

CICA du 4^e arrondissement

12 SEPTEMBRE 2017

Compte rendu

PPLICATION DU STATUT DE PARIS

II^e PARTIE. LIVRE V, TITRE I. CHAPITRES I ET II DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS

RÉUNION DU COMITE D'INITIATIVE ET DE CONSULTATION D'ARRONDISSEMENT

Le douze septembre deux mille dix-sept à dix-huit heures quinze, les membres du CICA du 4^e arrondissement de Paris se sont réunis dans la salle des mariages de la mairie du 4^e arrondissement, sur la convocation en date du six septembre deux mille dix sept qui leur a été adressée par Monsieur le Maire du 4^e arrondissement de Paris et affichée à la porte de la mairie ce même jour, conformément aux dispositions du Code général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2121-10, L.2121-12 et R2121-7.

Étaient présents : Julien LANDEL, Anne LEBRETON, Pacôme RUPIN, Karen TAÏEB, Évelyne ZARKA.

La séance est ouverte à 18h13.

Julien LANDEL, 1^{er} Adjoint au Maire

Mesdames et messieurs, bonsoir. Je remercie les fidèles du CICA. Malgré la communication que nous avons pu faire sur les CICA et le thème de ce soir en particulier, nous sommes encore peu nombreux. Je remercie également les élus présents pour ce premier CICA de la rentrée, qui aura pour thème les locations saisonnières dans le 4^e, avec une présentation par l'association *Aux 4 coins du 4*.

Karen TAÏEB est désignée secrétaire de séance.

Ce sujet est très important pour notre arrondissement et le centre de Paris en général. Il concerne également toutes les métropoles, et en particulier les métropoles européennes telles que Barcelone ou Berlin. Le phénomène est de plus en plus important et a des conséquences à la chaîne touchant non seulement les questions immobilières mais également d'espace public et d'économie de la Ville. Ce thème a néanmoins aussi son côté positif, à savoir la mise en valeur de l'attractivité touristique de notre capitale, qui ne se dément point malgré les événements de ces dernières années. Je pense qu'il faut trouver un point d'équilibre et ce sera l'objet des propositions présentées par *Aux 4 coins du 4*, qui font suite au colloque du 18 mars 2017.

Je rappellerais en préalable le règlement municipal. La location de la résidence principale est autorisée dans une limite de 120 jours, au delà de laquelle doit être faite une demande d'autorisation de changement d'usage auprès de la Ville. La location d'une résidence secondaire donne automatiquement lieu à une demande d'autorisation de changement d'usage, avec compensation. Depuis 2014, nous avons durci ce règlement, avec une autorisation de changement d'usage en meublé touristique qui n'est désormais remise par la Ville que si le propriétaire du logement compense sa surface louée en achetant des mètres carrés de surface équivalente en logements sociaux ou le double de surface en logement privé dans le même arrondissement. Cela représente toujours une difficulté dans les arrondissements centraux au regard du prix de l'immobilier. Néanmoins, cette mesure prend acte de la recrudescence des locations saisonnières et essaye de durcir le règlement.

Depuis le Conseil de Paris du mois de juillet et la loi du 7 octobre 2016, tous les demandeurs d'autorisation de changement d'usage pour transformation en meublé touristique sont identifiés par la Ville au moyen d'un numéro d'enregistrement. Chaque annonce de location devra afficher ce numéro à partir du 1^{er} décembre 2017. Ce règlement a également été adopté à Barcelone et à San Francisco. La Ville peut ainsi disposer d'une vision beaucoup plus précise du phénomène. Mme de CHAMBRUN et M. PLONQUET avaient d'ailleurs déjà fait un point très précis sur le nombre de logements en location saisonnière dans l'arrondissement.

Des opérations « coup de poing » ont eu lieu au mois de mai 2015. 29 immeubles ont été contrôlés dans le 4^e, soit 502 logements et 29 infractions présumées relevées. Entre avril 2014 et avril 2016, 13 transformations en meublés touristiques ont donné lieu à une compensation dans l'arrondissement et 2 effectuées hors 4^e, car relevant du régime précédent l'adoption du nouveau règlement.

Nous avons en mairie adopté un vœu lors du conseil d'arrondissement en septembre 2015, demandant à la Ville de poursuivre ses efforts de contrôle des meublés touristiques. Un vœu a également été porté en Conseil de Paris par les maires du 3^e et 4^e en septembre et octobre 2015, demandant à la Ville d'ouvrir un groupe de travail visant à étudier le phénomène des locations touristiques à Paris. Un courrier a également été envoyé en janvier 2017 à Ian BROSSAT, Adjoint à la Maire en charge du logement, demandant

d'introduire dans le règlement municipal une règle obligeant à effectuer la compensation de surface dans le même quartier, et ce afin d'éviter la création de zones d'activité séparées de zones d'habitation dans un même arrondissement.

Ces mesures sont techniques mais néanmoins importantes. Au delà du règlement municipal et des conséquences en terme de location immobilière, le phénomène couvre évidemment d'autres sujets dont nous allons reparler.

Enfin, suite aux élections législatives, le Maire, Christophe Girard a écrit aux 3 députés des Circonscriptions du Centre de Paris pour les sensibiliser à la nécessité de renforcer le cadre législatif actuel.

Je laisse la parole à M. Alain GENEL, qui va nous présenter les propositions de l'association *Aux 4 coins du 4*, qui travaille sur ce sujet depuis mars 2017.

Alain GENEL, Président de l'association Aux 4 coins du 4

(Alain GENEL commente une présentation de diapositives.)

Les propositions de l'association visent à retrouver un juste équilibre en matière de location saisonnière. Elles sont présentées dans une note qui a déjà été diffusée et je pense que vous l'avez tous reçue. C'est le produit de sortie d'un atelier citoyen qui s'est réuni le 6 septembre dernier pour valider et enrichir les propositions qui avaient été faites à l'issue du colloque qui s'était réuni au mois de mars.

Les locations saisonnières ont un impact négatif sur la démographie et le secteur du logement. Elles tirent les prix vers le haut et créent des nuisances dans les immeubles, en plus de la concurrence déloyale qu'elles opposent aux hôteliers. Elles n'ont pas pour autant que des côtés négatifs, tant qu'elles respectent certaines règles. Elles apportent notamment des compléments de rémunération à des habitants de l'arrondissement pas forcément riches pour les aider à financer leurs dépenses immobilières ou leur loyer, s'ils sont autorisés à sous-louer. Elles complètent également une offre hôtelière qui n'est pas forcément complète à certaines périodes, peuvent faire vivre certains commerces de proximité et ainsi créer quelques emplois.

Encore faut-il trouver l'équilibre. Il y a ainsi deux points de réglage à trouver. Du point de vue du logement et de l'urbanisme, il est clair que la location saisonnière, au-delà des aspects négatifs que nous venons d'évoquer, apporte des touristes. Néanmoins, trop de touristes tue le tourisme. Pour reprendre une phrase de Marianne de CHAMBRUN « *Il faut que les touristes viennent et que cela se passe bien* ». Il nous faut donc trouver une approche globale.

Faut-il durcir les règles et effectuer des contrôles à outrance ou opter pour une autorégulation ? Nous pensons qu'il faut forcément renforcer les dispositions réglementaires, en sachant que cela suppose de fait le renforcement des effectifs de contrôle, mais qu'il faille en même temps agir au niveau des copropriétés et que tout le monde se mobilise pour résoudre le problème au quotidien.

Ainsi, nos propositions :

- Faire connaître aux usagers des plateformes de locations saisonnières les usages et les règles de vie des parties communes d'un logement. Il faudrait obtenir que ces plateformes affichent sur leur site, à l'intention du loueur, ces règles de vie dans la langue de ce dernier. Cela peut passer par des petits dessins semblables à ceux

utilisés pour le tri sélectif. Il revient au syndic de les afficher et au propriétaire d'avertir le conseiller syndical en cas de problème.

- Obliger les syndics à informer les propriétaires des lois, règlements et sanctions possibles. Cela suppose probablement une loi ou un règlement.

- Etablir un cahier des charges pour chaque location récapitulant les règles de vie à observer dans l'immeuble (gestion des poubelles, nuisances sonores, respect des parties communes). Il s'agit là d'un cadre juridique régissant les relations entre le bailleur et le loueur.

- Faire respecter la loi des 120 jours, qui n'est pas encore toujours suivie à ce jour. Nous pouvons même nous demander si une résidence principale que l'on abandonne pendant 60 jours reste une résidence principale.

- Réaliser un zonage, sur l'exemple de Barcelone, de manière à redistribuer les flux et à des donner des chances à des zones moins sollicitées.

- Que les agents chargés des contrôles disposent non seulement du numéro d'enregistrement des locations mises en ligne mais également de l'adresse du logement et du nom et de l'adresse du copropriétaire.

- Harmoniser davantage les réglementations administratives entre les ministères. Les réglementations fiscales et URSAFF n'ont par exemple pas les mêmes seuils.

- Intensifier les contrôles et les sanctions, en évitant toutefois de « taper » sur celui qui contrevient à la marge mais en se concentrant sur les contrevenants lourds, à savoir les multipropriétaires. Des sanctions lourdes doivent être engagées, de manière à lancer un processus vertueux qui fasse rentrer tout le monde dans les clous.

- Augmenter les charges de copropriétaire pour ceux louant en location saisonnière. Nous n'avons pas encore étudié la faisabilité de cette proposition.

- Challenger les prestataires privés en créant une plate-forme avec les principaux intéressés, à savoir l'Etat, la mairie centrale, les mairies d'arrondissement et les copropriétaires, qui pourrait être gérée par les syndics.

- Face à la recrudescence des locations saisonnières, nous devons essayer de mettre en valeur les locations traditionnelles, avec un plus fort abattement pour encourager les locations longues.

- Inciter les hôteliers à s'adapter en revoyant leurs tarifications et leurs pratiques, pas toujours adaptées aux attentes de familles qui n'ont pas forcément envie d'aller au restaurant tous les soirs.

Enfin, certains locaux de rez-de-chaussée longtemps restés inoccupés sont de plus en plus fréquemment transformés en meublés touristiques. Cela se fait en toute légalité et sans

compensation, car relevant déjà d'un statut commercial. Nous avons là une menace potentielle pour le tissu commercial de proximité.

Julien LANDEL, 1^{er} Adjoint au Maire

Merci. Si certaines propositions relèvent directement de l'action municipale, d'autres sont à la tâche du législateur. Quelqu'un souhaite-t-il intervenir sur ces propositions ?

Pierre LUCOT – Président de l'Association de Défense du Marais Sud

Merci et bravo pour ce travail très intéressant qui ouvre de nombreuses pistes de recherche. La location saisonnière est un vrai fléau. Je le vis en tant qu'architecte d'immeuble sur de nombreux bâtiments de l'arrondissement qui sont vides les trois quarts du temps pour des raisons de rentabilité évidente.

J'entends deux questions. Concernant l'attrait touristique, je pense que Paris est une ville suffisamment attrayante pour qu'on n'ait besoin de développer ce tourisme. Nous voyons nos quartiers se transformer et les commerces évoluer, notamment autour du BHV. Il faut se mettre en tête que nous avons suffisamment de tourisme, et notamment avec l'arrivée des Jeux Olympiques. Notre ville a avant tout besoin d'habitants et nous accusons une vraie carence à ce niveau dans notre arrondissement, où nous avons déjà trop de logements vides ou loués en tant que résidence secondaire.

Toutes les pistes évoquées sont effectivement très intéressantes. La première serait de faire en sorte que ces logements saisonniers ne soient pas rentables. Je ne sais pas dans quelle mesure nous pourrions imposer un plafond à ces locations afin qu'ils ne dépassent pas outre mesure un loyer normal.

Quand on voit certains prix de vente et que l'on sait quelle sera la destination du logement, cela fait froid dans le dos. Se loger dans l'arrondissement est devenu un challenge quasi-impossible pour un premier acquérant. Toutes ces pistes sont intéressantes et nous devons les explorer. Nous sommes en train de vivre une désertification de certains quartiers et certains immeubles à cause de ce phénomène. Il est urgent que nous réagissions au niveau municipal et au-delà.

Un habitant

Existe-t-il un lieu avec des chiffres ? Il y aurait peut être deux ou trois indicateurs que nous pourrions suivre depuis 2015. Une étude a-t-elle déjà essayé de mesurer les parties visibles et invisibles du phénomène ? Vous avez évoqué un précédent contrôle de la mairie mais je ne l'ai pas vu apparaître dans le document issu du colloque.

Julien LANDEL, 1^{er} Adjoint au Maire

Il a été demandé à l'APUR de travailler sur ce sujet et nous n'avons pas encore à ce jour de chiffres précis. Mme DE CHAMBRUN avait de son côté déjà comptabilisé un certain nombre de logements mis en locations saisonnières en faisant le tour de toutes les plateformes en ligne. Vous soulevez un point capital. Il faut que l'on arrive à faire un recensement très fin. Les contrôleurs de la ville doivent parfois affronter l'entraide dans les immeubles. Nous avons demandé à disposer de plus de contrôleurs et il nous faut maintenant passer à la vitesse supérieure.

Alain GENEL

Les actes du colloque rapportent un certain nombre de chiffres, mais qui ont souvent été établis par recoupement.

Une habitante

Oui, ils ont essentiellement étudié le site d'Airbnb. C'est quasiment de l'espionnage par internet. Il est effectivement très difficile d'arriver à une mesure précise.

Julien LANDEL, 1^{er} Adjoint au Maire

Il faut également prendre en compte que certaines personnes mettent seulement un temps leur appartement en location, avant de l'enlever. Par ailleurs, la question de l'importance du tourisme en centre ville est effectivement un vrai débat. Au delà de chiffres précis pour le 4^e arrondissement, il y a un cadre à revoir ou à adapter sur le centre de la métropole.

Pacôme RUPIN, Conseiller d'arrondissement.

C'est un sujet qui me passionne. Il est structurant pour l'avenir du centre de Paris et, plus globalement, pour l'avenir de la capitale. Nous voyons également bien à cette occasion que la transformation numérique a des impacts importants sur un sujet aussi essentiel pour nos contribuables que le logement. Ce marché subit une crise majeure depuis une vingtaine d'années, notamment dans des zones tendues comme à Paris. Je trouve admirable le travail qui a été fait par les citoyens du 4^e et l'association *Aux 4 coins du 4*, qui s'est emparée de ce sujet afin que des propositions soient faites. Certaines relèvent de la mairie et d'autres interpellent le législateur que je suis en tant que représentant de nos co-citoyens à l'Assemblée Nationale.

J'ai par ailleurs pu cosigner avec Sylvain MAILLARD et Elise FAJGELES et des députés concernés par ce phénomène dans d'autres arrondissements une tribune dans le Figaro afin d'exprimer le partage du constat que nous faisons avec vous. Les locations saisonnières vident nos arrondissements de leurs habitants et créent des nuisances importantes, dans la vie du quartier comme celle de l'immeuble. Il nous faut ainsi pouvoir monter un arsenal juridique afin de traiter les différents problèmes. Outre le fait qu'il faille réguler ce marché, nous devons trouver une place et un équilibre pour cette location touristique.

Nous devons également rendre plus attractif le logement permanent. Nous savons qu'il est aujourd'hui compliqué pour les propriétaires de louer. L'encadrement des loyers n'ayant rien arrangé, il est parfois plus simple pour eux de ne pas louer du tout ou de profiter de cette maille financière que représente Airbnb. Cela emporte également des questions de facteurs économiques. Nous savons que les impôts que Airbnb déclare en France ne sont pas du tout en ligne avec leur chiffre d'affaire réel. Une réglementation doit être mise en place pour toutes ces plateformes numériques, qui sont souvent des entreprises étrangères venant profiter de notre marché sans contribuer à la solidarité nationale. Nous rencontrons en ce moment avec Sylvain MAILLARD et Elise FAJGELES un certain nombre d'acteurs. J'étais pour ma part au colloque que vous avez évoqué ce soir et nous allons discuter cette semaine avec le directeur d'Airbnb. J'ai pu avoir au téléphone le représentant d'un syndicat sur les locations touristiques. Nous sommes en train d'auditionner officieusement les différents acteurs pour avoir leurs avis et faire avancer ce dossier au plus vite. Mon objectif est de pouvoir présenter un certain nombre d'amendements pour la réforme du logement qui sera discutée à la fin de l'année, ou même travailler en amont avec le gouvernement, en vue de dispositions spécifiques au centre de Paris et aux autres zones tendues.

Pour rebondir sur le débat qu'a ouvert Pierre LUCOT, je pense qu'il faut répartir l'effort d'accueil touristique à Paris. Cela passera par un développement de la métropole et d'une vie culturelle qui se fasse aussi à l'extérieur du périphérique. On ne peut pas loger tout le monde à Paris Centre. Il nous faut donc développer un accueil touristique plus homogène sur tout le territoire francilien et métropolitain. Nous allons ainsi évaluer la réglementation actuelle et les dispositions récentes. Nous devons notamment prendre un peu de recul sur le numéro d'enregistrement et constater ses impacts. Je crois également que nous devons être

beaucoup plus offensif vis à vis des plateformes numériques. Je pense aussi qu'il faut réduire les durées de location. Je suis très à l'écoute de toutes ces propositions et nous devons regarder lesquelles seront les plus efficaces. Nous avons beaucoup réglementé sur ce sujet mais, pour l'instant, sans efficacité. Nous devons prendre en compte cette déficience pour faire évoluer la réglementation.

Évelyne ZARKA, Adjointe au Maire

Concernant les deux axes de préoccupation, à savoir le manque de logement dans le centre de Paris et l'aspect touristique, je pense que l'Etat et les collectivités doivent insister sur des dispositifs comme Louer Solidaire et aider les propriétaires à aménager leurs logements, et ce afin d'obtenir une offre plus importante de logement à bas prix. Cette convention permet à des propriétaires de réaliser des travaux dans leur appartement et aux collectivités de suivre les loyers des locataires afin que les propriétaires ne subissent pas de déconvenues.

Je pense qu'il faut ainsi dans un premier temps s'approprier tous les logements vacants dans le Marais, aider les propriétaires à les aménager et faire en sorte qu'ils les louent aux familles qui en ont le plus besoin, afin d'ouvrir une nouvelle manne de logements sociaux.

Il est vrai que nous avons beaucoup de touristes et qu'avec l'ouverture des commerces le dimanche le quartier ne respire plus du tout. Je serais plutôt favorable à développer d'autres axes de tourisme, et notamment en périphérie de la ville.

Anne LEBRETON, Adjointe au Maire

Je vais abonder dans le sens de mon collègue et député Pacôme RUPIN. Je pense qu'il faut manier la carotte et le bâton. Une de grandes raisons pour lesquelles les gens louent par Airbnb est le manque de souplesse du marché locatif et la difficulté de pouvoir reprendre son appartement si besoin. Cela engendre un nombre important d'appartements vides.

Nous pouvons également nous inspirer des idées des autres villes. A Londres, le compteur d'Airbnb s'arrête à partir d'un certain nombre de jours. C'est là quelque chose de très simple à mettre en place. Je pense qu'il faut aller dans le sens de ce genre de mesures très pragmatiques. C'est le même combat pour toutes les grandes villes. Santa Monica, San Francisco ou Berlin connaissent les mêmes problèmes de centre villes et d'écoles qui se vident. Nous manquons de notre côté de beaucoup de souplesse et certaines décisions comme l'encadrement des loyers n'aideront pas à réduire l'implantation d'Airbnb, bien au contraire.

Karen TAIEB, Conseillère de Paris

Je pense pour ma part aux habitants des immeubles. J'ai en souvenir des personnes qui se plaignaient que les personnes arrivaient à 4h du matin, tout juste débarquées de l'avion, avec leur valise à roulettes, et qui ensuite ne jettent pas les poubelles au bon endroit. Il faudrait peut être penser à une charte de bon usage afin d'éviter ces nuisances pour les habitants.

Julien LANDEL, 1^{er} Adjoint au Maire

J'ajouterais que nous devons aussi avoir un dialogue avec les acteurs économiques, qu'il s'agisse des acteurs locaux ou ceux agissant à l'échelle de Paris ou d'au-delà. Ce quartier est attractif car nous avons dans le centre de Paris beaucoup de magasins de luxe et de showrooms. L'attractivité économique est très intéressante mais doit également être équilibrée. Hors, aujourd'hui, beaucoup d'habitants ne s'y retrouvent plus. Toutes les grandes marques ne peuvent pas venir dans le Marais. Le rééquilibrage ne doit donc pas concerner uniquement l'offre touristique mais également économique. Ce qu'il se passe par exemple rue des Archives est très mal vécu par nos concitoyens et risquent à terme de vider le centre de la capitale.

La Ville tente d'agir comme elle le peut. Nous nous étions par exemple engagé dans notre majorité à récupérer tous les rez-de-chaussée qui se libéraient. Nous avons finalement une marge de manœuvre très limitée. Il faut néanmoins continuer à agir et je pense qu'un partenariat Ville – Etat est plus que nécessaire sur un sujet aussi vital pour nos quartiers.

Un habitant

Au fur et à mesure du débat, on s'aperçoit que la problématique est celle du recensement des locations saisonnières. Un travail a pourtant été fait dans un autre secteur, qui est le suivi du contrôle par l'Office de Suivi des Loyers, qui s'appuie sur les services de l'Etat et des collectivités, mais également des professionnels du secteur. Je me demande s'il ne faudrait pas mener une démarche identique au niveau de ces locations saisonnières, de manière à avoir une vision de plus en plus correcte. Nous allons progresser avec le numéro d'enregistrement mais nous pouvons aussi associer des partenaires hôteliers et ces plateformes. Cette vision plus précise et partagée permettra peut être d'avancer plus vite et d'être moins dans l'opposition des uns contre les autres.

Julien LANDEL, 1^{er} Adjoint au Maire

Je vous remercie. M. GENEL avait également évoqué la question de la communication, auprès des propriétaires, des copropriétés et des syndicats sur les règles de ces locations. Un petit flyer avait été édité par la Ville et nous n'avons fait aucune autre communication depuis. Je souhaite pour ma part que nous mettions le paquet sur une communication plus lisible dans toutes les langues, à la fois pour les propriétaires mais également pour les visiteurs qui utilisent ces plateformes. Beaucoup de copropriétaires ont effectivement du mal à obtenir de la part de leurs syndicats un certain nombre d'informations sur ceux qui louent au sein de la copropriété. D'autre part, beaucoup de règlements de copropriétés ne sont pas assez fermes. C'est pourtant un levier à utiliser.

Le prochain thème du CICA sera la participation des associations et de tous les habitants et habitants à la Fête de la Musique 2018. Cette réunion devrait se tenir au mois de novembre. Je me réjouis de ce thème et, comme je le dis à chaque fois, j'espère que l'on sera plus nombreux. Je vous remercie.

La séance est levée à 18h54.

*La Secrétaire de séance
Karen TAÏEB*