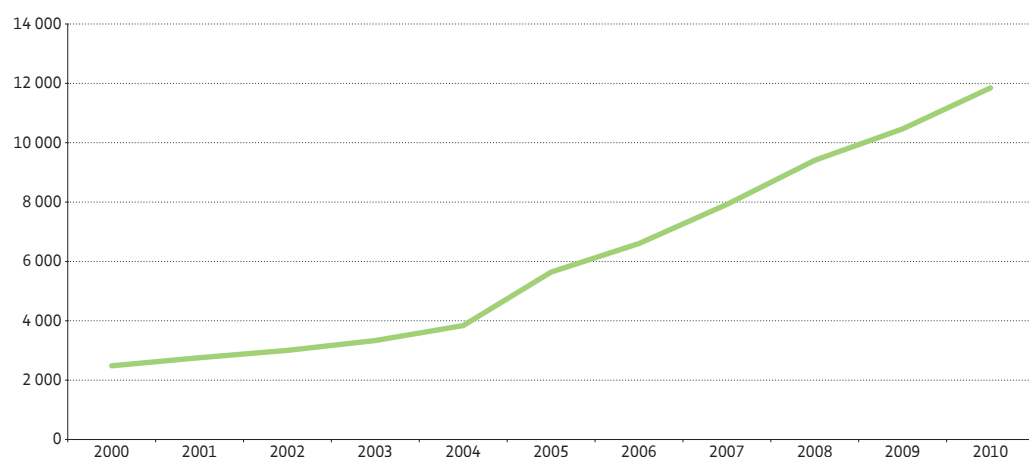
Une offre qui s'est développée avec internet au début des années 2000 et qui continue de progresser

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

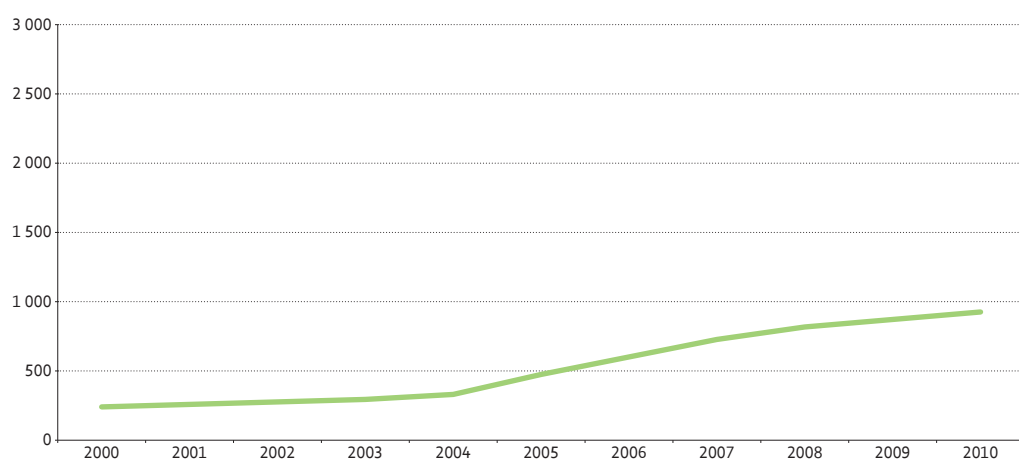
Le marché de location meublée de courte durée à Paris semble avoir émergé au milieu des années 1990 et avoir progressé au rythme d'internet. Il est alors le fait de quelques entreprises pionnières qui, inspirées par le modèle new-yorkais, ont décidé de lancer cette nouvelle offre d'hébergement à Paris. L'influence new-yorkaise s'est par la suite confirmée et a suscité de nombreuses créations d'agences, souvent par d'anciens professionnels de l'immobilier fraîchement rentrés

d'un séjour outre-Atlantique. De l'avis général, la période 2000-2005 a été marquée par une très forte progression de l'offre de location meublée de courte durée à Paris. C'est ce que confirme semble-t-il la trentaine de questionnaires retournés par les professionnels. Si l'on regarde la répartition des dates de création d'entreprise, on constate que 38 % des 29 professionnels ayant répondu à cette question ont créé leur entreprise avant 2000 et 62 % après 2000 (34 % entre 2000

Évolution 2000-2010 de l'offre proposée par les professionnels répondant dont les locations Mandats exclusifs ou non



Mandats exclusifs



Source : Apur, Enquête auprès des professionnels de la location meublée de courte durée, été 2011.

Champs : Nombre de professionnels ayant répondu à la question sur l'évolution de l'offre proposée par leur agence et les locations correspondant à des mandats exclusifs et non exclusifs : 26 et exclusifs : 11.

et 2005 et 28 % après 2005), mettant en évidence la naissance au milieu des années 90 du marché parisien de la location meublée de courte durée et son expansion à partir des années 2000.

Depuis 2005 le parc des locations meublées de courte durée continuerait de progresser, Cette croissance serait d'autant plus visible que les moyens de diffusion de l'offre de location meublée sur internet semblent avoir été démultipliés ces dernières années : le nombre d'annonces augmenterait plus vite encore que nombre d'appartements effectivement offerts à la location.

L'exploitation des questionnaires retournés par les professionnels dans le cadre de cette étude (32) confirme que l'offre continue sa progression depuis 2005, dans une moindre mesure toutefois que ne le laisse supposer l'explosion du nombre d'annonces diffusées sur internet et la multiplication récente des sites.

Si l'on regarde l'évolution de l'offre proposée par les professionnels, quel que soit le type de mandat (11 800 annonces en 2010) – exclusif ou non –, on constate une très forte progression de l'offre à partir de 2004. Cependant, en ne regardant que l'offre correspondant à des mandats exclusifs (920 annonces en 2010), cette tendance est confirmée mais apparaît moins importante.

Vont aussi en ce sens deux éléments de contexte : la crise économique et financière qui fait de la pierre une valeur refuge incitant certains à investir dans de petits pied-à-terre en plein cœur de la capitale, et dans une moindre mesure la forte médiatisation dont ont fait l'objet ces locations meublées de courte durée qui semble avoir suscité un certain engouement de la part de propriétaires qui, séduits par les prix évoqués dans la presse, se sont récemment manifestés auprès des agences.

Plusieurs raisons sont avancées pour expliquer le récent développement de ce marché de la location meublée de courte durée.

La première réside dans la démocratisation d'internet durant les deux dernières décennies. En mettant en relation l'offre et la demande pour ce type de bien spécifique, internet a véritablement permis à ce marché d'exister et de prospérer.

Autre tendance : le développement du tourisme urbain. De nombreux touristes recherchent d'une nouvelle manière de découvrir la ville, plus « authentique », qui leur procure la sensation de « *vivre comme un parisien* ». Ce que leur propose semble-t-il la location meublée en leur offrant, le temps d'un court séjour, leur petit chez-soi en plein cœur de Paris.

Dans le même temps, la mobilité professionnelle augmente et change de visage. Elle serait aujourd'hui principalement le fait de jeunes actifs ou de stagiaires sans aucune visibilité sur la durée de leur mission et à qui, la location meublée de courte durée offrirait une solution idéale : moins coûteuse et plus confortable que l'hôtel, et surtout plus souple qu'un bail d'un an ou un bail loi de 1989.

Les professionnels

Des professionnels qui exercent des métiers différents : diffusion, intermédiation, gestion

Le marché de la location meublée de courte durée se structure autour de trois activités : la diffusion, l'intermédiation et la gestion.

La diffusion désigne l'activité d'annonceur. C'est l'activité la plus simple à identifier. Le professionnel publie sur son site les annonces préalablement rédigées par les propriétaires qui pour cela ont souscrit un abonnement. Une fois l'annonce publiée, le rôle du professionnel consiste à mettre en contact propriétaires et locataires et à gérer les flux d'entrées et de sorties des annonces. Par ailleurs, il peut informer les deux parties sur leurs obligations légales. Pour ce premier type d'activité, le professionnel se contente donc de **mettre en relation** le propriétaire et le locataire par le biais de son site. En aucun cas, il ne joue le rôle de tiers et c'est au propriétaire de gérer l'entièreté de la location, de l'entretien de l'appartement et de la relation avec le locataire. Des sites tels que *Homelidays*, *Abritel*, *VRBO*, *PàP Vacances* ou *Annuaire des vacances. com* sont des diffuseurs.

L'intermédiation est une activité régie par une carte professionnelle : la carte T. Elle correspond à une forme de mise en relation plus poussée. En allant au-delà de la seule publication de l'annonce, le professionnel joue véritablement le rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire. Au minimum, il travaille avec le propriétaire sur la rédaction de l'annonce et prend en charge la rédaction du bail. Au plus, il informe chacun sur ses droits et ses devoirs au regard de la loi, vérifie la qualité des biens proposés et leur cohérence avec la demande en allant visiter les appartements et accompagne les nouveaux locataires jusqu'à leur entrée dans les lieux. Dans certains cas, il peut également jouer un rôle de médiateur lorsque propriétaire et locataire rencontrent des difficultés. Toutefois, c'est au propriétaire que revient la responsabilité de l'entretien de l'appartement et de la relation avec le locataire. Même si certains intermédiaires peuvent l'assister dans cette tâche, il demeure le seul responsable de la location, ne serait-ce que parce que la carte T ne permet pas aux intermédiaires de percevoir les loyers. On peut citer des agences comme *Lokim*, *Lodgis*, *À la carte Paris* ou encore *French Indulgence*.

La gestion constitue le dernier type d'activité identifié. Dans le cadre de la gestion, le proprié-

taire délègue au professionnel l'ensemble de la location. Celle-ci peut prendre deux formes : la détention d'une carte professionnelle permettant d'exercer l'activité de gestionnaire, la carte G, ou bien la détention du statut de loueur/sous-louer. Dans le cas des loueurs/sous-loueurs, le propriétaire loue son appartement au gestionnaire qui ensuite sous-loue en bail secondaire l'appartement à son client. À titre d'exemple, les agences *My Apartment in Paris*, *France Lodge Location*, *Glam@Paris* ou encore *Parisian Home* sont des gestionnaires.

Sites d'annonces, agences immobilières et agences de location meublée de courte durée : les trois principaux acteurs du marché

Les trois principaux acteurs du marché parisien de la location meublée de courte durée sont les sites d'annonces et les agences immobilières. Viennent ensuite les particuliers, les agences de voyages et les administrateurs de biens ces deux derniers constituent des acteurs assez marginaux sur le marché.

Les sites d'annonces

Les sites d'annonces semblent être les acteurs les plus importants de ce marché puisqu'ils représentent près de 41 % des sites internet recensés par l'Apur dans le cadre de l'étude. Leur offre avoisine en général le millier d'annonces. Ce sont les acteurs du marché qui gèrent les volumes d'offre les plus importants et qui semblent croître le plus rapidement ces dernières années.

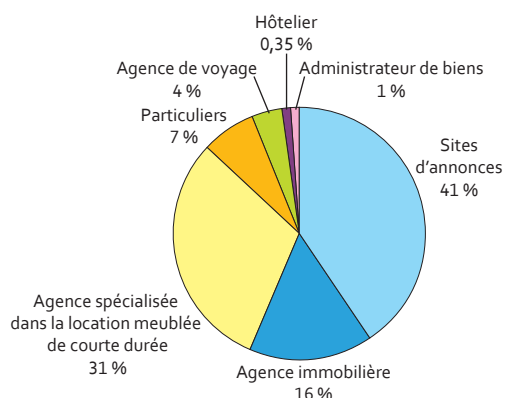
Les portails, ou annonceurs, font exclusivement de la mise en relation. Dans ce cas, les appartements proposés ne sont pas visités.

Les sites d'annonces se répartissent en deux groupes concernant la rémunération : ceux qui fonctionnent avec un abonnement et ceux qui prélèvent une commission. Les premiers se rémunèrent par le biais de frais d'abonnement, d'une centaine d'euros en général, souscrits par les propriétaires. À titre d'exemple, l'abonnement annuel au site *Homelidays* coûte 240 €, celui au site *PàP Vacances* 100 €.

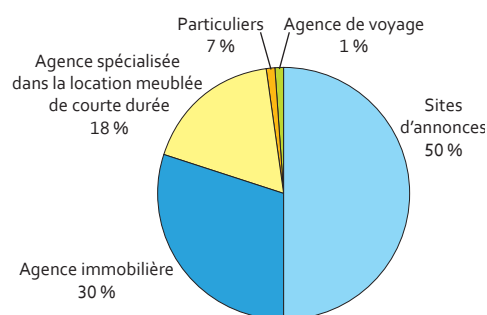
Il existe aussi des sites qui proposent un système d'annonces gratuit, puis se rémunèrent par le biais d'une commission. Dans le cas de la société

Répartition des professionnels de la location meublée de courte durée

En nombre de sites



En nombre d'annonces



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

Wimdu par exemple, la commission est 15 % du montant de chaque loyer (3 % étant demandé au propriétaire et 12 % au locataire).

Les agences de location meublée de courte durée

Après les portails, les agences de location meublée de courte durée constituent l'autre acteur majeur du marché, représentant 31 % des acteurs recensés. Cette catégorie regroupe des professionnels spécialisés dans la location meublée de courte durée, qui gèrent un ensemble d'appartement. Ces acteurs peuvent avoir le statut d'agent immobilier (carte T) et/ou de gérant (carte G).

Ces agences se rémunèrent par le biais d'une commission prélevée sur les revenus tirés de la location. Le montant de cette commission est variable mais il est de l'ordre de 25 % pour de l'intermédiation et de 35 % pour de la gestion. Les frais d'agence sont le plus souvent inclus dans les loyers et relativement opaques pour les locataires.

Les agences immobilières

Les agences immobilières représentent environ 16 % des sites internet recensés par l'Apur dans le cadre de l'étude. Cette catégorie, correspond aux agences immobilières pour qui la location meublée de courte durée représente une part peu importante de leur activité.

Les agences immobilières exercent deux types d'activité : l'intermédiation et plus rarement la gestion. Elles travaillent par le biais de mandats qui, la plupart du temps, ne sont pas exclusifs.

Les particuliers et les regroupements de propriétaires

Les particuliers et regroupements de propriétaires constituent les acteurs secondaires de ce marché (7 % des sites identifiés par l'Apur). Ils

se caractérisent par le fait qu'ils commercialisent directement leur bien par internet en créant leur propre site (sans a priori se constituer en agence) et par le fait qu'ils gèrent l'entièreté de la location. Les regroupements de propriétaires sont le fait de propriétaires de locations meublées de courte durée qui s'associent pour minimiser les coûts de publicité et augmenter le classement de leur site sur les moteurs de recherche internet comme Google.

Les agences de voyage et administrateurs de biens

Ces deux acteurs sont présents sur le marché de la location meublée de courte durée parisienne tout en occupant une place relativement marginale. Ces 2 catégories correspondent à 5 % des sites recensés pour l'étude. Ils s'identifient par la mention du numéro de licence pour les agences de voyage et par celle des mentions légales pour les administrateurs de biens.

Des professionnels français en majorité

Dans 255 cas sur 312, les sites internet recensés par l'Apur comme proposant une offre de meublés de courte durée à Paris mentionnent l'adresse du siège social de l'entreprise. Sur ces 255 professionnels, 45 % sont basés en France contre 36 % à l'étranger. Le poids en nombre d'annonces des professionnels français (52 %) et étrangers (48 %) est quasiment équivalent.

Malgré tout les sites internet correspondant à des sociétés mondiales basées à l'étranger, aux États-Unis, en Allemagne..., se multiplient ces dernières années. Ces acteurs cherchent à développer leur activité en France et en particulier dans la capitale. On peut citer Airbnb, site d'annonces américain créé en 2008, pionnier dans le domaine de la location meublée entre particuliers pour les vacances, mais également Wimdu, 9flats ou Jetsetter...

De petits propriétaires résidant majoritairement en France et à Paris

Le nombre très faible de questionnaires retournés par les propriétaires (18) dans le cadre de notre enquête ne nous a pas permis de disposer d'éléments chiffrés pour brosser le portrait des propriétaires des appartements mis en location meublée de courte durée à Paris. Cette vingtaine de réponses nous a cependant donné des indications en termes de profil de propriétaires. Nous avons ensuite confronté ces éléments aux informations recueillies principalement auprès des professionnels notamment lors des entretiens.

Les propriétaires des biens loués en location meublée de courte durée dans la capitale semblent être en très grande majorité de « petits » propriétaires, c'est-à-dire ne possédant qu'un seul appartement. Sur 18 propriétaires ayant répondu au questionnaire de l'Apur, 94 % ne possèdent qu'un seul bien mis en location meublée de courte durée. De la même manière, sur l'échantillon représenté par les propriétaires ayant déclaré un (ou plusieurs) meublé(s) de tourisme auprès de la municipalité (la DDEES), soit 80 propriétaires, 81 % ont déclaré ne posséder qu'un seul logement mis en location meublée de courte durée.

Viennent ensuite les propriétaires qui possèdent plusieurs biens (entre 2 et 5 appartements). En revanche, les très gros investisseurs, rachetant des dizaines d'appartements, voire des immeubles entiers, n'ont pas pu être approchés dans le cadre de cette étude. Ils existent mais on ne sait pas estimer leur poids dans le marché parisien. Ils ne sont pas connus des agences interrogées par l'Apur car ils n'ont pas recours à leur service pour commercialiser leurs biens. Et nos prospections internet n'ont pas permis de les identifier.

Les raisons qui poussent les propriétaires à mettre leur bien en location meublée de courte durée sont diverses d'où une grande diversité dans les profils des propriétaires qui varient aussi sen-

siblement d'une agence. À titre d'exemple, certaines agences travaillent essentiellement avec des propriétaires étrangers, et d'autres exclusivement avec des propriétaires n'utilisant jamais leur bien pour eux-mêmes.

Toutefois, trois profils se dégagent : les propriétaires de pied-à-terre, les expatriés et les investisseurs parisiens souhaitant conserver une grande souplesse de gestion de leur appartement.

Les propriétaires de pied-à-terre : conserver la disponibilité du bien

Les propriétaires de pied-à-terre parisiens semblent les plus représentés. Au sein de cette première catégorie, il faut distinguer les propriétaires étrangers des propriétaires français.

Les propriétaires français sont souvent des provinciaux, ayant habité à Paris qu'ils ont quitté au moment de la retraite. Attachés à leurs racines parisiennes, ils gardent souvent de la famille et des amis dans la capitale. Ils souhaitent ainsi conserver leur logement pour plusieurs raisons : comme pied-à-terre, comme complément de revenu ou encore comme futur logement pour les enfants.

Les propriétaires étrangers disposeraient d'un fort pouvoir d'achat ce qui leur permettrait d'acheter, dans des quartiers très prisés de la capitale, des pied-à-terre qu'ils utilisent une fois par an pour des séjours de plusieurs semaines. Ils cherchent deux choses dans la location meublée de courte durée : la rentabilité et l'entretien de l'appartement durant leur absence. Ces derniers constitueraient cependant une minorité. En effet, les propriétaires des biens mis en location meublée de courte durée semblent être en grande majorité des propriétaires français, et plus particulièrement des parisiens.

Nombre d'appartements mis en location meublée de courte durée par propriétaire

Nombre d'appartements	Propriétaires	
	Nombre	Part
1	17	94 %
2	0	0 %
3	0	0 %
4	1	6 %
plus de 4	0	0 %
Total	18	100 %

Source : Apur, été 2011.

Enquête auprès des propriétaires.

Nombre d'appartements	Déclarants un meublé de tourisme à Paris	
	Nombre	Part
1	65	81 %
2	11	14 %
3	2	3 %
4 et plus	2	3 %
Total	80	100 %

Sources : DDEES – Ville de Paris, mai 2011.

Liste des déclarants de meublés de tourisme auprès de la ville, juin 2011.

Les expatriés : récupérer son appartement suite à une absence

Les expatriés, c'est-à-dire les actifs français partis vivre un temps à l'étranger, constituent une seconde catégorie assez largement représentée. La location meublée de courte durée leur offre la possibilité de récupérer sans difficulté leur appartement à leur retour de mission et de s'assurer un complément de revenu ainsi que l'entretien du logement tout au long de leur absence.

Les investisseurs parisiens : éviter les contraintes de la loi de 1989

La troisième catégorie de propriétaires est composée de propriétaires qui choisissent la location meublée de courte durée afin de disposer d'une plus grande souplesse de gestion de l'appartement. Critiques sur les exigences du bail loi de 1989 ou ayant déjà eu une mauvaise expérience avec un locataire, ils se réfugient dans ce mode de location afin de récupérer une certaine liberté contractuelle et surtout l'assurance de pouvoir reprendre leur bien quand bon leur semble.

Les professionnels rencontrés ne contestent pas le rôle joué par la rentabilité du meublé de courte durée dans les motivations des propriétaires mais ils tendent à faire du contournement du bail loi 1989, la première justification du choix des propriétaires pour ce mode de location, bien avant la rentabilité. Disponibilité de l'appartement et souplesse contractuelle se présentent ainsi comme les deux principales motivations des propriétaires mettant leur appartement en location meublée de courte durée.

À ces trois profils de propriétaires dominants, s'ajoutent d'autres propriétaires : des « couples en période d'essai », trentenaires qui se mettent en concubinage et préfèrent conserver leur logement « au cas où », ou à l'inverse de couples en cours de séparation, de gens partis en voyage sabbatique, des actifs en période d'essai professionnel ou encore de personnes partant en province pour problèmes financiers mais espérant revenir à Paris.

Lieu de résidence des propriétaires d'appartements mis en location meublée de courte durée à Paris

Lieu de résidence	Propriétaires	
	Nombre	Part
Région parisienne	9	50 %
Province	8	44 %
Étranger	1	6 %
Total	18	100 %

Source : Apur.
Enquête auprès des propriétaires, été 2011.

Lieu de résidence	Propriétaires enquêtés	
	Nombre	Part
Région parisienne	59	57 %
Province	20	19 %
Étranger	24	23 %
Total renseignés	103	100 %

Sources : BPLH – Ville de Paris.
Dossiers 2010 et 2011 (arrêté au 13 avril 2011).

Lieu de résidence	Déclarants de meublés de tourisme à Paris	
	Nombre	Part
Région parisienne	63	79 %
Province	14	18 %
Étranger	3	4 %
Total	80	100 %

Sources : DDEES – Ville de Paris, mai 2011.
Liste des déclarants de meublés de tourisme juin 2011.

Les clients : des touristes et à un moindre degré, des actifs en déplacement professionnel

De l'examen des différents sites proposant une offre de location meublée de courte durée, de l'analyse des entretiens et des réponses fournies par les professionnels au questionnaire de l'Apur, se dégagent deux profils : les touristes et les actifs en déplacement professionnel sans qu'il soit vraiment possible d'estimer précisément le poids de chacun. Malgré tout la clientèle touristique semble dominer assez largement.

Des touristes étrangers venus de loin

Les touristes choisissant la location meublée de courte durée sont en très grande majorité des touristes étrangers. Il s'agirait principalement de touristes américains, canadiens, australiens et récemment brésiliens, autrement dit de touristes pour qui Paris constitue une destination lointaine et qui en conséquence, séjournent dans la capitale pour des durées de minimum 15 jours mais plus généralement pour des durées de 3 semaines/1 mois. Ce qu'ils recherchent en premier lieu dans la location meublée, c'est donc une solution d'hébergement adéquate à la durée de leur séjour.

Cette clientèle touristique étrangère est également une clientèle plutôt familiale qui, là aussi, cherche dans le meublé une solution d'hébergement plus adaptée que l'hôtel en termes de surface, de pratiques et de rythme de vie mais aussi de budget. Pour ces familles, la location meublée représente une véritable alternative à l'hôtel où elles sont souvent contraintes de prendre deux chambres, ce qui pose des problèmes pour la vie de famille mais double également le budget.

Enfin, ce que les touristes attendent aussi de cette forme d'hébergement, c'est qu'elle leur procure la sensation de « vivre comme un vrai parisien ». Ils espèrent ainsi pouvoir s'imprégner de l'ambiance du lieu et en quelque sorte pouvoir mettre leurs pas dans ceux des « locaux ». Aux yeux des professionnels, cette motivation est essentielle dans le choix du meublé. C'est elle qui leur permet d'affirmer que cette clientèle touristique a un impact sur l'économie locale. Décidée à « vivre à la parisienne », elle consommerait principalement dans les commerces de proximité.

Des actifs en déplacement professionnel sans visibilité sur la durée de leur mission

Les actifs en déplacement professionnel constituent la deuxième cible du meublé de courte durée. Actifs en mission ou formation, stagiaires, cette clientèle privilégie le meublé pour plusieurs raisons, à commencer par la souplesse contractuelle qu'il permet. Ayant peu de visibilité sur la durée de leur mission, il leur est a priori difficile de s'engager dans des baux d'un an, encore moins de 3 ans comme le prévoit la loi de 1989. Par ailleurs, la location meublée est bien plus adaptée que l'hôtel en termes de confort pour des séjours de plusieurs semaines, voire plusieurs mois.

Plus marginaux mais présents dans la clientèle de la location meublée de courte durée, les personnes séjournant dans la capitale pour des raisons médicales, des couples qui se séparent, des expatriés rentrés en France pour une courte durée ou encore des personnes cherchant une solution d'hébergement temporaire le temps que durent des travaux dans leur logement.

Plus surprenant, et encore plus minoritaire selon les professionnels interrogés, la clientèle des meublés de courte durée est également constituée par des touristes d'affaires. L'arrivée de ce public est assez récente et serait due toujours selon les professionnels aux capacités d'accueil insuffisantes du parc hôtelier parisien qui, en période de forte affluence, induirait des effets de report sur la location meublée de courte durée. Par ailleurs, ces touristes se détourneraient progressivement de l'hôtel, lui préférant, pour des raisons de confort, la location meublée de courte durée.

Il est également à noter que nombre d'agences comptent environ un tiers de clients réguliers qui reviennent tous les ans ou tous les deux/trois ans pour passer quelques semaines dans la capitale.

Des courts séjours en majorité, le plus souvent d'une à deux semaines et dans deux tiers des cas inférieurs à un mois

Les durées de séjour en locations meublées sont très variables, notamment selon le type d'acteurs interrogés. À titre d'exemple, pour Homelidays, principal site d'annonces de location de vacances en Europe, qui propose plus de 2 000 appartements à Paris, le court séjour est la règle. Pour cet acteur, positionné sur une clientèle touristique, la durée moyenne des séjours excède rarement 2 semaines. À l'inverse des agences spécialisées dans la location meublée parisienne depuis plusieurs années comme Home rental et Paris rental, qui gèrent chacune entre 100 et 200 appartements à Paris, ciblent principalement des actifs en déplacement 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.

Cependant les courts séjours semblent être les plus nombreux. Si l'on se base sur les questionnaires renseignés par les professionnels (33) dans le cadre de l'étude, on constate que les courts séjours sont les plus courants. 15 % des professionnels interrogés répondent que la durée moyenne d'un séjour est inférieure à une semaine, 40 % répondent 1 à 2 semaines. Au total 24 des 33 professionnels sur trois ayant répondu affirment que la durée moyenne d'un séjour en location meublée à Paris est inférieure à un mois (en se basant sur les locations de l'année 2010). Les quelques propriétaires qui ont répondu au « questionnaire propriétaire » ne disent pas autre chose. 13 des 18 réponses indiquent que la durée moyenne des séjours en 2010 est inférieure à un mois.

La location meublée touristique dans l'offre d'hébergement touristique parisienne

Location meublée vs hôtel

Aux yeux des professionnels de la location meublée de courte durée interrogés, l'hôtel constitue un mode d'hébergement inadapté à la clientèle qu'attirent les locations meublées de courte durée que ce soit les familles, les touristes étrangers venus pour de longs séjours ou encore les professionnels en déplacement.

L'offre hôtelière parisienne ne correspond pas selon eux aux nouvelles exigences de la clientèle internationale. La kitchenette par exemple est devenue une attente de la part de clients qui souhaitent éviter le restaurant tous les soirs et par conséquent maîtriser leur budget. Or, très peu d'hôtels parisiens en sont équipés.

Ces mêmes professionnels soulignent le décalage entre la forte demande qui existe pour une destination touristique et professionnelle comme Paris et les capacités d'accueil hôtelières. Ils mettent ainsi en perspective le chiffre de 76 000 chambres d'hôtel et celui des 30 millions de visiteurs que compte Paris chaque année, ce qui se traduit notamment par des taux d'occupation dans le parc hôtelier parisien qui avoisinent globalement les 80 %. En 2010, ils s'échelonnaient en fonction des zones touristiques entre 76 % (Tour Eiffel-Trocadéro) et 87 % (Bercy-Tolbiac-Bois de Vincennes) ⁷.

Aussi, ces derniers ne considèrent pas la location meublée comme une offre concurrente de l'hôtel mais comme un complément en matière d'hébergement. D'une part, parce que les deux modes d'hébergement ne se positionnent pas sur la même durée de séjour. D'autre part, parce que la location meublée répond aux besoins d'une clientèle que l'hôtel ne parviendrait à satisfaire.

À l'inverse les hôteliers parisiens considèrent la location meublée de courte durée comme une pratique concurrente et déloyale. Les hôteliers insistent sur le fait que les propriétaires qui pratiquent la location meublée de courte durée le font en toute illégalité, puisqu'ils ne respectent pas le Règlement Municipal.

Les représentants du monde hôtelier rappellent aussi que les hôtels sont soumis à de nombreuses réglementations et contrôles notamment sur le plan de la sécurité incendie, contrairement aux appartements loués meublés. Les frais que représente le respect de ces réglementations viennent entamer la rentabilité hôtelière, contrairement à ce que l'on observe dans le cas de location meublée de courte durée.

Autre différence, les hôteliers acquittent la taxe de séjour, contrairement aux propriétaires de meublés, alors même qu'ils pratiquent eux aussi un hébergement marchand.

Location meublée vs résidence hôtelière

Là encore selon les professionnels de la location meublée, les appartements qu'ils proposent constitueraient une offre complémentaire au parc de résidences hôtelières.

La résidence hôtelière représente une offre d'hébergement plus coûteuse que la location meublée. Et par le caractère standardisé des chambres, elle n'attirerait pas la même clientèle. Selon les acteurs de la location meublée, la résidence hôtelière ne répondrait pas à la motivation première de la clientèle des meublés, à savoir « vivre à la parisienne » dans la mesure où elle rassemble en un même lieu les touristes, ce qui rend plus difficile le contact avec les Parisiens.

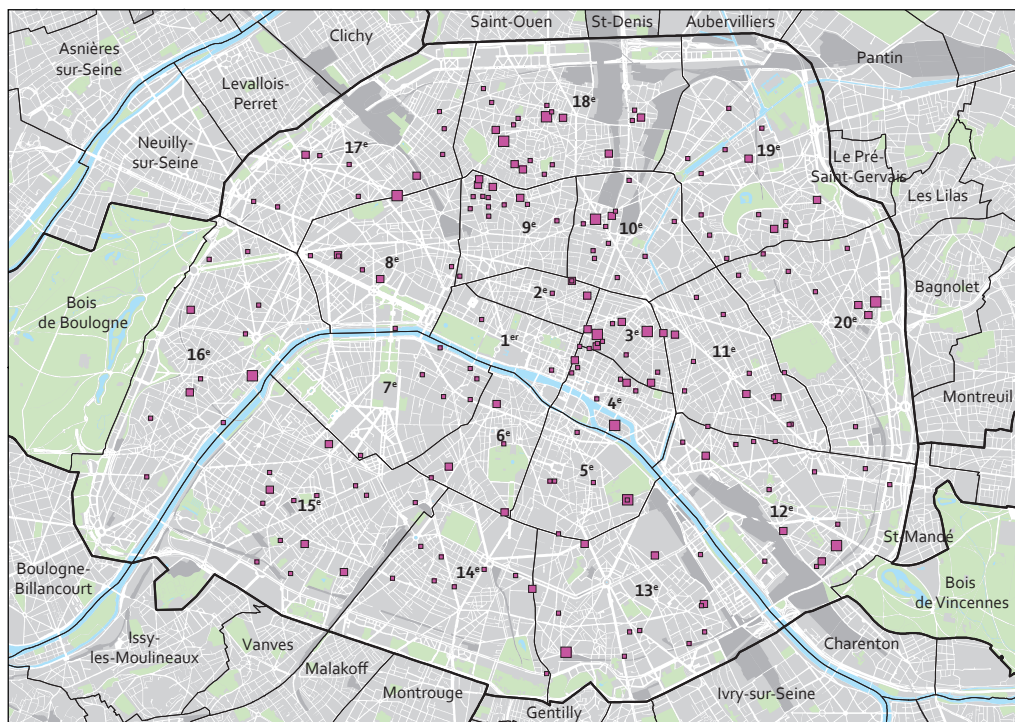
Les chambres d'hôtes à Paris en 2011 déclarées auprès de la mairie

Nombre de chambres

- 1
- 2
- 3 à 5

Sources :
Direction du Développement Économique
de l'Emploi et de l'Enseignement supérieur
de la Ville de Paris, avril 2011.

apur



Les résidences hôtelières à Paris en 2011

Nombre de lits

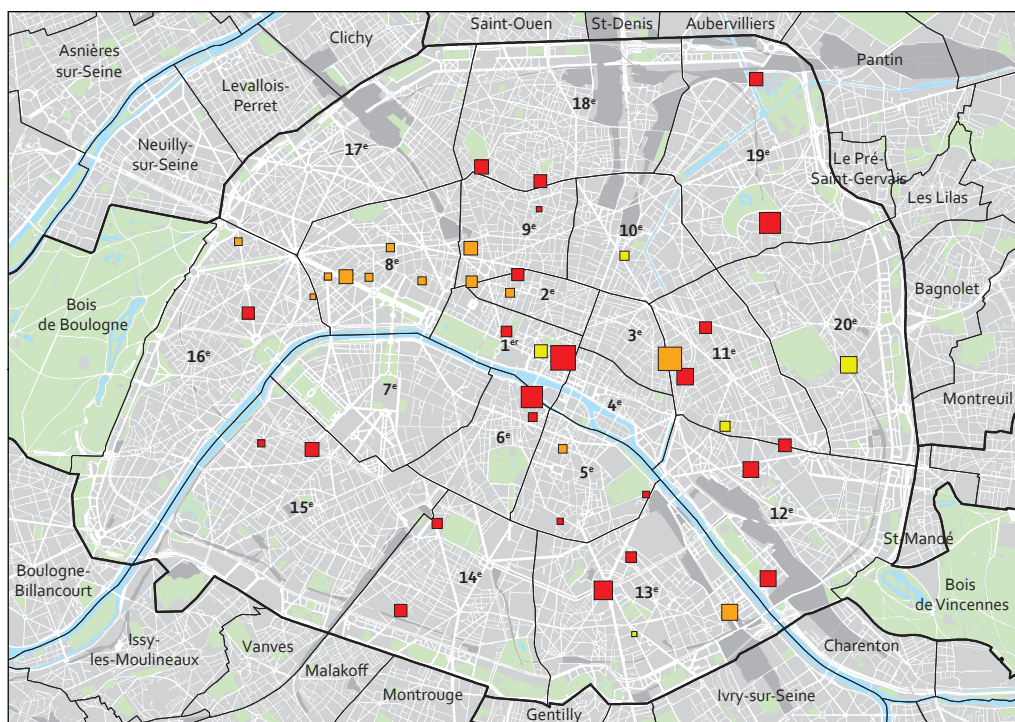
- 10
- 100
- 1 000

Classement
(nombre d'étoiles)

- 1 étoile
- 2 étoiles
- 3 étoiles

Source :
Préfecture de Paris, avril 2011.

apur



La rentabilité

Éléments sur la fiscalité des revenus issus de la location meublée

Au regard de la fiscalité, l'activité de loueur en meublé est assimilée à une activité de prestation de service et ses revenus sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux dits « BIC », et non pas dans la catégorie des revenus fonciers, comme c'est le cas pour l'activité de location vide. Les recettes retirées de la location en meublé sont assujetties dans la catégorie des BIC selon des modalités qui varient essentiellement selon deux critères, le statut du loueur, et le régime d'imposition.

L'avantage de ce régime réside dans sa simplicité : les obligations comptables se limitent à la tenue d'un livre journal, le bailleur se contente de porter sur sa déclaration annuelle de revenus le montant de la recette brute et l'abattement de 50 % est automatiquement calculé par le fisc. Cette simplicité en fait un régime a priori plus adapté aux particuliers. C'est dans ce cadre que les meublés de tourisme, déclarés en mairie, bénéficient d'avantages fiscaux supplémentaires, puisque l'abattement forfaitaire s'élève alors à 71 %. À Paris cette situation est rarissime.

Trois régimes d'imposition

Dans la catégorie des BIC, il existe ainsi trois régimes d'imposition :

- le régime micro-entreprise (également appelé « micro-BIC »), qui est praticable de plein droit pour les recettes qui n'excèdent pas 32 600 euros dans cette catégorie ;
- le régime réel simplifié au-delà de 32 600 euros et jusqu'à 234 000 euros de recettes ;
- le régime réel normal au-delà de 234 000 euros de recettes.

Le régime de la micro-entreprise consiste à appliquer un abattement forfaitaire de 50 % sur les recettes annuelles⁸, c'est-à-dire toutes les sommes perçues au titre de la location, les loyers mais aussi les charges. En d'autres termes, seuls 50 % des loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble des revenus annuels en vue du calcul de l'impôt. Cet abattement est censé inclure l'ensemble des frais et charges relatifs au logement, aucune déduction supplémentaire n'est donc autorisée (pas de frais réels, pas d'amortissement). Il n'est ainsi intéressant que si l'ensemble des charges et déductions possibles ne dépasse pas 50 % des recettes car les déficits ne sont pas possibles. Ce régime est nécessairement bénéficiaire.

Le régime réel consiste à déduire des recettes annuelles imposables issues des locations meublées l'ensemble des charges et frais supportés. Dans ce régime, le loueur doit établir un bilan et un compte de résultat permettant d'établir le bénéfice ou le déficit de l'activité en fonction des recettes et charges réelles supportées et déclarées, et des éventuelles autres imputations. Peuvent être déduites les charges de propriété et de gestion (entretien, prestations de gestion, assurances, impôts dus aux collectivités locales, frais financiers, grosses réparations, etc.) prises en compte au prorata de la durée de location. Si le bien loué est inscrit à l'actif du bilan, il fait l'objet d'amortissements et les frais de propriété sont déductibles (de même pour le mobilier). En cas d'insuffisance de revenus, les amortissements ne peuvent pas donner lieu à un déficit, mais dans ce cas ils sont stockés et reportés sur les années suivantes jusqu'à imputation complète. En cas de déficit, les loueurs meublés non professionnels ne peuvent pas imputer celui-ci sur leur revenu global, mais ils peuvent le reporter sur les revenus de même catégorie (revenus de locations meublées) pendant les 10 années suivantes. Pour justifier de tous ces éléments, les obligations comptables et déclaratives sont beaucoup plus lourdes que dans le régime du micro BIC : livres comptables, bilan,

8 – Depuis le 1^{er} janvier 2009, le seuil de recettes pour bénéficier du régime micro-entreprise et le taux d'abattement varient en fonction du type de location saisonnière afin de soutenir les activités d'accueil en milieu rural et les investissements réalisés par les propriétaires bailleurs. Ainsi, les gîtes ruraux, meublés de tourisme déclarés en mairie et chambre d'hôtes bénéficient de plein droit du régime micro-entreprise en dessous de 81 500 euros de recettes annuelles et d'un abattement forfaitaire de 71 %.

Régime d'imposition	Micro-entreprise	Réel simplifiée	Réel normal
Seuil des recettes	jusqu'à 32 600 €	au-delà de 32 000 € et jusqu'à 234 000 €	au-delà de 234 000 €
Fonctionnement	abattement forfaitaire de 50 % sur les recettes annuelles	déduction de l'ensemble des frais et charges des recettes annuelles	
Obligations comptables	livre journal	comptabilité d'engagement	comptabilité d'entreprise

compte de résultats, tableau d'amortissement, etc. La différence entre le régime réel simplifié et le régime réel normal tient essentiellement dans l'importance et la forme de ces documents.

Deux statuts fiscaux

La compréhension du statut fiscal de loueur en meublé est cependant compliquée par la distinction, fondamentale sur le plan fiscal, entre le loueur en meublé professionnel, ou « LMP » et le loueur en meublé non professionnel, « LMNP ». Cette distinction entre LMP et LMNP ne recoupant pas nécessairement les trois régimes d'imposition. Ainsi, les trois régimes s'appliquent aussi bien au loueur professionnel qu'au non professionnel. Un bailleur peut être soumis au régime micro-entreprise en étant loueur professionnel fiscalement parlant et à l'inverse un bailleur peut être au régime réel sans avoir la qualité de loueur professionnel. Le statut de loueur en meublé professionnel s'obtient en remplissant, de manière cumulative, trois conditions :

- les recettes annuelles tirées de la location meublée dépassent 23 000 euros ;
- les recettes annuelles tirées de la location meublée excèdent le montant des autres revenus professionnels ;
- le propriétaire bailleur est inscrit au registre du commerce et des sociétés.

En tant que LMP, le propriétaire bailleur doit respecter des obligations comptables et fiscales supplémentaires : la comptabilité est celle d'une entreprise et il faut s'acquitter des charges sociales (environ 30 % du bénéfice). Enfin, certaines professions sont incompatibles avec l'exercice d'une activité commerciale (notaires, experts comptables) et une inscription au RCS. Toutefois, il est possible de contourner cet obstacle en créant par exemple une SARL de famille avec le conjoint.

Ce statut permet de bénéficier de certains avantages fiscaux en matière d'ISF, d'imposition des plus-values et d'imputation du déficit :

- le ou les biens loués sortent de l'assiette de l'ISF car ils sont considérés comme des biens professionnels ;
- en cas de vente du logement, le propriétaire bailleur est exonéré d'impôt sur la plus-value si ses recettes annuelles n'excèdent pas 90 000 euros et s'il exerce l'activité de loueur en meublé depuis 5 ans minimum ;
- dans le cadre du régime réel, le déficit d'exploitation résultant de la déduction des charges est imputable sur le revenu global sans limitation de montant, à la différence du LMNP qui ne peut imputer son déficit que sur les revenus de la même catégorie.

Autres impositions

La CFE, cotisation foncière des entreprises

Tout loueur en meublé est redevable de la CFE.

La TVA

La location meublée est obligatoirement exonérée de TVA, sans possibilité d'option. En conséquence, il est impossible de déduire la taxe payée en amont (celle ayant grevé les acquisitions et autres dépenses). Cependant, il existe une exception à cette règle lorsque la location s'accompagne d'au moins trois des prestations suivantes : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison et la réception de la clientèle. La fourniture de ces services annexes transformant la location en un service proche de l'hôtellerie. Dans ce cas, la fourniture du logement est soumise à la TVA à taux réduit de 5,5 % et les services annexes, facturés en sus, imposés au taux qui leur est propre.

La CRL, contribution sur les revenus locatifs⁹

Depuis l'impôt sur le revenu de 2007, la CRL est supprimée pour les personnes physiques et sociétés de personnes (SCI, sociétés civiles immobilières), sauf celles dont un associé au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés.

CSG/CRDS

Les bénéfices tirés de la location meublée, comme tous les BIC, donnent lieu à versements au titre de la cotisation sociale généralisée et des cotisations assimilées. Globalement, le taux de prélèvement est aujourd'hui de 12,3 %, c'est dire que la démarche déclarative en vue de définir le revenu imposable tiré de la location meublée n'impactera pas seulement le montant de l'impôt sur le revenu, mais également le montant de ces cotisations, avec un effet d'amplification certain sur le bilan financier et la rentabilité de l'activité.

Les impôts locaux

- la taxe foncière¹⁰

S'agissant des locations saisonnières, la taxe peut être prise en compte dans la fixation du montant des charges forfaitaires au prorata du temps d'occupation des locaux.

- la taxe d'habitation¹¹

Pour les logements loués en saisonnier, la taxe est due par le propriétaire à partir du moment où le logement loué demeure son habitation personnelle, c'est-à-dire à partir du moment où il conserve la disposition du logement en dehors des périodes de locations. Cependant, les propriétaires ne sont pas redevables de cette taxe si les logements loués meublés ne constituent pas leur habitation personnelle et s'ils sont assujettis à la CFE.

9 – La contribution sur les revenus locatifs est due pour les locations meublées non soumises à la TVA effectuées dans des immeubles achevés depuis plus de 15 ans. La contribution est égale à 2,5 % du montant des recettes nettes provenant de la location meublée encaissée au cours de l'année civile précédente.

10 – Les propriétaires, usufruitiers, ou fiduciaires d'un immeuble bâti sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Les immeubles bâtis désignent les constructions et bâtiments élevés au-dessus du sol ou construits en sous-sol. Pour les particuliers, il s'agit essentiellement des locaux d'habitation et des parkings dont ils sont propriétaires, qu'ils soient ou non occupants des lieux. Les bâtiments commerciaux, industriels ou professionnels sont également imposés à la taxe foncière.

11 – La taxe d'habitation est due, dans chaque commune, pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation. Elle est établie au nom des personnes qui, à quelque titre que ce soit – propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit – jouissent de locaux d'habitation meublés au 1^{er} janvier de l'année en cours. Elle est due pour la résidence principale ainsi que pour la résidence secondaire.

• la contribution économique territoriale (CET)¹²
Les locations saisonnières sont exonérées de CET, sauf délibération contraire des collectivités locales, à condition que le logement loué constitue la résidence personnelle du propriétaire.

• la taxe de séjour¹³

Cette taxe doit être versée à la municipalité par le propriétaire, qui la fait supporter au locataire, dans les communes où elle a été instituée par les conseils municipaux. La taxe de séjour est due en théorie pour tout hébergement pratiqué à titre onéreux de personnes non domiciliées à Paris et n'y possédant pas une résidence pour laquelle

elles sont assujetties à la taxe d'habitation.

À Paris, jusqu'à présent les propriétaires qui pratiquent la location meublée de courte durée ne s'acquittent pas de cette taxe. Depuis 2010, la Ville de Paris a informé les propriétaires qui ont déclaré un meublé de tourisme que la taxe serait perçue sur une base forfaitaire. Après deux ans d'exonération, la taxe de séjour sera collectée pour cette centaine de meublés de tourisme non classés auprès du ministère du tourisme sur la base de 0,20 €/personne/nuitée, soit environ 90 € par an après l'abattement forfaitaire lié à la durée de mise en location.

Exercices de simulation économique et fiscale

La location meublée de courte durée est-elle plus rentable que la location nue ou que la location meublée à l'année ? Pour cerner les réponses que l'on peut apporter à cette question, des exercices de simulation économique et fiscale ont été réalisés avec le concours du bureau d'étude Ville et Habitat.

Trois cas ont été étudiés :

Ce sont des cas théoriques, mais bâtis à partir des éléments recueillis lors de la présente étude, et à ce titre représentatifs de démarches assez fréquentes à Paris.

Trois situations-type retenues pour la simulation

Le jeune actif investisseur

Le premier cas correspond à la situation d'un jeune actif qui investit dans l'immobilier à Paris. Jusque-là sans patrimoine, il a peu d'apport personnel. Il achète donc le bien, en le finançant par un emprunt, un petit logement qu'il met en location, alors même qu'il continue de louer pour son propre usage un logement plus grand. Ce jeune actif est salarié, il gagne 40 000 euros par an. Célibataire et sans enfant, son taux marginal d'imposition est de 30 %.

Le logement dans lequel il investit est un petit logement de 25 m² situé dans le quartier de Bastille. Il représente un coût d'acquisition de 216 000 euros (selon les prix moyens communiqués par la chambre des Notaires pour le quartier de Bastille), auquel il faut ajouter 17 500 euros pour des travaux peu importants.

Les niveaux de loyer utilisés pour la location nue sont ceux qui sont observés par l'OLAP pour 2010. On a retenu l'hypothèse que les niveaux de loyer

pour les meublés de longue durée étaient similaires à ceux observés pour la location nue. Pour la location meublée de longue durée, les tarifs utilisés sont issus de l'exploitation de la base de donnée constituée pour cette étude à partir des 40 000 annonces internet analysées au cours de l'été 2011, soit dans le cas présent, pour un logement d'une surface comprise entre 20 et 30 m², situé dans le quartier de Bastille, un loyer médian de 571 € pour une semaine (99 euros par m² et par mois).

On retient un taux de vacance très faible pour la location nue (2 %), un peu plus élevé pour le meublé longue durée compte tenu de la rotation des locataires (5 %) et significativement plus élevé pour la location meublée de courte durée (25 %), où les appartements sont loués à la nuit, à la semaine, et plus exceptionnellement au mois.

En termes de gestion, la location nue, tout comme le meublé de longue durée, peuvent être gérés directement par le jeune actif. Ce n'est pas le cas de la location meublée de courte durée, il doit donc avoir recours à un gestionnaire, ce qui représente un coût estimé à 35 % des encaissés.

Pour les charges d'entretien et de réparation, ces dépenses sont plus importantes en location meublée de courte durée qu'en meublé de longue durée et a fortiori qu'en location nue, compte tenu de l'usure liée aux fréquents changements de locataires et de la nécessité de fournir un logement et un mobilier en bon état.

Les calculs sont détaillés dans une fiche récapitulative présentée en fin de chapitre. La fiche présente le bilan de l'opération à 15 ans. À noter que les calculs sont basés sur l'hypothèse que le propriétaire s'est acquitté de la compensation liée à la transformation d'usage (en se basant sur les valeurs observées pour le quartier de 2007 à 2010).

12 – La CET remplace la taxe professionnelle depuis le 1^{er} janvier 2010

13 – Certaines communes touristiques peuvent demander aux personnes, non domiciliées (et sans résidence) sur son territoire, de payer une taxe de séjour lorsqu'elle réside dans un hôtel, une location saisonnière (meublés de tourisme, villages de vacances), une chambre d'hôtes, dans un terrain de camping ou un port de plaisance. Le montant de la taxe de séjour est fixé par délibération du conseil municipal de la commune. Le tarif varie de 0,20 € à 1,50 € par personne et par jour en fonction du confort et du standing du logement (Code général des collectivités territoriales et délibération en conseil municipal). Ce tarif peut être augmenté d'une taxe additionnelle départementale. Cette taxe est perçue par le logeur, hôtelier, propriétaire ou autre intermédiaire, qui la réserve au receveur municipal de la commune. Le produit de la taxe de séjour ou de la taxe de séjour forfaitaire est utilisé pour réaliser des dépenses destinées à favoriser l'attrait touristique de la commune.

Dans le cas du jeune actif, les calculs montrent qu'il a tout intérêt à opter pour la location meublée de courte durée, dont le résultat, selon nos hypothèses, est de 40 % et 60 % supérieur à celui de la location nue, la location meublée de longue durée étant la formule la moins intéressante.

Cela tient d'une part au niveau des recettes : les recettes brutes tirées de la location nue et meublée de longue durée sont équivalentes. Et elles sont multipliées par 3,7 dans le cas de la location meublée de courte durée. Ensuite les charges et frais de gestion réduisent un peu l'écart entre les revenus tirés des différents types de location. Puis intervient la fiscalité et la CSG, que nous avons regroupées ici au titre des prélèvements sur le revenu.

Ces prélèvements sont peu importants pour la location nue, notamment parce que les travaux effectués donnent lieu à déficit la première année puis à des reports de déficit qui neutralisent le revenu imposable pour plusieurs années. En micro-BIC, il n'y a ni charges réelles, ni amortissement, donc c'est le régime le moins intéressant du point de vue de ces prélèvements fiscaux et sociaux (les revenus imposables sont automatiquement 50 % des recettes déclarées). En régime BIC, nous avons retenu l'hypothèse où le bailleur inscrit son bien au bilan, et peut donc procéder à son amortissement. Avec la location longue durée, les charges et les amortissements, au regard du niveau de loyer, conduisent à neutraliser tout revenu imposable pendant toute la durée de la simulation. En régime BIC avec location courte durée, la situation fiscale est similaire, mais le niveau élevé des recettes conduit cependant le bailleur à être redevable de l'impôt et de la CSG sur des revenus positifs.

Compte tenu du niveau des recettes, des charges et de la fiscalité, le jeune actif pris en exemple pour la première simulation peut espérer tirer, hors charges financières de l'emprunt, environ 610 euros par mois de son logement de 1 pièce situé à Bastille s'il le loue vide, contre entre 900 et 1 000 euros en location meublée de courte durée, selon qu'il choisit de déclarer ses revenus en BIC ou micro-BIC.

Le couple de cadres moyens investisseur

Le deuxième exemple correspond à un couple de cadres dont le revenu avoisine 60 000 euros par an. Ce couple qui a un enfant n'a pas d'apport personnel. Il n'a pas les moyens financiers d'acheter un appartement correspondant à ses besoins à Paris, mais décide d'investir dans un petit appartement pour se constituer un patrimoine. L'appartement est un 25 m² à Bastille.

Les niveaux de loyer en location nue et meublée de longue durée (OLAP) sont de 33 euros par m²,

contre 111 euros par m² pour une location meublée de longue durée (soit d'après la base de données d'annonce constituée pour cette étude), un loyer médian de 571 € pour une semaine.

Les hypothèses en termes de taux d'occupation, de mode de gestion et de niveau des charges d'entretien et de réparation sont les mêmes que pour le premier cas étudié. Les calculs sont détaillés sur la fiche présentée en fin de chapitre : les résultats correspondent au bilan de l'opération à 15 ans.

Dans ce deuxième cas, les résultats de la location meublée de courte durée sont supérieurs de 90 % à celui de la location nue. Cela tient là encore au niveau des recettes mais surtout à la fiscalité puisque l'acquisition de l'appartement peut être amortie créant un déficit pour de nombreuses années. Cette fois la formule la moins avantageuse est la location meublée de longue durée. Cela tient principalement au niveau des recettes.

Dans ce cas de figure, la location d'un appartement de 25 m² à Bastille représente un revenu de 610 euros par mois en location nue, contre près de 1 000 euros en location meublée de courte durée (et entre 450 et 550 en location meublée longue durée).

Le couple fortuné qui met en location meublée de courte durée un bien hérité

Le troisième cas de figure est une variation du cas précédent. Le bien loué est le même mais cette fois le couple est très fortuné : disposant d'un patrimoine immobilier et de 200 000 euros de revenus annuels. Le couple qui a un enfant est imposé à l'ISF.

Dans ce troisième cas de figure, le jeu de la fiscalité augmente encore la rentabilité de la location meublée de courte durée puisque le fait de le passer en location meublée de courte durée leur permet d'amortir le bien (alors même que l'acquisition est ancienne et que l'appartement fait partie du patrimoine familial). En louant en courte durée et sous le régime du BIC, ce couple peut espérer gagner deux fois plus qu'en location nue. En effet le régime fiscal du meublé est avantageux pour les propriétaires fortement imposés.

Ainsi pour ce couple fortuné, la location d'un appartement de 35 m² dans le Marais représente un revenu de 515 euros par mois en location nue, contre près de 1 020 euros en location meublée de courte durée (et entre 580 et 620 en location meublée longue durée).

cas

1

Contexte de référence

Jeune actif, célibataire sans enfant, gagnant 40 000 € par an et sans autre patrimoine
 Il ne peut pas acheter sa RP faute d'apport mais souhaite investir quand même
 Quartier de l'opération : Bastille

Surface

25 m2

Investissement

Montant acquisition et droits	216 000€
Montant travaux	17 500€
Montant mobilier (si meublé)	2 000€

caractéristiques du prêt

Montant	200 000€
Taux	4,20%
Durée (ans)	20

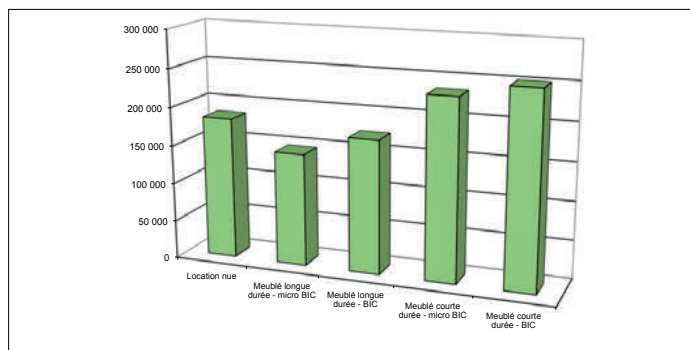
fiscalité

Revenus hors opération	40 000€
TMI avant revenus locatifs	30,0%
Imposition à l'ISF	NON

Hypothèses

Loyers				
Location nue	26,50	€/m2 /mois	Taux de vacance ou impayés	2%
			Taux de gestion	-
Location meublée longue durée	26,50	€/m2 /mois	Taux de vacance ou impayés	5%
			Taux de gestion	-
Location meublée courte durée	98,97	€/m2 /mois	Taux de vacance ou impayés	25%
			Taux de gestion	35%
soit :	571,00	€/semaine		

		Location nue	Location meublée longue durée		Location meublée courte durée	
Option fiscale		Revenus foncier	Micro-BIC	BIC	Micro-BIC	BIC
Recettes locatives	cumul sur 15 ans	137 428	133 221	133 221	392 809	392 809
Charges d'exploitation	cumul sur 15 ans	-25 136	-34 838	-34 838	-176 731	-176 731
Remboursement prêt	cumul sur 15 ans	-224 672	-224 672	-224 672	-224 672	-224 672
Fiscalité et CSG	cumul sur 15 ans	-3 014	-27 106		-46 355	-29 573
Trésorerie cumulée	sur 15 ans	-115 395	-153 395	-126 289	-54 949	-38 166
Capital restant dû	à l'année 15	-66 307	-66 307	-66 307	-66 307	-66 307
Valeur patrimoniale	Montant de l'investissement immobilier non actualisé	233 500	233 500	233 500	233 500	233 500
ISF	cumul sur 15 ans					
Montant de la compensation pour changement de statut du bien					-10 000	-10 000
Bilan global, locatif et patrimonial	sur 15 ans	184 412	146 412	173 518	234 858	251 641
Ecart par rapport à la location nue			-38 000 -21%	-10 895 -6%	50 446 27%	67 228 36%



Si l'on compare que les postes qui varient selon l'option locative et fiscale retenue, on obtient :

Résultat d'exploitation, hors emprunt (cumul sur 15 ans) "Loyers - charges d'exploitation - fiscalité et CSG - droit de compensation"	109 278	71 277	98 383	159 724	176 506
Résultat mensuel	607	396	547	887	981
Ecart par rapport à la location nue		-35%	-10%	46%	62%

**Bilans financiers détaillés à 20 ans –
Option de la location nue / Revenus fonciers**

	Loyers	Charges d'exploitation	Remboursement du prêt	Frais financiers du prêt	Travaux déductibles	Revenus fonciers	Report de déficit	Revenus fonciers imposables	Impôts et CSG	Résultat annuel de trésorerie
1	7 947	1 474	14 978	8 400	17 500	-19 427		-10 700	-3 210	-5 275
2	8 106	1 503	14 978	8 124		-1 521	8 727	-1 503	-451	-7 904
3	8 268	1 532	14 978	7 836		-1 100	8 745	-1 100	-330	-7 892
4	8 433	1 562	14 978	7 536		-665	8 745	-665	-200	-7 888
5	8 602	1 593	14 978	7 223		-215	8 745	-215	-64	-7 885
6	8 774	1 625	14 978	6 898		252	8 745			-7 809
7	8 949	1 657	14 978	6 558		734	8 493			-7 666
8	9 128	1 690	14 978	6 205		1 234	7 759			-7 519
9	9 311	1 723	14 978	5 836		1 752	6 524			-7 370
10	9 497	1 757	14 978	5 452		2 288	4 773			-7 218
11	9 687	1 792	14 978	5 052		2 843	2 485	359	152	-7 215
12	9 881	1 827	14 978	4 635		3 419		3 419	1 440	-8 344
13	10 078	1 863	14 978	4 201		4 014		4 014	1 639	-8 382
14	10 280	1 900	14 978	3 748		4 632		4 632	1 889	-8 468
15	10 486	1 938	14 978	3 276		5 271		5 271	2 149	-8 560
16	10 695	1 976	14 978	2 785		5 934		5 934	2 418	-8 657
17	10 909	2 015	14 978	2 273		6 621		6 621	2 697	-8 762
18	11 127	2 055	14 978	1 739		7 333		7 333	2 987	-8 873
19	11 350	2 096	14 978	1 183		8 071		8 071	3 286	-8 991
20	11 577	2 137	14 978	604		8 836		8 836	3 597	-9 116

Option de la location meublée - longue durée / BIC

	Loyers	Charges d'exploitation	Remboursement du prêt	Frais financiers du prêt	Amortis. de l'année	Amortis. stockés	Report de déficit	BIC imposables	Impôts et CSG	Résultat annuel de trésorerie
1	7 704	2 015	14 978	8 400	-3 774					-9 289
2	7 858	2 055	14 978	8 124	-3 774	3 774	2 711			-9 175
3	8 015	2 096	14 978	7 836	-3 774	7 548	5 032			-9 059
4	8 175	2 138	14 978	7 536	-3 774	11 322	6 949			-8 941
5	8 339	2 181	14 978	7 223	-3 774	15 096	8 447			-8 820
6	8 505	2 224	14 978	6 898	-3 374	18 870	9 513			-8 697
7	8 675	2 269	14 978	6 558	-3 374	22 244	10 129			-8 571
8	8 849	2 314	14 978	6 205	-3 374	25 618	10 280			-8 443
9	9 026	2 360	14 978	5 836	-3 374	28 662	10 280			-8 313
10	9 206	2 408	14 978	5 452	-3 374	31 206	10 280			-8 179
11	9 391	2 456	14 978	5 052	-3 374	33 233	10 280			-8 043
12	9 578	2 505	14 978	4 635	-3 374	34 724	7 569			-7 905
13	9 770	2 555	14 978	4 201	-3 374	35 660	5 249			-7 763
14	9 965	2 606	14 978	3 748	-3 374	36 019	3 332			-7 619
15	10 165	2 658	14 978	3 276	-3 374	35 782	1 833			-7 472
16	10 368	2 711	14 978	2 785	-3 374	34 926	768			-7 321
17	10 575	2 765	14 978	2 273	-3 374	33 428	151			-7 168
18	10 787	2 821	14 978	1 739	-3 374	31 265				-7 012
19	11 003	2 877	14 978	1 183	-3 374	28 412				-6 853
20	11 223	2 935	14 978	604	-3 374	24 844				-6 690

Option de la location meublée - courte durée / BIC

	Loyers	Charges d'exploitation	Remboursement du prêt	Frais financiers du prêt	Amortis. de l'année	Amortis. stockés	Report de déficit	BIC imposables	Impôts et CSG	Résultat annuel de trésorerie
1	22 714	10 220	14 978	8 400	-3 774		321	321	136	-2 619
2	23 169	10 424	14 978	8 124	-3 774		847	847	353	-2 586
3	23 632	10 632	14 978	7 836	-3 774		1 390	1 390	573	-2 552
4	24 105	10 845	14 978	7 536	-3 774		1 950	1 950	801	-2 519
5	24 587	11 062	14 978	7 223	-3 774		2 528	2 528	1 035	-2 489
6	25 079	11 283	14 978	6 898	-3 374		3 524	3 524	1 447	-2 629
7	25 580	11 509	14 978	6 558	-3 374		4 139	4 139	1 690	-2 596
8	26 092	11 739	14 978	6 205	-3 374		4 774	4 774	1 947	-2 573
9	26 614	11 974	14 978	5 836	-3 374		5 430	5 430	2 214	-2 552
10	27 146	12 213	14 978	5 452	-3 374		6 106	6 106	2 489	-2 534
11	27 689	12 458	14 978	5 052	-3 374		6 805	6 805	2 772	-2 519
12	28 242	12 707	14 978	4 635	-3 374		7 527	7 527	3 065	-2 508
13	28 807	12 961	14 978	4 201	-3 374		8 272	8 272	3 368	-2 500
14	29 383	13 220	14 978	3 748	-3 374		9 041	9 041	3 681	-2 495
15	29 971	13 484	14 978	3 276	-3 374		9 836	9 836	4 003	-2 495
16	30 571	13 754	14 978	2 785	-3 374		10 658	10 658	4 337	-2 499
17	31 182	14 029	14 978	2 273	-3 374		11 506	11 506	4 682	-2 507
18	31 806	14 310	14 978	1 739	-3 374		12 383	12 383	5 038	-2 520
19	32 442	14 596	14 978	1 183	-3 374		13 289	13 289	5 406	-2 538
20	33 091	14 888	14 978	604	-3 374		14 225	14 225	5 786	-2 561

Tableau des hypothèses

Types de locations			Revenus fonciers	Location longue durée	Location courte durée	
Loyer			27	27	99	€/ m²/ mois
Taux d'impayés vacance			2	5	25	%
TFPB			125	125	125	€/ an
Assurance			100	100	100	€/ an
Gestion locative					35	% encaisses
Entretien réparation			750	875	1 125	€/ an
Charges de copropriété			450	450	450	€/ an
Centre de Gestion Agréé				300	300	€/ an
Contribution Foncière des Entreprises				125	125	€/ an
Droit de compensation					400	€/ m²
Inflation	2%					
Amortissement	OUI	Montant :	168 700	Durée :	50	ans
			2 000		5	ans

cas

1-b

Contexte de référence

Couple, avec 1 enfant à charge, gagnant 60 000 € par an et sans autre patrimoine
Il ne peut pas acheter sa RP faute d'apport mais souhaite investir quand même
Quartier de l'opération : Bastille

Surface

25 m2

Investissement

Montant acquisition et droits	216 000€
Montant travaux	17 500€
Montant mobilier (si meublé)	2 000€

caractéristiques du prêt

Montant	200 000€
Taux	4,20%
Durée (ans)	20

fiscalité

Revenus hors opération
TMI avant revenus locatifs
Imposition à l'ISF

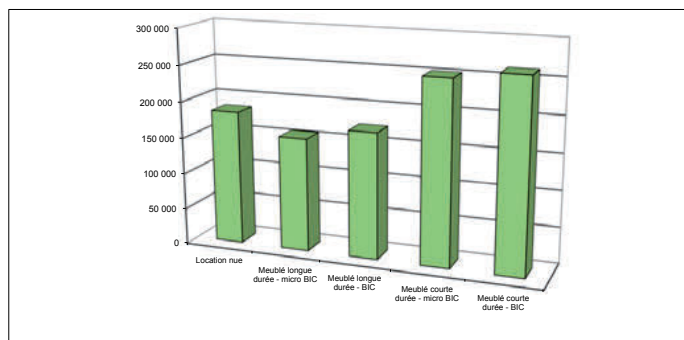
60 000€
14,0%
NON

Hypothèses

Loyers

Location nue	26,50	€/m2 /mois	Taux de vacance ou impayés	2%
			Taux de gestion	-
Location meublée longue durée	26,50	€/m2 /mois	Taux de vacance ou impayés	5%
			Taux de gestion	-
Location meublée courte durée	98,97	€/m2 /mois	Taux de vacance ou impayés	25%
			Taux de gestion	35%
soit :	571,00	€/semaine		

		Location nue	Location meublée longue durée		Location meublée courte durée	
Option fiscale		Revenus foncier	Micro-BIC	BIC	Micro-BIC	BIC
Recettes locatives	cumul sur 15 ans	137 428	133 221	133 221	392 809	392 809
Charges d'exploitation	cumul sur 15 ans	-25 136	-34 838	-34 838	-176 731	-176 731
Remboursement prêt	cumul sur 15 ans	-224 672	-224 672	-224 672	-224 672	-224 672
Fiscalité et CSG	cumul sur 15 ans	-2 567	-17 019		-29 152	-18 784
Trésorerie cumulée	sur 15 ans	-114 948	-143 308	-126 289	-37 746	-27 378
Capital restant dû	à l'année 15	-66 307	-66 307	-66 307	-66 307	-66 307
Valeur patrimoniale	Montant de l'investissement immobilier non actualisé	233 500	233 500	233 500	233 500	233 500
ISF	cumul sur 15 ans					
Montant de la compensation pour changement de statut du bien					-10 000	-10 000
Bilan global, locatif et patrimonial	sur 15 ans	184 859	156 499	173 518	252 061	262 429
Ecart par rapport à la location nue			-28 360	-11 341	67 202	77 570
			-15%	-6%	36%	42%



Si l'on compare que les postes qui varient selon l'option locative et fiscale retenue, on obtient :

Résultat d'exploitation, hors emprunt (cumul sur 15 ans)	109 724	81 364	98 383	176 927	187 295
"Loyers - charges d'exploitation - fiscalité et CSG - droit de compensation"					
Résultat mensuel (moyenne sur 15 ans)	610	452	547	983	1 041
Ecart par rapport à la location nue		-26%	-10%	61%	71%

Bilans financiers détaillés à 20 ans –
Option de la location nue / Revenus fonciers

	Loyers	Charges d'exploitation	Remboursement du prêt	Frais financiers du prêt	Travaux déductibles	Revenus fonciers	Report de déficit	Revenus fonciers imposables	Impôts et CSG	Résultat annuel de trésorerie
1	7 947	1 474	14 978	8 400	17 500	-19 427		-10 700	-1 498	- 6 987
2	8 106	1 503	14 978	8 124		-1 521	8 727	-1 503	-210	-8 145
3	8 268	1 532	14 978	7 836		-1 100	8 745	-1 100	-154	-8 066
4	8 433	1 562	14 978	7 536		-665	8 745	-665	-93	-7 994
5	8 602	1 593	14 978	7 223		-215	8 745	-215	-30	-7 920
6	8 774	1 625	14 978	6 898		252	8 745			-7 809
7	8 949	1 657	14 978	6 558		734	8 493			-7 666
8	9 128	1 690	14 978	6 205		1 234	7 759			-7 519
9	9 311	1 723	14 978	5 836		1 752	6 524			-7 370
10	9 497	1 757	14 978	5 452		2 288	4 773			-7 218
11	9 687	1 792	14 978	5 052		2 843	2 485	359	94	-7 157
12	9 881	1 827	14 978	4 635		3 419		3 419	896	-7 801
13	10 078	1 863	14 978	4 201		4 014		4 014	1 028	-7 771
14	10 280	1 900	14 978	3 748		4 632		4 632	1 186	-7 764
15	10 486	1 938	14 978	3 276		5 271		5 271	1 349	-7 759
16	10 695	1 976	14 978	2 785		5 934		5 934	1 518	-7 757
17	10 909	2 015	14 978	2 273		6 621		6 621	1 693	-7 757
18	11 127	2 055	14 978	1 739		7 333		7 333	1 875	-7 761
19	11 350	2 096	14 978	1 183		8 071		8 071	2 063	-7 767
20	11 577	2 137	14 978	604		8 836		8 836	2 258	-7 777

Option de la location meublée - longue durée / BIC

	Loyers	Charges d'exploitation	Remboursement du prêt	Frais financiers du prêt	Amortis. de l'année	Amortis. stockés	Report de déficit	BIC imposables	Impôts et CSG	Résultat annuel de trésorerie
1	7 704	2 015	14 978	8 400	-3 774					-9 289
2	7 858	2 055	14 978	8 124	-3 774	3 774	2 711			-9 175
3	8 015	2 096	14 978	7 836	-3 774	7 548	5 032			-9 059
4	8 175	2 138	14 978	7 536	-3 774	11 322	6 949			-8 941
5	8 339	2 181	14 978	7 223	-3 774	15 096	8 447			-8 820
6	8 505	2 224	14 978	6 898	-3 374	18 870	9 513			-8 697
7	8 675	2 269	14 978	6 558	-3 374	22 244	10 129			-8 571
8	8 849	2 314	14 978	6 205	-3 374	25 618	10 280			-8 443
9	9 026	2 360	14 978	5 836	-3 374	28 662	10 280			-8 313
10	9 206	2 408	14 978	5 452	-3 374	31 206	10 280			-8 179
11	9 391	2 456	14 978	5 052	-3 374	33 233	10 280			-8 043
12	9 578	2 505	14 978	4 635	-3 374	34 724	7 569			-7 905
13	9 770	2 555	14 978	4 201	-3 374	35 660	5 249			-7 763
14	9 965	2 606	14 978	3 748	-3 374	36 019	3 332			-7 619
15	10 165	2 658	14 978	3 276	-3 374	35 782	1 833			-7 472
16	10 368	2 711	14 978	2 785	-3 374	34 926	768			-7 321
17	10 575	2 765	14 978	2 273	-3 374	33 428	151			-7 168
18	10 787	2 821	14 978	1 739	-3 374	31 265				-7 012
19	11 003	2 877	14 978	1 183	-3 374	28 412				-6 853
20	11 223	2 935	14 978	604	-3 374	24 844				-6 690

Option de la location meublée - courte durée / BIC

	Loyers	Charges d'exploitation	Remboursement du prêt	Frais financiers du prêt	Amortis. de l'année	Amortis. stockés	Report de déficit	BIC imposables	Impôts et CSG	Résultat annuel de trésorerie
1	22 714	10 220	14 978	8 400	-3 774		321	321	64	-2 568
2	23 169	10 424	14 978	8 124	-3 774		847	847	220	-2 454
3	23 632	10 632	14 978	7 836	-3 774		1 390	1 390	359	-2 337
4	24 105	10 845	14 978	7 536	-3 774		1 950	1 950	502	-2 220
5	24 587	11 062	14 978	7 223	-3 774		2 528	2 528	649	-2 102
6	25 079	11 283	14 978	6 898	-3 374		3 524	3 524	906	-2 089
7	25 580	11 509	14 978	6 558	-3 374		4 139	4 139	1 060	-1 967
8	26 092	11 739	14 978	6 205	-3 374		4 774	4 774	1 222	-1 847
9	26 614	11 974	14 978	5 836	-3 374		5 430	5 430	1 389	-1 728
10	27 146	12 213	14 978	5 452	-3 374		6 106	6 106	1 562	-1 606
11	27 689	12 458	14 978	5 052	-3 374		6 805	6 805	1 740	-1 487
12	28 242	12 707	14 978	4 635	-3 374		7 527	7 527	1 924	-1 367
13	28 807	12 961	14 978	4 201	-3 374		8 272	8 272	2 114	-1 246
14	29 383	13 220	14 978	3 748	-3 374		9 041	9 041	2 378	-1 193
15	29 971	13 484	14 978	3 276	-3 374		9 836	9 836	2 675	-1 166
16	30 571	13 754	14 978	2 785	-3 374		10 658	10 658	2 982	-1 143
17	31 182	14 029	14 978	2 273	-3 374		11 506	11 506	3 299	-1 124
18	31 806	14 310	14 978	1 739	-3 374		12 383	12 383	3 627	-1 110
19	32 442	14 596	14 978	1 183	-3 374		13 289	13 289	3 967	-1 100
20	33 091	14 888	14 978	604	-3 374		14 225	14 225	4 319	-1 094

Tableau des hypothèses

Types de locations			Revenus fonciers	Location longue durée	Location courte durée	
Loyer			27	27	99	€/ m²/ mois
Taux d'impayés vacance			2	5	25	%
TFPB			125	125	125	€/ an
Assurance			100	100	100	€/ an
Gestion locative					35	% encaisses
Entretien réparation			750	875	1 125	€/ an
Charges de copropriété			450	450	450	€/ an
Centre de Gestion Agréé				300	300	€/ an
Contribution Foncière des Entreprises				125	125	€/ an
Droit de compensation					400	€/ m²
Inflation	2%					
Amortissement	OUI	Montant :	168 700	Durée :	50	ans
			2 000		5	ans

cas

2-b

Contexte de référence

Couple avec un enfant, très fortuné, avec 200 000 K€ de revenus, et soumis à l'ISF.

Le bien est déjà dans le patrimoine, mais ils décident de le basculer vers la location meublée, donc il pourra donner lieu à amortissement.

Quartier de l'opération : Marais

Surface

35 m2

Investissement

Montant acquisition et droits	
Montant travaux	10 500€
Montant mobilier (si meublé)	2 800€

caractéristiques du prêt

Montant	
Taux	
Durée (ans)	

fiscalité

Revenus hors opération
TMI avant revenus locatifs
Imposition à l'ISF

200 000€
41,0%
OUI

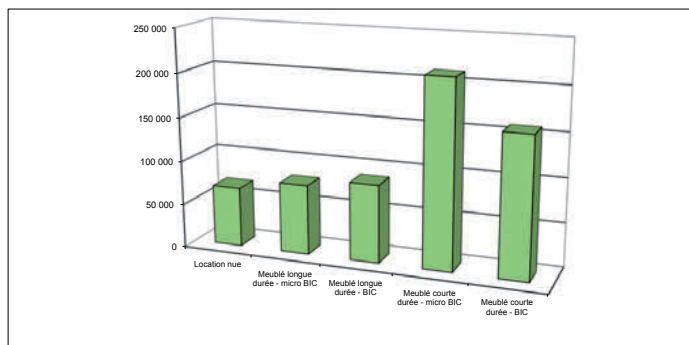
Hypothèses

Loyers

Location nue	33,00	€/m2 /mois	Taux de vacance ou impayés	2%
			Taux de gestion	10,8%
Location meublée longue durée	33,00	€/m2 /mois	Taux de vacance ou impayés	5%
			Taux de gestion	10,8%
Location meublée courte durée	110,69	€/m2 /mois	Taux de vacance ou impayés	25%
			Taux de gestion	35%
soit :	571,00	€/semaine		

		Location nue	Location meublée longue durée		Location meublée courte durée	
Option fiscale		Revenus foncier	Micro-BIC	BIC	Micro-BIC	BIC
Recettes locatives	cumul sur 15 ans	239 591	232 256	232 256	615 011	615 011
Charges d'exploitation	cumul sur 15 ans	-61 243	-68 829	-68 829	-268 260	-268 260
Remboursement prêt	cumul sur 15 ans					
Fiscalité et CSG	cumul sur 15 ans	-85 663	-59 345	-50 447	-91 145	-144 132
Trésorerie cumulée	sur 15 ans	92 686	104 082	112 981	255 607	202 620
Capital restant dû	à l'année 15					
Valeur patrimoniale						
ISF	cumul sur 15 ans	-24 695	-24 695	-24 695	-24 695	-24 695
Montant de la compensation pour changement de statut du bien					-19 250	-19 250
Bilan global, locatif et patrimonial	sur 15 ans	67 991	79 387	88 286	211 662	158 675
Ecart par rapport à la location nue			11 396	20 295	143 671	90 684
			17%	30%	211%	133%

Trop de recettes



Si l'on compare que les postes qui varient selon l'option locative et fiscale retenue, on obtient :

Résultat d'exploitation, hors emprunt (cumul sur 15 ans)	92 686	104 082	112 981	236 357	183 370
"Loyers - charges d'exploitation - fiscalité et CSG - droit de compensation"					
Résultat mensuel (moyenne sur 15 ans)	515	578	628	1 313	1 019
Ecart par rapport à la location nue		12%	22%	155%	98%

**Bilans financiers détaillés à 20 ans –
Option de la location nue / Revenus fonciers**

	Loyers	Charges d'exploitation	Remboursement du prêt	Frais financiers du prêt	Travaux déductibles	Revenus fonciers	Report de déficit	Revenus fonciers imposables	Impôts et CSG	Résultat annuel de trésorerie
1	13 854	3 561			10 500	-207		-207	-85	10 398
2	14 132	3 632				10 499		10 499	5 596	4 923
3	14 414	3 704				10 710		10 710	5 459	5 271
4	14 702	3 778				10 924		10 924	5 568	5 376
5	14 997	3 853				11 143		11 143	5 680	5 484
6	15 296	3 930				11 366		11 366	5 793	5 593
7	15 602	4 008				11 594		11 594	5 909	5 705
8	15 914	4 088				11 826		11 826	6 028	5 819
9	16 233	4 169				12 063		12 063	6 149	5 935
10	16 557	4 252				12 305		12 305	6 272	6 053
11	16 889	4 337				12 552		12 552	6 397	6 174
12	17 226	4 423				12 803		12 803	6 526	6 297
13	17 571	4 511				13 059		13 059	6 656	6 423
14	17 922	4 601				13 321		13 321	6 790	6 552
15	18 281	4 693				13 588		13 588	6 926	6 682
16	18 646	4 786				13 860		13 860	7 064	6 816
17	19 019	4 882				14 138		14 138	7 206	6 952
18	19 400	4 979				14 421		14 421	7 350	7 091
19	19 788	5 078				14 710		14 710	7 497	7 232
20	20 183	5 179				15 004		15 004	7 647	7 377

Option de la location meublée - longue durée / BIC

	Loyers	Charges d'exploitation	Remboursement du prêt	Frais financiers du prêt	Amortis. de l'année	Amortis. stockés	Report de déficit	BIC imposables	Impôts et CSG	Résultat annuel de trésorerie
1	13 430	3 980			-4 690			4 760	2 537	6 913
2	13 699	4 060			-4 690			4 949	2 525	7 115
3	13 973	4 141			-4 690			5 142	2 623	7 209
4	14 252	4 224			-4 690			5 339	2 723	7 305
5	14 537	4 308			-4 690			5 539	2 825	7 404
6	14 828	4 394			-4 130			6 304	3 228	7 206
7	15 125	4 482			-4 130			6 513	3 321	7 321
8	15 427	4 572			-4 130			6 725	3 430	7 426
9	15 736	4 663			-4 130			6 942	3 540	7 532
10	16 050	4 757			-4 130			7 164	3 653	7 641
11	16 372	4 852			-4 130			7 390	3 768	7 751
12	16 699	4 949			-4 130			7 620	3 886	7 864
13	17 033	5 048			-4 130			7 855	4 006	7 980
14	17 374	5 149			-4 130			8 095	4 128	8 097
15	17 721	5 252			-4 130			8 339	4 252	8 217
16	18 075	5 357			-4 130			8 589	4 380	8 339
17	18 437	5 464			-4 130			8 843	4 509	8 464
18	18 806	5 573			-4 130			9 103	4 641	8 591
19	19 182	5 685			-4 130			9 367	4 776	8 721
20	19 565	5 798			-4 130			9 637	4 914	8 853

Option de la location meublée - courte durée / BIC

	Loyers	Charges d'exploitation	Remboursement du prêt	Frais financiers du prêt	Amortis. de l'année	Amortis. stockés	Report de déficit	BIC imposables	Impôts et CSG	Résultat annuel de trésorerie
1	35 563	15 512			-4 690		15 361	15 361	8 187	11 864
2	36 275	15 823			-4 690		15 762	15 762	8 036	12 416
3	37 000	16 139			-4 690		16 171	16 171	8 244	12 617
4	37 740	16 462			-4 690		16 588	16 588	8 457	12 821
5	38 495	16 791			-4 690		17 014	17 014	8 674	13 030
6	39 265	17 127			-4 130		18 008	18 008	9 194	12 944
7	40 050	17 469			-4 130		18 451	18 451	9 406	13 175
8	40 851	17 819			-4 130		18 902	18 902	9 636	13 396
9	41 668	18 175			-4 130		19 363	19 363	9 871	13 622
10	42 501	18 539			-4 130		19 833	19 833	10 110	13 852
11	43 351	18 909			-4 130		20 312	20 312	10 355	14 087
12	44 219	19 288			-4 130		20 801	20 801	10 604	14 327
13	45 103	19 673			-4 130		21 300	21 300	10 858	14 572
14	46 005	20 067			-4 130		21 808	21 808	11 117	14 821
15	46 925	20 468			-4 130		22 327	22 327	11 382	15 075
16	47 864	20 877			-4 130		22 856	22 856	11 651	15 335
17	48 821	21 295			-4 130		23 396	23 396	11 926	15 599
18	49 797	21 721			-4 130		23 946	23 946	12 207	15 869
19	50 793	22 155			-4 130		24 508	24 508	12 493	16 145
20	51 809	22 598			-4 130		25 081	25 081	12 785	16 425

Tableau des hypothèses

Types de locations			Revenus fonciers	Location longue durée	Location courte durée	
Loyer			33	33	111	€/ m²/ mois
Taux d'impayés vacance			2	5	25	%
TFPB			175	175	175	€/ an
Assurance			150	150	150	€/ an
Gestion locative			10,8	10,8	35	% encaisses
Entretien réparation			1 050	1 050	1 575	€/ an
Charges de copropriété			630	630	630	€/ an
Centre de Gestion Agréé				300	300	€/ an
Contribution Foncière des Entreprises				175	175	€/ an
Droit de compensation					550	€/ m²
Inflation	2%					
Amortissement	OUI	Montant :	206 500	Durée :	50	ans
			2 800		5	ans

Les études de cas 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 (ici sur 50 ans), 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 loué en meublé de courte durée rapporte entre 1,6 et 2 fois plus qu'en location nue.

Nota : Cette approche ne prend pas en compte la fiscalité sur les plus-values à l'occasion d'une éventuelle mutation ultérieure. L'amortissement réduisant la valeur comptable et fiscale du bien immobilisé, il conduit à l'accroissement de la plus-value qui pourrait être réalisée, et imposée sous son régime propre.

Ces éléments purement financiers montrent bien l'attrait que peut représenter la location meublée de courte durée pour les bailleurs. Il convient également de rappeler un argument non financier, mais non négligeable, le fait que par ce type de location, ils s'exonèrent de la loi de 1989 régissant les rapports locatifs...

Regards sur la situation et la réglementation dans les autres villes françaises et capitales mondiales

La réglementation en France...

La finalité de la réglementation sur le changement d'usage est de protéger le logement dans les situations de pénurie. Afin d'identifier les territoires potentiellement concernés par une insuffisance de logements, la réglementation a établi un seuil démographique, fixé à 200 000 habitants, à partir duquel les communes sont assujetties au régime du changement d'usage. Sur la base du recensement de 2006, 11 communes françaises sont ainsi concernées : **Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Rennes, Strasbourg et Toulouse.**

Au regard du contexte particulier que connaît l'Ile-de-France en matière de logement, sont également concernées les communes des départements de la petite couronne parisienne : Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne, quel que soit leur nombre d'habitants.

En raison de la récente décentralisation du changement d'usage, deux types de textes sont aujourd'hui en vigueur : les arrêtés préfectoraux et les règlements municipaux. Avant la loi de modernisation de l'économie dite « LME » de 2008, le préfet de chaque département devait élaborer un arrêté fixant les règles à suivre en matière de changement d'usage en fonction des trois objectifs imposés par loi : la mixité sociale, les caractéristiques des marchés locaux et la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. La loi de 2008 ayant confié le contrôle de l'usage d'habitation au maire de chaque commune concernée, ce n'est plus un arrêté mais une délibération du conseil municipal qui fixe désormais les règles du jeu en matière d'autorisation et de compensation, toujours en regard des trois objectifs précédemment cités.

Depuis longtemps sensibilisée au contrôle du changement d'usage, la Ville de Paris n'a pas attendu l'entrée en vigueur de la loi LME de 2008 et a été la première à élaborer son règlement municipal voté lors de la séance du Conseil de Paris des 15, 16, et 17 décembre 2008.

Mais d'autres communes assujetties au régime du changement d'usage se sont également saisies des possibilités nouvelles offertes par la réforme, en vue notamment de contrôler les équilibres habitat/emploi dans le centre de leur territoire. C'est le cas des communes de Marseille, Lille, Lyon et Strasbourg ainsi que des villes de Gagny (Seine-Saint-Denis), Levallois-Perret, Sceaux et Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine).

Par ailleurs, avant la réforme de 2005, trois préfets en dehors du préfet de Paris avaient rédigés des arrêtés concernant le changement d'usage : celui des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Rhône. Aussi, tant que les communes de ces départements n'auront pas établi leurs propres règlements municipaux, ces arrêtés continueront de s'appliquer sur l'ensemble des communes de leur ressort (alinéa 10 de l'article 13 de la LME du 4 août 2008).

Arrêté préfectoral des Hauts-de-Seine – 21 février 2008 – références : DDE/SEU n° 2008.089

L'arrêté préfectoral des Hauts-de-Seine est peu détaillé. Il a été rédigé à minima sans prendre en compte les disparités du territoire départemental caractérisé par de forts déséquilibres en matière d'emploi et d'habitat. Il reprend en partie les dispositions de l'arrêté préfectoral de Paris.

L'autorisation de changement d'usage est subordonnée à une compensation. En sont exemptées :

- les demandes de changement d'usage par un pétitionnaire public ou poursuivant une mission d'intérêt général ;
- les transformations en locaux mixtes à condition que la partie logement soit la résidence principale du demandeur ;
- la transformation de logements en bureaux ou activité dans les zones urbaines sensibles, les zones emploi de ville et les zones de redynamisation urbaine ;
- les demandes de changement d'usage par un professionnel libéral pour un local dont la surface est inférieure à 70 m².

Arrêté préfectoral du Rhône – Ville de Lyon – 20 décembre 2006

Seule la ville de Lyon est concernée par l'arrêté préfectoral, et même plus spécifiquement son hyper-centre.

Son arrêté contient des dispositions originales qui se démarquent assez nettement de l'arrêté préfectoral de Paris. Il est notamment suivi d'une « Notice technique d'information du public » qui précise un certain nombre de points.

Dans l'arrêté préfectoral du Rhône, seul l'hyper-centre est concerné par l'autorisation avec compensation, quelle que soit la destination projetée, professionnelle ou commerciale, mais uniquement quand la transformation demandée concerne une surface égale ou supérieure à 100 m². De plus, toute nouvelle occupation d'un local est soumise à autorisation avec compensation.

Les locaux de compensation doivent être situés sur le territoire de la ville de Lyon (et non dans le même arrondissement comme Paris). Les deux transformations doivent être simultanées et les locaux transformés corresponde à la définition de logement décent.

Enfin, si la demande de changement d'usage porte sur au moins 10 logements, il devra être intégré au moins 20 % de logements sociaux dans les locaux objets de la compensation (proportion calculée en surface).

L'autorisation est accordée sans compensation dans deux cas, si elle est demandée :

- pour créer un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- pour des logements situés en RDC dont l'habitabilité n'est pas de bonne qualité.

La ville de Lyon, en charge de l'application de cet arrêté depuis le 1^{er} avril 2009, réfléchit à soumettre à la communauté urbaine un projet de règlement mais qui reprend l'essentiel des dispositions actuelles.

Arrêté de Seine-Saint-Denis – 6 février 2007

L'arrêté préfectoral de Seine-Saint-Denis ne contient qu'un seul article précisant les différentes situations soumises à autorisation sans compensation. Cela signifie qu'à contrario, tout autre projet de transformation d'un local à usage d'habitation est soumis à une autorisation avec compensation dans l'ensemble du territoire départemental.

Sont exemptés de compensation :

- les locaux mixtes pour l'exercice d'une profession non commerciale à condition qu'une partie du local reste la résidence principale du demandeur ;
- les demandes de transformation par un pétitionnaire public ou poursuivant une mission d'intérêt général ;
- les transformations en vue de l'exercice d'une profession libérale réglementée exception faite des professions libérales dont le titre est protégé (à la différence de Paris) ;
- les transformations en vue de l'extension d'une activité commerciale ;
- le transfert d'une activité ayant fait l'objet d'une autorisation ;
- les transformations de locaux situés en RDC.

Le règlement municipal de la ville de Marseille

Le règlement de la ville de Marseille a été approuvé par le Conseil de la communauté urbaine, à la demande du conseil municipal de Marseille, sans modification, dans sa séance du 25 mars 2010.

Les règles imposées sont relativement succinctes. Toute autorisation, qu'elle soit personnelle ou réelle, doit tenir compte de la nature des activités et de l'importance du projet concerné par la demande (installation en RDC ou au 1^{er} étage d'activités liées aux besoins de la population résidente, extension ou modernisation d'activités existantes, création d'un équipement d'intérêt collectif) ainsi que de l'habitabilité du local.

Si une compensation est offerte en vue d'une autorisation réelle et définitive, le local offert doit être de surface équivalente et situé sur l'ensemble du territoire de Marseille. Si les locaux offerts en compensation constituent un programme de construction de plus de 10 logements, il devra être inclus dans ce programme 20 % de logements « à coûts maîtrisés ou sociaux ».

Le règlement municipal de la ville de Strasbourg

Le règlement municipal adopté en septembre 2009 reprend les dispositions de l'arrêté préfectoral de 1994. Peu détaillé, il s'applique dans l'ensemble du territoire communal à l'exception des zones franches de Neuhof et HautePierre. Les autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation sont accordées en fonction de :

- la localisation de l'immeuble : les changements d'usage ne sont pas souhaités dans le secteur sauvegardé afin d'y conserver un nombre de logements suffisant ;
- l'accord du propriétaire et du syndic le cas échéant ;
- un équilibre « logements/locaux professionnels » au sein des immeubles : pas plus de 50 % de professionnels, sans qu'il soit précisé les modalités d'appréciation de cet équilibre.

Le règlement ne distingue pas les cas d'autorisations personnelles et d'autorisations définitives après compensation.

Des règles plus précises et adaptées aux caractéristiques du marché local devraient faire l'objet d'une prochaine délibération.

Le règlement municipal de la ville de Lille

Le conseil municipal de Lille a voté dans sa séance du 16 novembre 2009 un règlement municipal et décidé de saisir la communauté urbaine de Lille-Métropole afin qu'elle approuve ce projet de règlement.

Les changements d'usages pouvant être autorisés sans compensation sont :

- l'activité dans un local situé en RDC à condition de maintenir un accès indépendant aux étages ;
- les missions d'intérêt général ;
- l'exercice d'une profession libérale soumise à un statut législatif ou réglementaire, ou dont le titre est protégé.

En revanche, rien n'est précisé sur les changements d'usage avec compensation.

La politique de contrôle des changements d'usage menée par la ville vise essentiellement à vérifier le maintien des logements ayant bénéficié d'aides publiques pour la réhabilitation privée, et notamment des aides de l'ANAH.

Le règlement municipal de la ville de Neuilly-sur-Seine

Le 28 juin 1990, la ville a pris une délibération relative aux « conditions d'autorisation de transformation de locaux à usage d'habitation à l'exercice d'une profession libérale et interdiction de les transformer à un autre usage » sur laquelle elle s'appuyait pour motiver ses avis auprès du préfet alors compétent en matière de demande d'autorisation.

À Neuilly, le L 631-7 avait ainsi été utilisé pour orienter l'implantation des professions libérales le long de ce que l'on appelle l'« axe majeur » à savoir l'avenue Charles-de-Gaulle. Aujourd'hui, des réflexions sont en cours pour faire évoluer le règlement municipal.

Concernant les locations meublées de courte durée, la commune craint particulièrement les effets de report des politiques parisiennes sur son territoire.

La réglementation à Bordeaux

Il n'y a pas eu de délibération de la communauté urbaine permettant la mise en œuvre d'une politique de contrôle des changements d'usage.

La réglementation à Nice

La politique de contrôle des changements d'usage n'est pas véritablement mise en œuvre, notamment par souci de préserver l'économie touristique.

... et à l'étranger

Les locations meublées de courte durée se sont développées dans de nombreuses métropoles européennes et mondiales. Certaines ont d'ores et déjà apporté des réponses en termes d'action publique, notamment New-York où les locations meublées de courte durée ont vu le jour.

New-York : l'interdiction des locations de moins de 30 jours

L'État de New-York a adopté en juillet 2010 une loi interdisant la location d'appartements de moins de 30 jours. Cette loi a été signée en juillet 2010 par le gouverneur mais n'est entrée en vigueur qu'au mois de mai 2011. L'intervalle entre la signature et la mise en application ayant été laissé pour permettre aux propriétaires de ces appartements de régulariser leur situation.

Selon les promoteurs de cette loi, la mesure vise essentiellement les « hôtels illégaux », et plus précisément les propriétaires qui, rachetant parfois des immeubles entiers, convertissent les appartements en chambre d'hôtels, sans les permis nécessaires, en particulier ceux concernant la sécurité incendie.

Trois arguments ont motivé l'action de la ville de New-York :

- les questions de sécurité incendie dans les immeubles transformés en « hôtels illégaux » ;
- les questions de troubles de jouissance au sein des copropriétés ;
- la concurrence déloyale faite aux hôteliers new-yorkais.

Concrètement, l'action de l'État de New-York a consisté à clarifier une loi existante relative à l'habitation en précisant que la location de moins de 30 jours ne pouvait constituer de la résidence permanente ou long terme. En effet, les propriétaires de ces hôtels illégaux jouaient de l'ambiguïté des termes utilisés dans la loi, « résidence permanente » et « résidence long terme », légitimer leurs pratiques. La nouvelle version de loi a donc redéfini ces deux termes en excluant explicitement les locations de moins de 30 jours.

D'après les quelques articles parus sur le sujet, les professionnels de la location court terme tentent aujourd'hui de s'organiser afin d'être en mesure de discuter avec le législateur et la mairie de New-York. Plus précisément, ils mettent en garde la ville contre le risque de voir se développer un marché souterrain pour ce type de location, ce qui rendrait les touristes plus vulnérables vis-à-vis de bailleurs mal intentionnés. Cependant, ils auraient peu de chances d'être entendus car la loi est non seulement soutenue par le gouverneur, mais aussi par le lobby hôtelier, très puissant à New-York et les associations de défense des locataires. Le lobby hôtelier s'oppose à la concurrence, illégale et déloyale, que constituent ces locations. Quant aux associations de défense des locataires, elles accusent les propriétaires de vouloir transformer des immeubles à loyers modérés en meublé court terme excluant de fait les locataires les plus modestes de la ville.

Barcelone et la régulation des locations d'appartements à usage touristique de moins de trois mois

En Catalogne et à Barcelone en particulier, le parc des locations meublées de courte durée s'est beaucoup développé ces dernières années. Les professionnels du secteur estiment à 23 000 le nombre de ces locations, connues sous le nom d'appartements à usage touristique (pour une ville de 1 620 000 habitants en 2010).

Or la cohabitation entre les catalans et les touristes louant ces appartements à usage touristique est parfois difficile et génère de nombreuses plaintes.

Dans ce contexte, le Plan stratégique du tourisme de Catalogne 2005-2010 insistait sur la méconnaissance des pouvoirs publics concernant les appartements à usage touristique et l'absence de tout cadre réglementant ce secteur d'activité.

Le décret du 9 novembre 2010 a créé, pour le gouvernement de Catalogne et donc pour la ville de Barcelone, un cadre juridique nouveau visant à réglementer les appartements à usage touristique loués pour une durée inférieure à trois mois.

Selon ce décret, en plus du certificat d'habitabilité exigible pour tous les logements, les propriétaires doivent obtenir une licence pour pratiquer la location meublée touristique. Cette licence est délivrée par la municipalité qui se prononce sur la base du plan local d'urbanisme (et donc de l'usage des sols) et sur la base du règlement de copropriété.

La licence est accordée à un propriétaire pour un logement donné et pour une durée de 4 ans. Les agents municipaux sont ensuite autorisés à contrôler ces appartements à usage touristique pour vérifier notamment que le nombre d'occupants autorisé est respecté.

Ce nouveau cadre juridique répond à plusieurs objectifs :

- Pour le client, être mieux protégé :

Le décret rend obligatoire l'affichage dans les parties communes et dans le logement des coordonnées du propriétaire (ou de l'intermédiaire le cas échéant) et la mise à disposition de formulaires type pour gérer les plaintes type. À terme, ce nouveau cadre vise une amélioration globale de la qualité de l'offre touristique.

- Pour le propriétaire, disposer d'un cadre plus clair pour louer son appartement et pouvoir expulser un client qui ne respecterait pas les règles de la copropriété et du contrat de location.
- Pour les voisins, avoir les moyens de signaler des nuisances liées à la présence de touristes. Le décret prévoit que la licence ne peut être accordée au propriétaire que si le règlement de copropriété autorise la location à usage touristique et après, en cas de plainte des voisins, l'autorisation peut être remise en cause.
- Pour la collectivité, municipalités et gouvernement de Catalogne, avoir les moyens de recenser les locations à usage touristique, d'en contrôler le nombre et la localisation mais aussi de garantir un certain niveau de service.

Le décret prévoit pour les propriétaires qui pratiqueraient la location meublée de courte durée sans licence des amendes allant de 30 000 à 90 000 euros.

Les municipalités avaient un délai d'un an, soit jusqu'en novembre 2011, pour mettre en application ces nouvelles dispositions à partir du vote de ce décret en novembre 2010. Selon les professionnels de la location meublée en Espagne, mi 2011 les municipalités n'ont pas véritablement les moyens – ni peut-être la volonté – de veiller à l'application de ce nouveau cadre réglementaire.

Les exemples de New-York et Barcelone s'inscrivent dans la ligne d'une action publique visant à limiter et contrôler assez strictement le développement des locations meublées de courte durée.

Conclusion

Ainsi le recensement réalisé au cours de l'été 2011 sur plus de 300 sites internet permet d'estimer à 20 000 le nombre d'appartements proposés en location meublée de courte durée à Paris. Ces appartements sont destinés à une clientèle de passage, qui loue un appartement pour une nuit ou plusieurs mois.

Ce marché de location meublée de courte durée à Paris est né dans les années 1990 et a progressé au rythme d'internet depuis. Et il continue à se développer : de nouveaux sites d'annonces proposant des locations meublées de courte durée apparaissent régulièrement et sont plus visibles sur internet et le nombre de logements concernés continue d'augmenter.

Autre point qui ressort du recensement de l'offre de locations meublées de courte durée : les appartements concernés sont concentrés dans certains quartiers, en particulier ceux du centre de Paris, dans les 3^e, 4^e, 5^e et 6^e arrondissements déjà caractérisés par une forte proportion de résidences secondaires et logements occasionnels.

Le développement des locations meublées de courte durée pose par conséquent un véritable problème sur le plan urbain. Les logements concernés par ce phénomène sont en quelque sorte « prélevés » sur le parc de résidences principales qui permet de loger toute l'année des ménages parisiens, alors même qu'il manque des logements dans le centre de l'agglomération parisienne. Autre difficulté, les tarifs pratiqués contribuent vraisemblablement à tirer les prix et les loyers à la hausse.

Mais il s'agit d'un problème complexe puisque la location meublée de courte durée contribue à diversifier l'offre d'hébergement dans une capitale touristique mondiale comme Paris. Elle répond notamment aux attentes d'une clientèle plus familiale et qui souhaitent maîtriser en partie son budget et ne pas être séparée entre plusieurs chambres.

Mais le problème urbain demeure et risque même de s'aggraver dans les années à venir si rien n'est fait. En effet, le niveau élevé des tarifs pratiqués et la très grande souplesse du cadre qui lie un propriétaire et un client (par opposition au cadre posé par la loi de 1989 qui définit les relations propriétaire/locataire) sont deux facteurs qui pourraient inciter les propriétaires de logement à préférer la location meublée de courte durée aux autres formes de location (nue ou meublée avec un bail d'un an).

C'est pourquoi il convient de rappeler qu'à Paris, comme dans toutes les agglomérations de plus de 200 000 habitants, les logements sont protégés par la loi. Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, faire disparaître un logement en changeant son usage ne peut se faire sans que la Municipalité ne donne son accord. Or le règlement municipal parisien, que les services municipaux sont en charge d'appliquer depuis 2009, énonce un certain nombre d'obligations en cas de transformation d'un logement et notamment le fait de compenser la perte de ce logement par la création d'une surface équivalente.

L'intérêt de la métropole parisienne est bien d'accueillir de nouveaux habitants tout en conservant un volant de locations meublées de courte durée, qui constitue une diversification de l'offre d'hébergement touristique.

Cela passe par l'application du Règlement municipal, ce qui ne signifie pas interdire la location meublée de courte durée mais réaffirmer les obligations des propriétaires qui souhaitent pratiquer la location meublée de courte durée. Cela devrait permettre d'inverser la tendance et de mieux encadrer les pratiques. Cela passe par des actions de différentes natures.

• Communiquer sur la réglementation sur les règles en matière de changement d'usage des logements, les obligations des propriétaires et les sanctions encourues.

La situation des locations meublées de courte durée est pour le moins complexe. Plusieurs textes juridiques traitent de cette activité. Il paraît indispensable de redéfinir les termes et surtout les obligations de chacun dans le cadre d'une campagne d'information.

Cette campagne d'information viserait différents publics-cible :

- le propriétaire en précisant ses droits et ses devoirs, en s'appuyant sur les premières décisions de justice favorables à la Ville de Paris pour montrer la réalité des risques encourus ;
- la clientèle, en précisant là aussi ses droits et ses devoirs ;
- les acteurs « relai » que sont les professionnels de la location meublée de courte durée (APLM, FNAIM), l'Office du Tourisme, l'ARC, l'UNIS et l'UNPI en veillant à les associer en amont de la campagne de communication ;

- les différentes directions de la Ville de Paris (DLH, DDEEES, DU, DGIC...) pour que le message donné au public soit le même, Il s'agit de mettre en avant les enjeux de protection des logements dans un contexte de crise aiguë du logement, en insistant sur les possibilités pour les propriétaires de se tourner vers la location meublée avec bail d'un an ou bien encore un dispositif tel que « Louez solidaire et sans risque » ;
- les communes du centre de l'agglomération pour les informer de l'action mise en œuvre à Paris afin de prévenir et limiter les effets de report, notamment dans une commune comme Neuilly-sur-Seine déjà touchée par le phénomène.

• **Renforcer les moyens, techniques et humains, permettant aux services de la Ville de mettre en œuvre la politique de contrôle.**

Peut-être faut-il également mettre en œuvre une politique de contrôle renforcée dans les quartiers les plus concernés par l'offre de locations meublées de courte durée (Marais, Quartier Latin, Saint-Germain-des-Prés et Montmartre).

• **Améliorer la lisibilité du marché en allant vers une généralisation de l'obligation de déclaration en mairie et un classement des locations meublées de courte durée à Paris.**

Il s'agirait de voir si une démarche similaire à celle mise en œuvre pour les chambres d'hôtes parisiennes peut être entreprise pour les locations meublées, en lien avec les professionnels de ce secteur dans le cadre d'un partenariat intelligent. Cela signifierait généraliser à l'ensemble des locations de courte durée la déclaration en mairie, aujourd'hui obligatoire pour les seuls meublés de tourisme, et la possibilité d'obtenir un classement. Cette démarche favoriserait une meilleure lisibilité du marché et une plus grande structuration de l'offre. Cela permettrait peut-être aussi de limiter un des effets pervers de la réaffirmation des obligations des propriétaires par la Ville de Paris, c'est-à-dire le passage vers une économie souterraine de la location meublée de courte durée.

• **Maintenir le lien entre changement d'usage et changement de destination.**

Les nouvelles dispositions du PLU en 2009 ont renforcé le lien entre les procédures de changement d'usage et de changement de destination. Quand il y a compensation, et donc que le changement d'usage est définitif, le changement d'usage doit s'accompagner d'une autorisation de changement de destination délivrée par la Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris. Depuis la modification du PLU en 2009, les locaux meublés (non loués à titre de résidence principale) entrent dans la destination de l'hébergement hôtelier.

Il apparaît souhaitable de maintenir cette double obligation pour éviter qu'un logement ne soit transformé au titre du L 631-7 pour faire autre chose que du logement, qu'il ne reste qu'un temps en location meublée, avant d'être utilisé comme local d'activité ou de stockage, générant des nuisances pour les autres occupants de l'immeuble dans lequel il se trouve.

• **Militer pour réduction des avantages fiscaux liés à la location meublée de courte durée.**

Revoir les avantages fiscaux accordés aux meublés de tourisme déclarés en mairie (abattement de 71 %), en faisant peut-être de Paris une exception, pour les ramener au minimum au niveau des avantages accordés aux locations meublées avec bail d'un an.

Dans le même esprit, il conviendrait de généraliser la perception de la taxe de séjour pour ce type d'hébergement qui constitue bien une forme d'hébergement marchand.

Peut-être faut-il aussi plaider pour un renforcement des contrôles fiscaux pour limiter le passage vers l'économie souterraine de la location meublée de courte durée.

• **Parallèlement à l'action sur les meublés, encourager la modernisation du parc hôtelier parisien.**

Cela signifie encourager, notamment dans le cadre du Plan hôtelier parisien, la création des chambres permettant d'accueillir des familles et équipées de kitchenette.

Annexes

Liste des 300 sites proposant une offre de location meublée de courte durée recensés sur internet à l'été 2011

Nom de l'agence	Site
1 Week Flat	www.1weekflat.com
1000 et 1 PARIS.com	www.1000et1paris.com
123MyCityFlat	www.123-mycityflat.com
1ST Paris Hôtels	www.1stparishotels.com
2 bin paris/Bed & Breakfast Paris	www.2binparis.com
2beapart	www.2beapart.com
3,2,1,international	www.321international.com
A la carte - Paris Apartments	www.alacarte-paris-apartments.com
A part of Paris	www.apartofparis.com
A&M - Apartments & More Paris	www.apartments-and-more-paris.com
AAA Apartments Paris	www.flats.fr
Abbey Apart - Locaflat	www.locaflat.com
Abi SweetKey	www.sweetkey.fr
Abritel	www.abritel.fr
Absolu Living	www.absoluliving.com
Accomodation Paris	www.accommodationparis.com
Affinity Home	www.affinity-home.com
Agence Dauphine Immiblier rive gauche	www.dauphine-immo.com
Agence Littré	www.agence-littre.com
Agence Paris Eiffel Apartment	www.paris-eiffel-apartment.com
Ah Paris	www.ahparis.com
AirBnB	www.airbnb.com/
Allo Renta	www.allorenta.com
Always an Apartment in Paris, INTERHOME	www.interhome.fr
Always On Vacation	www.alwaysonvacation.fr
Amivac	www.amivac.com
Annuaire des vacances.com	www.annuaire-des-vacances.com
Ap-Art	www.ap-art.fr
Apart Rental	www.apartmentrental.com
Apartement Living in Paris	www.apartment-living.com
Apartment Paris	www.apartmentparis.fr
Apartments Paris Downtown	www.apartmentsparisdowntown.com
Apartments Roquapart Paris	www.roquapart.com
Apartments2book	www.apartments2book.com
ApartmentsApart	www.apartmentsapart.com
Aparts Rentals TM	www.apartexchange.com www.apartmentrentals.com/Guide_paris6_stsulpice.htm
APAS - Paris Appartements Services	www.paris-apts.com
Appart in France.com	www.appart-in-france.com
Appartement Paris Rive Gauche	www.apartment-paris-leftbank.fr
Appartementdeville.com	www.appartementdeville.com

Nom de l'agence	Site
AppartExpress	www.appartexpress.com
At Guest Apartment Services Paris	www.guestapartment.com
At home immobilier	www.agenceathome.com
At home in Paris	www.athomeinparis.fr
Atenor	www.gitedetourisme.com
Athome in France	www.athomeinfrance.com
Atlis Vacances	www.altis-vacances.com
Barclay	www.barclayweb.com
Barnes-paris	www.barnes-paris.com
Beaugite.com	www.beaugite.com
Bellavista	www.bellavista-villas.com
Binioo	www.binioo.com
Boboflat	www.location-courte-duree-paris.fr
Book a Flat	www.book-a-flat.com
Book Your Paris	www.bookyourparis.com
Buttebergeyre	www.buttebergeyre.blogspot.com
Capitale Partners	www.capitale-partners.com
Casa Mundo	www.casamundo.fr/france/
Cattalan Johnson Immobilier	www.cattalanjohnson.com/
Charmes et Traditions	www.charme-traditions.com
Cheap Paris	www.cheapparisapartmentrentals.com
Check in Paris	www.check.in.paris.free.fr
Chez vous Paris Apartments	www.chezvous.com/
Choose your dream	www.fr.chooseyourdream.ch
Citybase Apartments	www.citybaseapartments.com
Classic Vacation Rentals.com	www.classicvacationrental.com
Clévacances	www.clevacances.com
Clickapart	www.clickapart.com
Cobblestay	www.cobblestay.com
Come to Paris	www.cometoparis.com
Comfy Homes in Paris	www.comfyhomesinparis.com
Cooper Paris Flats	www.paris-flats.com
Cosy home	www.cosyhome-paris.com
Cyber Rentals	www.cyberrentals.com
DFI Partners	www.dfi-partners.com
Dong-Huong Location meublée	www.dong-huong.com
Drawbridge to Europe	www.drawbridgetoeurope.com
Easylocat-in-paris.com	www.easylocat-in-paris.com
Elger Immobilier	www.elger-immobilier.com
Elogimmo	www.elogimmo.fr
Emporio Estate	www.emporioestate.com
Escalea-Paris	www.escalea-paris.com/
Euroflat Apartments	www.euroflat-apartments.com
Europe Net Hotel	www.europenethotels.com
Expatfinder	www.expatsfinder.com
Feel Paris	www.feelparis.com
Feels like home in Paris	www.feelslikehomeinparis.com
Few days in paris	www.fewdaysinparis.com
First Adress	www.1aparis.com

Nom de l'agence	Site
Flat Rental Paris	www.flatrentalparis.com
Flats book	www.flatsbook.com
Flexilocation	www.flexilocation.com
Flipkey	www.flipkey.com
FLV.fr	www.flv.fr
France & Monaco Rentals	www.france-monaco-rentals.com
France Ermitage	www.france-ermitage.fr
France For Rent	www.franceforrent.com
France Lodge Locations	www.francelodge.fr
French Home Rentals	www.frenchhomerentals.com
French Travel Connection	www.frenchtravel.com.au
FrenchConnection	www.frenchconnections.fr
Frenchindulgence	www.frenchindulgence.com
Frenchy rentals	www.frenchyrentals.com
Friendly Rentals	www.friendlyrentals.com
GLAM@Paris	www.glamaparis.com
Glamour Apartments	www.glamourapartments.org
Goin2travel	www.goin2travel.com
GoletWorld.com	www.goletworld.com
Halldis	www.fr.halldis.com
Handsome Property International	www.elieproperty.com
Haven in Paris	www.haveninparis.com
Helzear	
Holiday Apartment 4 You	www.holidayapartments4you.com
Holiday Flat	www.holidayflat-paris.fr
Holiday France Rentals	www.holidays-france-rentals.com
Holiday Lettings.Co.Uk	www.holidaylettings.co.uk
Holiday Velvet	www.holiday-velvet.com
Holidays to Europe	www.french-experience.com.au
Home in Paris	www.homeinparis.com
Home Rental Connections	www.parisrentalconnections.com
Home Rental Service	www.homerental.fr
Home Town	www.hometown.fr
Homelatitude	www.homelatitude.com
Homelidays	www.homelidays.com
Housetrip	www.housetrip.com/fr
I Love Paris Apartments	www.iloveparisapartments.com
Idea Apartment Practices	www.ideapractices.org
Immo-Marais/Paris Location meublées	www.parislocationsmeublees.com
In Beau Paris	www.beau-paris.com www.an-apartments-in-paris.net
Interior-Immobilier	www.interior-immobilier.com
Inter-Logement	www.inter-logement.net
Jafis Online	www.jafis-online.com
Just France in Paris	www.justfranceinparis.com
KHS	www.khs.fr
Kottler Paris Escapade	www.kottler.org/
Kudeta-home	www.kudeta-home.com
L'Agence de Paris	www.lagencedeparis.com/

Nom de l'agence	Site
L'Antre Amis	www.antre-amis.com
Le bon coin	www.leboncoin.fr
Le Marais Paris Apartments	www.lemaraisparisapartments.com
Le Paris de Dorothée	www.leparisdedorothee.com
Les clés de St Germain	www.lesclesdestgermain.com
Les studios de Montmartre	www.lesstudiosdemontmartre.com ou www.paris-apartment-rent.com
Locacity	www.locacity.fr/
Locadelo	www.locadelo.com
Loc'appart	www.locappart.com
Locasun.fr	www.locasun.fr
Locatimmo	www.locatimmo.com
Location-et-vacances	www.location-et-vacances.com/
Location-France.com	www.locations-france.com/
location-paris-vacances.fr	www.location-paris-vacances.fr
Location-vacances N° 1	www.location-vacances-no1.com
location-vacances-paris-etoile	www.location-vacances-paris-etoile.com
Lodgis	www.lodgis.com/paris/
Lodjee	www.lodjee.com
Lokim	www.lokim.com ou www.paris-be-a-part-of-it.com
London Guest suites	www.londonguestsuites.com
Love to escape	www.lovetoescape.com
Loving Paris Apartments	www.lovingapartments.com
Marais Apartments	www.marais-apartments.com
Marianne Apartments	http://www.globalstore.com.au/marianne.htm
Marie à tout prix	www.marie-a-tout-prix.com
Maximhome	www.maximhome.fr/
Media Vacation Rentals.com	www.mediavacationrentals.com
Miyako Immobilier International	www.miyakoparis.com
Montmartre Studios Loft	www.montmartreparis.com/
My adress in Paris	www.myaddressinparis.com
My Apartment in Paris	www.my-apartment-in-paris.com
My Flat in Paris	www.myflatinparis.com
My Holidays Rentals.com	www.my-holidays-rental.com
My house in Paris	www.myhouseinparis.com
My keys to Paris	www.mykeystoparis.com
My Paris Visit	www.myparisvisit.com
New York Habitat-Europe	www.nyhabitat.com
Novelaparis.com	www.novelaparis.com
Oh Holiday.com	www.oh-holidays.com
Oh-Paris.com	www.all-paris-apartments.com
Olivier Bailly Investment	www.olivierbailly.com/
Only-apartments.com	www.only-apartments.com
oovacances.com	www.oovacances.com
Open Mind	www.open-mind.org
ou loger.com	www.ouloger.com
Our home in Paris	www.ourhomeinparis.com
Pad à terre	www.pad-a-terre.com
Panache	www.panacherental.com

Nom de l'agence	Site
Pàp Vacances	
Paradizo	www.paradizo.com
Paris 35	www.paris35.com
Paris Ambiance	parisambiance.com
Paris Apartment Rental	www.parisapt.net
Paris Apartment Tours	www.parisapartmenttours.com
Paris Apartment Vacations	www.parisapartmentvacation.com
Paris Apartments Ltd	www.halliger.com
Paris Attitude	www.parisattitude.com
Paris Autrement.com	www.parisautrement.com
Paris B&B & Apartments	www.parisbandb.com
Paris Best Lodge	www.parisbestlodge.com
Paris By Heart	www.parisbyheart.com
Paris Choice TM	www.parischoice.com
Paris Cosy	www.pariscosy.com
Paris Flat Rent	www.parisflatrent.com
Paris For Rent	www.parisforrent.com
Paris Holiday Apartments	www.parisholidayapts.com
Paris Interiors Rentals	www.paris-interiors.com
Paris Le Marais Rental	parislemaraisrental.com
Paris Lets	www.parislets.com
Paris Living	www.parisliving.com
Paris Lodging	www.parislodging.com/ http://fr.apartem.com/ alloflat.com
Paris Louvres Apartments	www.parislouvreapartments.com
Paris Luxe Apartment	www.parisluxeapt.com
Paris Net	www.parisnet.com
Paris Notre Dame	http://roxo.stormpages.com/
Paris Palais	parispalais.com
Paris Perfect	www.parisperfect.com
Paris Prime Rentals	www.parisprimerentals.com
Paris Promo	www.parispromo.fr
Paris Reference	www.parisreference.com
Paris Rendez-vous	www.parisrendezvous.com
Paris Roof	www.parisroof.com
Paris Room Rental	www.paris-room-rental.com
Paris select Apartments	www.paris-select-appart.com
Paris Serviced Apartments	www.paris-serviced-apartments.com
Paris Studios	www.paristudios.com
Paris Sweet Home	www.parissweethome.com
Paris Vacation Apartments	www.parisvacationapartments.com
Paris Vacation Apartments Rentals	www.paris-vacation-rental.com
Parisaddress	www.parisaddress.com
ParisApartHôtels	www.parisaparthotels.com
Paris-Apartments-Booking.com	www.paris-apartments-booking.com
Parisdisiac	www.parisdisiac.com
Paris-dream-apartments.com	www.paris-dream-apartments.com
Pariserve	www.pariserve.com

Nom de l'agence	Site
ParisFlats.net	www.parisflats.net
Paris-Housing	www.paris-housing.com
Parisian Flat	www.parisianflat.com
Parisian Home	www.parisianhome.com
Paris-pied-à-terre	www.parispiedaterre.com
ParisRentAparts	www.parisrentaparts.com
Parissimo	www.parissimo.fr
Paristay.com	www.paristay.com
Parizsiszallas	www.parizsiszallas.hu
Parler Paris Apartements	www.adrianleeds.com/parlerparis/apartments/
Pas d'agence.com	www.pasdagence.com
Passionate for Paris	passionate-for-paris.com
Perfect Places	www.perfectplaces.com
Perfectly Paris	ww.perfectlyparis.com
Planetair.org	www.planetair.org
Prêt à louer	www.pretalouer.fr
Private Homes	www.private-homes.com
Private Paris	www.private-paris.com
Provence West Ltd	www.provencewest.com
Real Paris	www.vacances-location-paris.fr
Rendez-vous à Paris	www.rendez-vousaparis.com
Rent Holiday Homes/ Vacances-à-louer.fr	www.vacances-a-louer.fr
Rent in Paris	www.rentinparis.com
Rent Paris Now	www.rentparisnow.com www.parisapartmentrental.biz
Rent Paris.com	www.rentparis.com
Rent Your Nest in Paris/Résidence St Sulpice	www.bonappart.com
Rental France.com	www.rentalfrance.com
Rentals-Paris	www.rentals-paris.com
Rentapart.com	www.rentapart.com
Rentavilla.com	www.rentavilla.com
Rentmyhomeinparis	www.rentmyhomeinparis.com
Rentxpress	www.rentxpress.com
Renvillas.com	www.rentvillas.com/
Résidences Paris	www.residences-paris.com/
Roomorama	roomorama.com
Roots Travel	www.parisfurnishedapartments.com
Saisoloc	www.saisoloc.com
SARL Centre Paris	www.centrepairs.com
Scandic Immo	www.scandic.fr
Second Casa	www.secondcasa.com/
Séjour à Paris- Agence Century 21	www.sejouraparis.com
Self Catering Hols	www.selfcateringhols.com
Servissimo - ATS Paris (agence Tournelle St Germain)	www.ats-paris.com= site de l'agence, www.servissimo-paris.com= site des locations saisonnières
Short time rental/ A paris comme chez soi	www.furnished-apartments-rental.com ou www.apariscommechezsoi.com
Smallworld	www.smallworld-paris-apartments.com
Special Apartments	www.specialapartments.com
Stay Rentals	www.stayrentals.com

Nom de l'agence	Site
Sublet.com	www.sublet.com
Sun Villas Direct	www.sunvillasdirect.com
Trav.com	www.trav.com
Traveleden.com	www.traveleden.com
Trips Europe	www.tripseurope.com
USA Paris	www.usaparis.com
Vacances.com	www.vacances.com
Vacances-location.net	www.vacances-location.net
Vacancy Ldt	www.vac-and-see.com
Vacapédia	www.vacapedia.com
Vacation in Paris	www.vacationinparis.com
Vacation Key.com	www.vacationkey.com
Vacation Rental Club	www.vacationrentalsclub.com
Vacation Rentals By Owner	www.vrbo.com/
VacationRentalPeople.com	www.vacationrentalpeople.com
VacationRentals.com	www.vacationrentals.com
Vacations Rental 411	www.vacationrentals411.com
Vakasys	www.vakasys.com
Viaje Facil	www.viajefacil.cl
Victoria Paris Home	www.victoria-parishomes.com
Ville et Village	www.villeetvillage.com
Vingt Paris	www.vingtparis.com
Visit All the world	www.visitalltheworld.com
Vivastreet	www.vivastreet.fr
Vivre à Paris	www.vivreaparis.fr
Way to stay.com	www.waytostay.com
Welcome 2 france	www.welcome2france.com
Well Done Properties	www.location-appartement-paris-luxe.fr
World Escape.com	www.worldescape.com
Yellow Stay	www.apartments-rental.yellowstay.eu
Your Address in Paris	www.yourparisaddress.com.au
	www.location-paris.haar-rent.com
	www.myparisagency.com/

Contributions

Plusieurs organismes ont souhaité participer à la réflexion et ont adressé à l'Apur une contribution. C'est le cas de :

- association des professionnels de la location meublée (APLM) ;
- comité régional du tourisme Paris Ile-de-France (CRT) ;
- union des syndicats de l'immobilier (UNIS).

Ces éléments sont présentés ci-après.



Contribution & Préconisations de l'Association des Professionnels de la Location Meublée

**au débat du comité de pilotage de la Mairie de Paris du 10 mars 2011,
et à l'étude de l'Atelier Parisien d'Urbanisme,
sur les locations meublées à Paris.**

I. Préambule et contexte :

La location d'un logement meublé est une nécessité dans de nombreuses situations de la vie. S'il apparaît évident que la location meublée peut répondre à des besoins liés aux activités touristiques, il semble moins évident, pour certains observateurs, qu'elle soit une réponse indispensable à des besoins de formation, d'activité professionnelle, ou d'évolution des modes de vie.

La diversité des besoins que doit satisfaire la location meublée ne permet pas de la définir par ses deux extrêmes : D'un côté la location touristique de courte durée et de l'autre côté la location meublée à titre de résidence principale de longue durée.

Cette vision simplifiée conduirait, en interdisant la courte durée pour n'autoriser que la longue durée, à oublier tous les besoins intermédiaires, que l'on pourrait définir comme le besoin de disposer d'un logement temporaire :

- Pendant les travaux de rénovation de sa résidence principale ;
- Pour faire des études ou une formation de quelques mois à Paris ;
- Pour visiter en famille Paris ;
- Pour accompagner un proche devant suivre un traitement médical spécialisé ;
- Pour se loger temporairement, après une séparation ou un divorce ;
- Pour une mutation professionnelle temporaire à Paris alors que la famille reste en province ;
- Pour disposer d'un hébergement temporaire dans son quartier lors des visites de sa famille ;
- Etc...

Loin d'être une exception, ni une caricature, ces exemples montrent la diversité des besoins et la nécessité de pouvoir y répondre en proposant toutes les durées possibles.

Interdire les locations meublées inférieures à un an, c'est s'interdire de répondre à des besoins qui sont inhérents à la vie dans une capitale dont l'attractivité mondiale est un atout.

¹ | Confidentiel – Document APLM non opposable aux autorités compétentes, n'ayant pas valeur de consultation juridique

Dans ce contexte l'APLM, souhaite contribuer pleinement à l'étude conduite par l'APUR afin de mieux définir les besoins et de définir les conditions d'une régulation qui, tenant compte de toutes les réalités de la location meublée, soit réaliste, sans effet pervers, et repose sur une démarche qualité.

II. Etat des lieux de la location meublée à Paris :

a. De quoi parle-t-on ?

La notion de meublé implique que l'appartement doit comprendre un équipement suffisant pour permettre la vie courante : mobilier, équipement ménager, vaisselle, le tout en quantité suffisante pour assurer une vie normale compte tenu du nombre de couchages offert.

En pratique, et pour les professionnels, la location meublée se définit comme la location d'un appartement entièrement équipé, quelque soit la durée du contrat. Indépendant de la durée de location, la location meublée peut être faite à titre de résidence principale ou à titre de résidence secondaire ou temporaire.

La location saisonnière, autre terminologie rencontrée, est définie selon l'article 1-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 comme étant une location d'une durée maximale de 90 jours consécutifs et non renouvelable.

Le meublé de tourisme, est défini par l'article D324-1 du Code du tourisme comme un appartement à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. Pour revendiquer cette appellation, il faut faire une déclaration en Mairie. Celle-ci n'est pas obligatoire, mais dans ce cas on n'est pas meublé de tourisme.

Il apparait dès lors :

- Que location saisonnière et le meublé de tourisme ne sont pas des définitions strictement équivalentes ;
- Que la location meublée à titre de résidence principale, si elle impose un contrat d'un an, n'impose pas que le besoin du locataire soit d'y rester un an ;
- Que la location meublée à titre de résidence secondaire, si elle n'impose pas un contrat d'un an, peut répondre à un besoin d'hébergement de plusieurs mois, voir d'un an et plus.

Cette diversité des définitions rend l'analyse du marché difficile. Elle impose que toute estimation chiffrée définisse précisément le périmètre mesuré.

L'APLM estime à 20.000 le nombre d'appartements en location meublée à Paris. Il s'agit de locations meublées regroupant toutes les durées de location, qu'elles soient en résidence principale ou en résidence temporaire. Il ne s'agit en aucun cas de 20.000 appartements en location saisonnière et encore moins de 20.000 meublés de tourisme.

b. Qui sont les acteurs traditionnels et les nouveaux entrants ?

En France, les sociétés spécialisées dans la location meublée sont représentées d'une part par l'APLM et d'autre part par la FNAIM.

L'essor de la location meublée s'est fait avec celui d'Internet. Il apparaît aujourd'hui qu'Internet favorise l'émergence d'une nouvelle génération d'acteurs mondialisés.

Wind et Rbnb sont les archétypes de ces acteurs mondialisés présents dans plus de 2.000 villes et plus de 110 pays.

Il apparaît d'ores et déjà que ces acteurs ont leur propre interprétation des réglementations applicables en France.

Il n'est pas certain qu'une interprétation restrictive de la réglementation ne favorise pas ce type d'acteurs au détriment des acteurs locaux, et des professionnels exerçant en France. La mise en œuvre et le contrôle des réglementations par les propriétaires individuels n'en seraient que plus difficiles.

c. Les résultats principaux de l'enquête OPINIONWAY-APLM relatifs aux locataires et à leur séjour

Sur une base de 286.155 nuitées, correspondant à 1959 locations, l'enquête montre que :

- Les durées de séjour sont bien réparties entre courts, moyens et longs séjours ;
- 32% nuitées se font avec 3 personnes et plus ;
- La location meublée génère des dépenses annexes importantes qui profitent aux commerces de proximité. Les prix et l'envie de vivre aux couleurs locales sont les principales motivations à la location meublée. Une recherche de liberté et d'indépendance émerge aussi ainsi que la nécessité de se loger à plusieurs ;
- La quasi totalité des locataires juge la location d'un appartement meublé comme une solution adaptée à leur besoin.

d. Les résultats principaux de l'enquête OPINIONWAY-APLM relatifs aux appartements et aux propriétaires :

Sur une base de 267 propriétaires, l'enquête montre :

- Un parc locatif composé majoritairement de petites surfaces (75% de studios et deux pièces), réparti de façon assez homogène sur tout Paris, avec une légère prépondérance des arrondissements centraux.
- Des propriétaires en grande majorité résidents en France (plus de 80% des clients des professionnels, davantage pour les propriétaires utilisant les sites d'annonces).
- 84 % des propriétaires ne possèdent qu'un appartement, loué en moyenne 22 semaines par an ; la majorité des propriétaires ne loue que l'été (- de 4 semaines). Il s'agit dans ce cas de leur résidence principale.
- 64% des appartements sont occupés à titre de résidence principale ou secondaire, ou mis en location de façon temporaire (dans le cas d'expatriation par exemple) par leurs propriétaires. La

principale raison évoquée pour la location est la flexibilité et la liberté d'usage de l'appartement possédé, suivi par des raisons financières.

- En cas d'impossibilité de louer meublé 2/3 des appartements n'iraient pas à la location de longue durée. Parmi ces appartements, la moitié resterait vide.
- La location meublée est une solution temporaire pour 75% des propriétaires.

III. Le cadre juridique applicable à la location meublée :

a. Le régime juridique applicable

La location meublée est régie essentiellement par les articles 1714 à 1762 du Code Civil, sauf dérogation contractuelle précisée dans le bail. Il s'agit donc d'un régime de grande liberté.

En parallèle, les dispositions des articles L 631-7 et L 632-1 du Code de la Construction est de l'Habitation lui sont également applicables, avec cependant des interprétations différentes entre la Mairie de Paris et les professionnels de la location meublée.

b. Les interprétations possibles

L'article L 631-7, applicable aux villes de plus de 200.000 habitants (Paris, Lyon, Marseille, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Nice, Toulon, Grenoble, Strasbourg, etc... en faisant partis) dispose que :

« Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable ».

Peut-on en déduire, comme le fait la Mairie de Paris, que la location meublée est soumise à autorisation préalable à Paris ?

- Oui, si l'on considère que l'usage d'un appartement loué meublé n'est pas un usage d'habitation ou de logement.
- Non, si l'on considère qu'une location meublée ne change pas la nature de l'usage qui est fait du bien et que celui-ci reste un logement avec tout ses attributs, avec des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil et des pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, toilettes.

La loi ne permet pas d'exclure les appartements meublés d'un usage « habitation ». L'article L 631-7, souvent utilisé pour justifier la nécessité d'obtenir une autorisation préalable, stipule :

« Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leur annexes, y compris...les locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ».

Ainsi rédigé, l'article L 631-7 vise toutes catégories de logements, y compris les locaux meublés au titre de la résidence principale et suscite de par sa rédaction deux interprétations :

- La première consistant en une interprétation littérale, y compris voulant ici dire « notamment » ce qui introduit une liste ouverte d'exemples;

- La seconde consistant en une interprétation restrictive, y compris étant interprété comme voulant dire « dès lors que » ce qui justifie, pour les tenants de cette interprétation, que seuls les meublés donnés en location dans les conditions de l'article L 632-1 sont autorisés.

L'interprétation littérale est confirmée par une réponse ministérielle.

A une question écrite posée, le 27 juillet 2010, par Monsieur le député Goasguen, Monsieur Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme a répondu qu'aucune déclaration préalable auprès de la mairie n'est nécessaire pour les locations saisonnières, confirmant ainsi l'interprétation littérale de l'article L 631-7.

Texte complet de la question et de la réponse du Secrétaire d'Etat au logement :

Claude Goasguen - Question N° 85351 au Ministère du Logement

Question soumise le 27 juillet 2010

M. Claude Goasguen attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les locations de courte durée. A Paris, l'afflux de touristes est tel que de nombreux habitants louent leurs logements pour de courtes durées. Il souhaite savoir quel est le statut de ces locations et comment on les déclare.

Réponse émise le 16 novembre 2010

L'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs exclut de son champ d'application les locataires à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1 relatif à l'obligation faite au bailleur, de fournir un dossier de diagnostic technique. Toute location saisonnière échappe donc automatiquement à cette loi. Le régime juridique normalement applicable à la location saisonnière est celui des articles 1709 et suivants du code civil. Toutefois, l'article L. 324-2 du code du tourisme, dans sa version issue de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, prévoit que « toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux ». Enfin, aucune déclaration préalable auprès de la mairie n'est nécessaire pour ce type de location saisonnière. (NDR : Dernière phrase souligné par le rédacteur)

A tout le moins, les différentes interprétations possibles du L 631-7 et la réponse ministérielle ne permettent pas, ni au propriétaire, ni aux professionnels, de comprendre une réglementation applicable en théorie depuis 2005, peu explicite, et jamais vraiment expliquée ou débattue.

c. Les conséquences d'un cadre juridique complexe :

Comme nous l'avons dit précédemment, l'enquête OPINIONWAY-APLM montre que :

- 84 % des propriétaires ne possèdent qu'un seul appartement qu'ils louent ;
- 66 % des propriétaires ne remettraient pas leur appartement sur le marché de la location vide s'ils ne pouvaient le louer meublé ;
- 74 % des propriétaires évoquent en priorité une autre raison que le rendement locatif comme motivation première à la location meublée.

S'il apparait légitime de répondre à la demande de logement locatif de longue durée, il apparait nécessaire de s'interroger sur les freins qu'apporte la loi du 6 juillet 1989 sur le dynamisme du marché de la location vide.

Bon nombre des propriétaires qui s'adressent aux professionnels membres de l'APLM se détournent de la location vide après avoir subi le traumatisme d'une location qui s'est mal passée. D'autres décident de laisser le logement vide ce qui explique le nombre très élevé de logements vacants à Paris.

La protection du locataire qu'apporte la loi du 6 juillet 1989 au détriment de celle du bailleur a eu un autre effet pervers : le niveau des garanties demandées au locataire d'un logement vide.

Ce niveau de garanties est tel qu'il interdit, même aux candidats solvables, l'accès à un logement.

D'autre part, le mécanisme de la compensation prévue à l'article L 631-7 du CCH est porteur de nombreuses dérives ou conséquences pernicieuses.

Parmi les dérives possibles, citons l'achat de locaux commerciaux en RDC, sur cour ou sur rue dans des rues calmes car déjà en voie de désertification commerciale, pour les transformer en location meublée. La demande de location de courte durée est inhérente à l'attractivité de Paris. Il paraît difficile de l'interdire sans faire naître un mécanisme de contournement.

Parmi les conséquences pernicieuses, citons le risque de voir s'éparpiller des locaux ayant un usage « autre » au sein d'immeubles d'habitation, faisant ainsi naître de nouveaux conflits au sein des copropriétés, sans que les règles de la compensation puissent réellement l'éviter.

Pour comprendre ce risque, raisonnons sur une demande de changement d'usage, avec compensation, faite par un propriétaire d'un appartement dans un immeuble ou le règlement de copropriété n'interdit pas la location meublée.

Il s'agit de l'immense majorité des immeubles à Paris. Un arrêt récent, rendue le 8 juin 2011, par la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation, a réputé non-écrite une clause d'un règlement de copropriété interdisant la location meublée, ce qui ne fera qu'augmenter le nombre d'immeubles où la location meublée ne peut être interdite.

Le propriétaire introduit sa demande et compense de telle sorte que le changement d'usage devienne définitif. Celui-ci se sera fait sans qu'il soit nécessaire de demander une autorisation en assemblée générale, le règlement ne l'interdisant pas.

Le propriétaire loue son appartement meublé, en toute conformité avec l'interprétation de la Mairie de Paris, puis décide après plusieurs années de vendre son bien. Lors de la vente, l'appartement est affecté à un usage autre que l'habitation, puisqu'il y a eu compensation.

Dans cette hypothèse rien ne garantit que le nouvel acquéreur ne profite de cet usage « autre » pour arrêter la location meublée et faire autre chose tel que le stockage en étage ou une activité professionnelle. Que pourra-t-on lui dire ?

Il s'agit bien d'une conséquence pernicieuse et d'une source de nouveaux conflits au sein des copropriétés.

Cette conséquence pernicieuse n'est pas vraie pour les autres usages que la location meublée, qui eux sont plus clairement interdits pas les règlements de copropriété.

Citons également parmi les risques d'une interprétation restrictive de l'article L 631-7:

- L'inadaptation de la compensation qui rend le changement d'usage définitif, alors que la décision de louer meublé peut n'être que temporaire. Il apparaît peu adapté de faire perdre définitivement l'usage d'habitation à un local qui ne perd, du fait de sa mise en location meublée, aucun de ses attributs de l'habitabilité : salon, chambre, cuisine, salle de bain, etc...
- L'inadaptation de la compensation qui pousserait à ne faire que de la courte durée une fois qu'elle serait obtenue, alors qu'en réalité, dans un même appartement, il y a souvent alternance de location de courte durée et de location de longue durée. Après changement d'usage, les propriétaires ne feraient plus que de la courte durée, ce qui ne pourrait qu'exacerber les difficultés de voisinage. L'alternance de la courte durée, plutôt l'été, et de la moyenne et longue durée, plutôt en automne et en hivers, favorise la quiétude du voisinage.
- L'essor des locations sans contrat, payées en espèce, commercialisées par des sites Internet mondialisés d'annonces de particulier à particulier.

IV. Les préconisations de l'APLM :

Il nous paraît possible de lister les objectifs communs à tous les acteurs de la location meublée, qu'ils soient propriétaires, professionnels, parisiens à la recherche d'un logement, étrangers en visite à Paris, et à la Mairie de Paris :

- Ne pas pénaliser les petits propriétaires privés qui louent en meublé, pour de multiples raisons, propres à chacun d'entre eux ;
- Eviter la spéculation par des sociétés qui industrialisent la location en meublé ;
- Maintenir une offre quantitative d'hébergements meublés en adéquation avec la nécessaire demande que fait naître l'attractivité de Paris ;
- Trouver un mécanisme de régulation basé sur la qualité et qui soit compatible avec la demande de logements locatifs de longue durée ;
- Garantir la quiétude des copropriétaires ;
- Eviter la disparition des acteurs locaux au profit de sociétés mondialisées ;
- Concentrer les moyens de régulation sur les véritables gisements de logements potentiels. Les focaliser sur les propriétaires « industriels » plutôt que sur les milliers de petits propriétaires au risque de procédures longues et coûteuses ;
- Eviter les mesures qui pourraient conduire à une croissance de l'activité souterraine.

Prenant en compte les objectifs énumérés ci-dessus, l'APLM suggère les directions suivantes pour la mise en œuvre de la régulation recherchée :

- I. Revoir la fiscalité afin de mettre sur un pied d'égalité la location meublée et la location en meublé de tourisme. Actuellement les abattements sont respectivement :
 - Location meublée micro BIC = 50 %
 - Location meublée en meublé de tourisme déclaré en Mairie = 71 %

Cela laisse à penser que l'on souhaite favoriser le meublé de tourisme.

- II. Adapter la loi de 89 aux réalités du marché et favoriser d'avantage le retour des locaux vacants (appartements ou bureaux) vers le marché de la location.
- III. Exclure l'habitation principale de toute contrainte supplémentaire à celles existantes dans le code civil.
- IV. Créer pour les appartements qui ne sont pas la résidence principale du propriétaire, une franchise destinée à distinguer les petits propriétaires, des multi-propriétaires professionnels ou « industriels ». Cette franchise pourrait être basée sur le nombre de biens ou la surface cumulée de ces biens détenus par foyer fiscal. Elle permettrait aux petits propriétaires d'investir dans immobilier

Une telle franchise aurait pour effet de limiter la spéculation des investisseurs professionnels tout en permettant aux petits propriétaires de conserver la souplesse nécessaire à la gestion et l'utilisation de leurs biens : Pour leur retraite ; Pour un projet familial ; Pour disposer d'une résidence secondaire ou d'un pied à terre à Paris ; Pour disposer d'un complément de revenus ; Pour répondre à un besoin temporaire ; Etc..

- V. Favoriser l'adhésion à une charte de qualité et/ou un label pour les biens loués meublés (à l'instar des chambres d'hôtes), en liaison avec des professionnels Répondant eux-mêmes à des règles déontologiques.

Les professionnels parisiens sont les mieux à même de participer à la mise en œuvre des différents aspects de la régulation. . L'intervention des professionnels pourrait porter sur :

- La collecte des taxes diverses et en particulier de la taxe de séjour, mal connues par les propriétaires.
- les relations avec les syndicats et les copropriétés afin de garantir le respect des chartes de qualité et de quiétude.

V. Conclusion :

Le marché de la location meublée répond à un besoin sociétal qui ne peut que perdurer. Ce besoin est mondial et Paris ne peut pas rester à l'écart des demandes liées aux nouvelles mobilités.

En ce sens, l'attractivité de Paris et en parallèle une réglementation restrictive mal comprise, difficilement applicable, ne pourraient que faire émerger un marché caché où les appartements meublés seraient commercialisés par des sociétés mondialisées.

Internet favorise déjà l'émergence de ces sociétés. Le contournement d'une réglementation inadaptée ne pourrait, à titre d'effet secondaire, qu'accélérer leur développement, ce qui n'irait pas dans le sens de la régulation souhaitée par tous.

L'APLM pense que l'on doit satisfaire le besoin en logements en remettant davantage de locaux vacants (appartement ou bureaux) sur le marché de la location en même temps que le besoin en hébergements temporaires né des nouvelles mobilités.

Pour favoriser la cohabitation de ces 2 besoins, une régulation des logements temporaires est possible. Pour réussir sa mise en œuvre il faudra nécessairement s'appuyer sur des professionnels parisiens, volontaires pour entreprendre un dialogue sur les mesures à mettre en œuvre.

Annexe :

Etude sur l'émergence de sociétés mondialisées sur le marché de la location meublée.

I. Wimdu (origine Allemand) :

Créé par deux Allemands Hinrich Dreiling et Arne Bleckwenn, Wimdu a été lancé en Mars 2011. Elle est déjà implantée au Royaume-Uni, en Espagne, au Brésil, aux Etats-Unis, en Chine et en France.

Très forte phase d'expansion et de croissance : 15 bureaux et 400 salariés en 6 mois.

La société a levé 90 millions de dollars auprès de deux fonds d'investissement devenus majoritaires, l'allemand Rocket Internet, le même qui a développé Zalando et City Deal, et le suédois Kinnevik.

Commission :

- 15 % du loyer (3% par le propriétaire, 12% par le locataire).

Portefeuille actuel :

- 20 000 Logements dans le monde, et déjà 1 500 Logements en France dont la moitié à Paris

Son objectif :

- Concurrencer Airbnb et miser sur un service de qualité avec des appartements vérifiés par Wimdu.

II. 9flats (origine allemand) :

Crée en novembre 2010, la société a levé 10 millions de dollars de fond pour son développement.

Créer par, Stefan Uhrenbacher, le fondateur du site de recommandations de commerce Qype.

Même principe que Wimdu.

Commission :

- 15% du loyer

Portefeuille actuel :

- 20 000 Logements dans 50 pays dont 1 500 en France. Nombre de salariés : 160.

Objectifs :

- Viser la rentabilité pour 2013 et préfère miser sur une communauté non salariée. Politique « d'ambassadeur » pour animer le réseau et non, comme Wimdu, de commerciaux pour démarcher les particuliers. Priorité à la conquête de l'Europe puis le marché latino-américain.
- Obtenir 30 millions d'euros de CA dès 2012.
- Renforcer la sécurité des membres.
- Transparence des frais. Contrairement à Wimdu, les frais de gestion sont directement déduits du revenu de l'hôte.

III. Airbnb (origine USA-San Francisco) :

Créer en 2008 par trois entrepreneurs Brian CHESKY, Nathan BLECHARCZYK et Joe GEBBIA.

Pionner dans la plate forme de location de logement meublé privé entres particuliers pour les vacances.

Développement via 3 fonds d'investissements. Les sommes récoltées (110 millions de dollars) proviennent de Andreessen Horowitz (60 millions de dollars), General Catalyst et le russe DST Global (40 millions de dollars), présent dans Groupon et Zynga.

Airbnb est aujourd'hui valorisé au total à 1.2 Milliard de dollars, soit plus de 50 fois le chiffre d'affaires, les revenus d'Airbnb étant estimés à 25 millions de dollars pour 2011.

Deux millions de nuits ont été réservées depuis leur création (dont un million en 4 mois), et la société opère un listing de 110 000 appartements dans 16 000 villes et 186 pays. Elle génère aujourd'hui plus de 30 millions de pages Internet vues par mois.

Commission :

- Entre 6 et 12% suivant la durée de location et le type d'appartement. Elle est divisée entre propriétaire et locataire.

Objectif :

- Garder le statut de leader. Priorité au développement en Europe et particulièrement en France avec comme cible Paris qui est la deuxième ville la plus réservée de la plateforme après New York.

Dernières nouveautés d'Airbnb début septembre 2011 :

- Un service de conciergerie à destination des locataires. Un numéro de téléphone ouvert 24h/24, au prix d'un appel local, permet au locataire d'obtenir toute l'aide qu'un concierge d'hôtel pourrait apporter : organisation du voyage retour, changement de réservation, location de voiture, achat de billets de spectacles, conseils touristiques ou encore assistance en cas de problème médical.

IV. Nouvel acteur : Jetsetter :

Ce site de vente privée, a effectué son lancement depuis septembre de la vente privée pour la location d'appartements. Inclus dans sa newsletter et sur le site en vente flash. Chaque semaine 5 à 10 maisons sont proposées en location à prix réduit.

Source : *Les Echos* du 26 Juillet 2011, 23 août 2011 et 19 septembre 2011, *Relax News International* du 15 septembre 2011, *LaVielImmo.com* du 23 août 2011, *24 heures Montréal* du 7 Septembre 2011, *Marketwire.com* du 25 Juillet 2011, *PR Newswire Europe* du 03 août 2011.



CONTRIBUTION ET PRECONISATIONS

du Comité Régional du Tourisme Paris Ile-de-France

à l'étude de l'Atelier Parisien d'Urbanisme

sur les meublés de tourisme parisien

Contexte

La Ville de Paris a décidé de réagir face à la récente tendance à l'accroissement du nombre de meublés de tourisme dans le parc total de logements.

A l'inverse des chambres d'hôtes dont elle a encouragé le développement par la création d'un label municipal, la Ville de Paris a introduit lors de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) une disposition qui impose un changement de destination des locaux mis sur le marché de la location meublée saisonnière et sa compensation par un nombre équivalent de mètre carré de surface d'habitation (voire double dans les quartiers centraux et certains périmètres touristiques), ou un achat de commercialité équivalent. Cette réglementation semble néanmoins peu appliquée comme difficile à mettre en œuvre. De plus, propriétaires et professionnels de la location meublée saisonnière se sont émus de cette décision qui menacerait directement leur activité et des conséquences sur l'économie parisienne.

C'est pourquoi la Ville de Paris, représentée par ses maires-adjoints en charge respectivement du tourisme et du logement, a entamé des consultations pour modifier sa réglementation et mandaté l'APUR afin de faire un état des lieux précis de la situation et des préconisations afin de réguler le secteur tout en pérennisant l'activité des entreprises du secteur et des propriétaires.

Le 23/01/2012

Page 1/6



Code APE : 8413 Z / N° SIREN : 301 072880

Dans le cadre de cette étude et de ses objectifs partagés, le Comité Régional du Tourisme Paris Ile-de-France et l'association Clévacances Paris Ile-de-France souhaitent apporter leur éclairage et faire des préconisations pour aider collectivités et professionnels à trouver une solution répondant aux enjeux économiques et sociaux de la région capitale.

Les meublés en Ile-de-France

Le Comité Régional du Tourisme Paris Ile-de-France a pris en compte le développement sur l'ensemble du territoire régional ces dix dernières années d'une offre alternative à l'hôtellerie à travers la chambre d'hôtes et surtout le meublé de tourisme, ou location saisonnière. Ces nouveaux types d'hébergement font ainsi partie intégrante du Schéma Régional du Tourisme dont l'élaboration a été pilotée par le CRT et qui sera soumis au vote du Conseil Régional fin 2011.

L'offre de meublés de tourisme est reconnue et encouragée depuis longtemps dans certaines régions touristiques, notamment à la campagne à travers les gîtes ruraux, dans les villes de bord de mer ou les stations de sports d'hiver. La structuration de cette offre et sa mise aux normes qualitatives en France sont passées par le classement des meublés de tourisme selon des normes préfectorales (mais la réforme de 2010 modifiant les conditions de sa délivrance suscite des interrogations sur sa pérennité) et la création de label nationaux reconnus par le Ministère du Tourisme et soutenus par les pouvoirs publics : Gîtes de France en 1955 et Clévacances en 1995.

La nouveauté vient de son essor dans les destinations touristiques urbaines, à commencer par la région Ile-de-France, et à Paris où elle suit en parallèle la création de chambres dans l'hôtellerie classique et la hausse continue de la fréquentation touristique de loisirs et d'affaires.

En Ile-de-France et surtout à Paris, les meublés saisonniers n'étant pas systématiquement déclarés en mairie ou classés en préfecture comme meublés de tourisme, leur nombre exact est mal connu et sujet à caution.

On compte plus de 500 gîtes et chambres d'hôtes Gîtes de France dans les 4 départements de grande couronne, et plus de 300 Clévacances sur l'ensemble du territoire francilien. Mais le nombre de meublés non labellisés est nettement supérieur dans la capitale. Rien que sur Paris, les chiffres avancés par des loueurs professionnels s'élèveraient à plus de 15 000 pour les locations, bien que des chiffres supérieurs circulent (mais bien inférieurs aux 160 000 chambres d'hôtels d'Ile-de-France).

Un secteur d'activité caractérisé par une grande diversité des acteurs

La Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris estimerait à plus de 30 000 le nombre des locations et craint une concurrence à l'offre locative d'habitation longue durée. Contrairement aux chambres d'hôtes dont elle a encouragé le développement par la création d'un label municipal, la Ville de Paris a imposé lors de la révision de son Plan Local d'Urbanisme un changement de destination des locaux mis sur le marché de la location meublée saisonnière et sa compensation par un nombre équivalent de mètre carré de surface d'habitation (voire double dans les quartiers centraux et certains périmètres touristiques). Cette réglementation semble néanmoins peu appliquée comme difficile à mettre en œuvre, et la Ville de Paris a entamé des consultations pour modifier sa réglementation.

Meublés comme chambres d'hôtes sont de taille et de qualité très diverses et gérés soit en direct par leurs propriétaires, par l'intermédiaire de sites d'annonces ou de sites personnels, soit par un mandataire : agences immobilières spécialisées, de voyages ou réceptives, franciliennes ou étrangères. A Paris et dans les communes touristiques limitrophes, la gestion par un mandataire est plus répandue que dans le reste de la région. Cela s'explique par les taux d'occupation très élevés (proches des 80 % en moyenne annuelle de l'hôtellerie parisienne), et le profil des propriétaires, vivant en province ou parfois étrangers. Même s'ils se doivent d'être présents, les propriétaires des chambres d'hôtes confient également souvent la gestion client à des professionnels.

Le profil des propriétaires de locations saisonnières est aussi divers. Des personnes qui cherchent un complément de revenus, des retraités qui veulent conserver leur appartement après le départ des enfants ou un pied-à-terre à Paris, des familles qui veulent louer leur appartement pour une courte période avant d'y installer leurs enfants étudiants, des investisseurs français ou étrangers, des personnes en reconversion d'activité ou des auto-entrepreneurs dans un contexte de crise économique.

Notons également qu'en 2006, l'Insee comptabilisait 80 337 résidences secondaires à Paris (50,3 % du total de la région), un chiffre en hausse à mettre en regard des 15 000 meublées de tourisme ou locations saisonnières de la capitale.

Une diversification de l'offre touristique pour la destination Paris Ile-de-France

La région Ile-de-France et les départements d'Ile-de-France contribuent depuis de nombreuses années à la croissance quantitative et qualitative de l'offre de locations saisonnières et de chambres d'hôtes. Notamment à travers le soutien de leurs organismes chargés du tourisme (CRT, CDT et OTSI) aux labels de qualité nationaux agréés par le Ministère du Tourisme : Clévacances, principalement en ville, et Gîtes de France en grande couronne. Mais aussi par les aides à la création et la rénovation à l'hébergement touristique attribués par le Conseil régional et les Conseils généraux.

Le développement des locations saisonnières correspond à une diversification de l'offre et de la fréquentation touristique en répondant à la demande des familles avec enfants ou des jeunes qui ne trouvent pas d'hébergements correspondant à leurs besoins et à leurs moyens dans l'hôtellerie traditionnelle. L'hébergement des familles et des jeunes est une des priorités du futur Schéma régional du Tourisme du Conseil régional d'Ile-de-France.

La location saisonnière répond également à une tendance du tourisme en région Ile-de-France, notamment chez la clientèle des « repeaters » qui souhaitent découvrir la destination au-delà des circuits et sites touristiques classiques pour s'immerger dans la vie quotidienne et l'environnement urbain des habitants, et aller à la rencontre de ceux-ci.

Elle répond aussi aux attentes de la clientèle des rencontres professionnelles et de congrès qui cherchent des hébergements moins standardisés que les hôtels de chaîne ou les résidences de tourisme. Parmi cette clientèle « affaires », existent aussi souvent des besoins à mi-chemin entre un court séjour et une installation de longue durée, par exemple pour des cadres en mission ou des professeurs de l'enseignement supérieur, auxquels l'hôtellerie classique ne peut répondre. Il peut aussi représenter une alternative de séjour en hébergement marchand pour les parents et amis français qui sont accueillis dans leur famille en Ile-de-France (les 2/3 des séjours touristiques se font en hébergement non marchand à Paris).

Dans le cadre des préconisations du Plan Climat et du développement durable, l'hébergement en meublés saisonniers (base semaine) contribue à l'allongement souhaité du nombre de nuitées et de la durée des séjours touristiques.

Préconisation du CRT : une régulation par la qualité

Le développement des meublés et chambres d'hôtes dans les villes où la pression foncière est forte peut rentrer en contradiction apparente avec les objectifs de création de logements. Toutefois, rien ne garantit qu'un bien immobilier retiré de la location meublée saisonnière se retrouvera automatiquement sur le marché de la location d'habitation classique. Actuellement les réglementations strictes de compensation destinées à faire baisser le nombre de meublés semblent difficiles à mettre en œuvre, ne serait-ce que par le volume de dossier à traiter. Elle n'encourage pas non plus une totale transparence du marché dont une partie reste « souterrain » ce qui limite le contrôle de la qualité comme le retour de recettes pour les collectivités (taxes de séjour, contribution économique territoriale, etc.)

Le futur Schéma régional du Tourisme préconise la mise en place d'un plan d'hébergement touristique qui peut être l'occasion pour les collectivités locales et territoriales de la région Ile-de-France, en concertation avec tous les acteurs, d'opter pour une régulation transparente et qualitative de ces formes alternatives à l'hôtellerie.

A côté de cette régulation qualitative, la dimension patrimoniale et économique des meublés saisonniers est aussi un facteur à prendre en compte, notamment la création de ressources, d'activités et d'emplois et les retombées potentielles pour les collectivités. Et cette dimension peut servir de curseur à une politique publique en distinguant la nature des propriétaires des biens (particuliers ou investisseurs professionnels), le nombre de locations saisonnières mis sur le marché par ceux-ci, ou encore la localisation géographiques des gestionnaires (entreprises franciliennes ou non).

Néanmoins, une régulation du marché conforme aux objectifs de croissance qualitative de l'offre touristique que se sont fixés les pouvoirs publics permettrait de faire le tri dans une offre d'hébergement très disparate et d'orienter le développement de cette offre. C'est le rôle que peuvent jouer les labels de qualité nationaux et la politique d'attribution d'aides régionales. Adapté au milieu urbain, le label Clévacances, soutenu par les collectivités publiques partout en France et le conseil régional en Ile-de-France, est particulièrement indiqué pour cela.

La réforme du classement préfectoral des meublés de tourisme en 2010, qui a délégué cette compétence à des prestataires privés, permettra-t-elle de jouer

ce rôle d'arbitre impartial de la qualité ? A l'inverse Clévacances dispose d'une charte et de critères plus exigeants que l'ancien classement préfectoral, a la légitimité pour remplir ce rôle.

L'adhésion au label Clévacances pourrait ainsi être une condition sine qua non pour être autorisé à exercer l'activité de meublés de tourisme sans devoir s'acquitter de compensations. Et la volonté ou non des opérateurs de s'inscrire dans une telle démarche de qualité peut être un critère de choix dans l'action des pouvoirs publics.

Le Comité régional du Tourisme, principal contributeur de l'association régionale Clévacances, pourrait contribuer à mobiliser les moyens financiers et humains nécessaires pour cette régulation progressive du marché en concertation étroite avec la Ville de Paris. L'attribution d'aides régionales à la mise aux normes ou la rénovation sous condition pourrait avoir un caractère incitatif à l'entrée dans le dispositif. Et bien entendu l'engagement de régler la taxe de séjour à la Ville de Paris au forfait ou par nuitée pourrait faire partie de ses obligations.

Nous pourrions également contractualiser, dans le cadre de conventions de partenariat, l'accréditation des agences professionnelles qui souhaitent s'inscrire dans ce dispositif pour délivrer le label à leurs appartements respectant les critères, comme c'est le cas pour le label municipal *Hôtes Qualité Paris* dédié à la labellisation des chambres d'hôtes parisiennes. Le CRT pourrait alors être désigné afin de contrôler régulièrement le respect par les agences des critères de l'agrément.



NOTE D'INFORMATION

Service Juridique

Location meublée de courte durée et règlement de copropriété

Avis sur la possibilité d'utiliser le règlement de copropriété pour interdire les locations meublées de courte durée, et plus précisément sur :

- La modification du règlement de copropriété et la possibilité d'y introduire une ou des clauses permettant d'interdire la location meublée de courte durée
- La manière dont doivent être rédigées ces clauses afin de les rendre incontournables par les copropriétaires pratiquant ce type de location

A titre liminaire, il est nécessaire de rappeler que :

- ✓ L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « *chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble* ».
- ✓ L'article 8 alinéa 2 de la même loi ajoute que « *le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation* ».

Dans ces conditions, les restrictions aux droits des copropriétaires édictées par le règlement de copropriété ne peuvent être imposées que si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble. Tel est le cas de la limitation de la faculté de louer certains lots.

C'est ainsi que ces clauses peuvent se justifier lorsqu'il s'agit de préserver les conditions d'occupation d'origine de l'immeuble en évitant la multiplication du nombre des occupants ou en interdisant les modes d'occupation qui ne seraient pas en harmonie avec le type d'occupation dont l'immeuble fait l'objet.

Par exemples, ont été reconnues comme licites dans un immeuble à caractère résidentiel :

- ✓ La clause stipulant que les lots ne pourront en cas être divisés en vue de la location (Cass.3^e civ. 6 mai 1987)
- ✓ La clause qui dans un immeuble de grande standing interdit la location de chambres de service à des personnes étrangère à la copropriété (CA Paris, 4 juin 1997)
- ✓ La clause interdisant la location des pièces d'un même appartement à des personnes différentes (Cass. 3^e civ. 8 décembre 1976) ou qui interdit la location en meublé de parties d'immeubles à des personnes distinctes dans un immeuble à usage principal d'habitation (CA Paris, 15 octobre 1998).

En revanche, a été réputée non écrite la clause d'un règlement de copropriété soumettant la location meublée à autorisation du syndicat dans un immeuble où était autorisé l'exercice de professions libérales. La Cour de cassation a en effet estimé que cette restriction de louer n'était pas justifiée par la destination de l'immeuble, car l'exercice de location meublée entraînait des inconvénients similaires à ceux rencontrés dans l'exercice de professions libérales autorisées par le règlement de copropriété (Cass. 1^{er} civ., 8 juin 2011).

Ceci étant rappelé, il est nécessaire de se poser la question de savoir si, à défaut de clauses interdisant ou réglementant la location meublée dans le règlement initial, il est possible de le modifier en y insérant une ou plusieurs clauses permettant d'interdire cette activité.

On écartera d'emblée cette hypothèse dans les cas où le règlement de copropriété est très précis en fixant non seulement la destination générale de l'immeuble mais surtout celle de chaque lot. Dans ces conditions, les copropriétaires pourront exiger l'application des dispositions du règlement, toute modification de l'usage contraire aux règles fixées par le règlement de copropriété nécessitant une décision unanime des copropriétaires.

Tel serait le cas par exemple de clause d'habitation exclusivement bourgeoise dans un immeuble résidentiel. La pratique de la location meublée de courte durée exigerait alors une autorisation de l'ensemble des copropriétaires.

En revanche, en présence d'un règlement plus « tolérant » quant à l'affectation des lots ou en présence de clauses vagues, imprécises ou incomplètes nécessitent, de la part du syndicat de copropriété, de modifier son contenu s'il souhaite y interdire toute activité de location meublée.

Simplement, cette règle se heurte à l'interdiction, pour un syndicat de copropriétaire, de pouvoir modifier la destination des parties privatives et les modalités de leur jouissance sauf à obtenir l'unanimité de tous les copropriétaires. En effet, cette interdiction est la conséquence directe du domaine que la loi du 10 juillet 1965 a assigné à la capacité du syndicat. Il a vocation uniquement à conserver l'immeuble et à administrer les parties communes. De ce domaine est exclu tout ce qui concerne les droits et obligations des copropriétaires sur les modalités de jouissance des parties privatives. Il en résulte que cette destination et ces modalités ne peuvent être en principe modifiées que par un accord unanime de tous les copropriétaires.

En conclusion, il est à craindre que face à un règlement de copropriété contenant des stipulations libérales, peu précises ou contradictoires avec la destination de l'immeuble, il soit nécessaire d'obtenir l'unanimité des copropriétaires dans l'hypothèse où ces derniers souhaitent modifier leur règlement en vue d'y interdire la location meublée de courte durée.

Bibliographie

Ouvrage

DAUDRE Guillaume et WALLUT Patrick, Changements d'usage des locaux d'habitation. De l'affectation à l'usage, la réforme de l'article L.631-7 du CCH, 385 p., Litecprofessionnels, 2010.

PETIT Fabrice et VELTER Maud, Location meublée et saisonnière, Guide pratique 2^e édition, 213 p., Maxima, Laurent du Mesnil Éditeur.

VINSON Gérard, Le loueur en meublé, 6^e édition, 192 p., Collection Côté Simple, Série Patrimoine, Lextenso Éditions.

Articles

« Peut-on interdire les meublés touristiques dans les copropriétés ? », ARC, mars 2011.

« Mettre un logement en location : louer vide ou en meublé ? », UNPI, Le Propriétaire immobilier, mai 2011.

« Changement d'usage et location meublée de courte durée », Vincent CANU et Aurélie REBIBO, Gazette du Palais, septembre 2010.

Rapports/études

TROUILLARD Emmanuel, La location meublée à Paris et en petite couronne : métamorphoses d'un statut d'occupation, Espace, Sociétés, Territoires, 2011.

Valérie SAMSEL, Laurent LAMIELLE, Les locations saisonnières, 16^e édition, 4^e trimestre 2010.

GADEIX Dominique, ADIL 75, Locations meublées de courte durée. Le point sur la pratique, mai 2011.

New-York Habitat, « London Vacation Rental Market Report : 2nd half and full year of 2010 », « New-York Furnished Apartment Market Report : 1st half 2010 » et « Paris Vacation Rental Market Report : full year and 2nd half 2010 ».

APLM, États des lieux de la location meublée à Paris, Opinionway, janvier 2011.

FNAIM, Le marché des locations meublées temporaires à Paris, Opinionway, juin 2010.

Office du Tourisme et des Congrès, La location meublée et saisonnière à Paris, janvier 2010.

Office du Tourisme et des Congrès, Le tourisme à Paris : chiffres clés 2010.

Horwarth HTL, Schéma Régional du tourisme et des loisirs 2011/2016, Document de travail, 21 avril 2011.

Les locations meublées de courte durée à Paris

État des lieux et propositions

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 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. Les locations meublées de courte durée se développent parce qu'elles répondent à la demande montante, touristique et professionnelle, pour un hébergement plus libre et spacieux au cœur de la métropole. Elles se développent aussi en raison de leur forte rentabilité, par comparaison avec la location nue ou le meublé de longue durée. 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 notamment parce qu'elles sont méconnues des investisseurs. 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.

L'objet de cette étude est de déterminer l'ampleur du parc des locations meublées de courte durée à Paris, décrire les appartements concernés et leur localisation. Cet état des lieux est aussi l'occasion de rappeler le contexte juridique et réglementaire dans lequel s'inscrivent ces locations, de dresser le profil des différents acteurs du marché ainsi que celui des propriétaires de ces appartements. Il permet également de comparer les différentes approches de cette nouvelle offre locative à l'échelle internationale, afin de voir si le développement de ce marché y est perçu comme un problème et si oui, la manière dont il est traité. Ces différents éléments de connaissance servent de point d'appui à la formulation de préconisations.