



L'ENCADREMENT DES LOCATIONS TOURISTIQUES À PARIS

RÉUNION PUBLIQUE DU 13 MARS 2018
MAIRIES DES 3^{ème} ET 4^{ème} ARRONDISSEMENTS



Sommaire

1) Le phénomène Airbnb à Paris : l'impact sur les 3^{ème} et 4^{ème} arrondissements

2) La réglementation de la location meublée à Paris: autorisation de changement d'usage et déclaration en meublés de tourisme

3) L'augmentation des contrôles et des contentieux

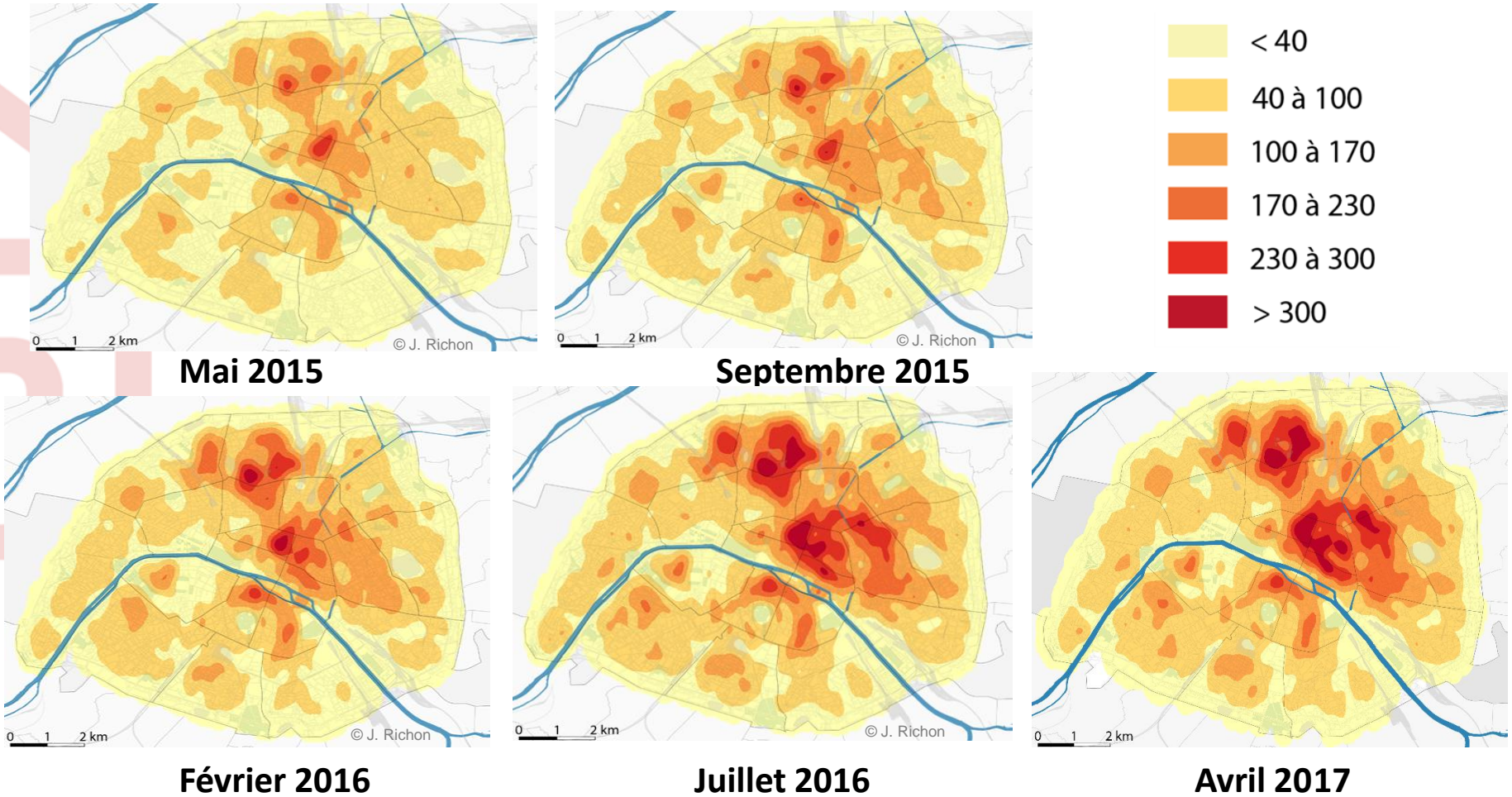
4) Les contentieux avec les plates-formes internet

5) Les perspectives



Le phénomène airbnb à Paris: l'impact sur les 3^{ème} et 4^{ème} arrondissements

■ Densité moyenne du nombre d'annonces de logements entiers sur Airbnb (au km²)



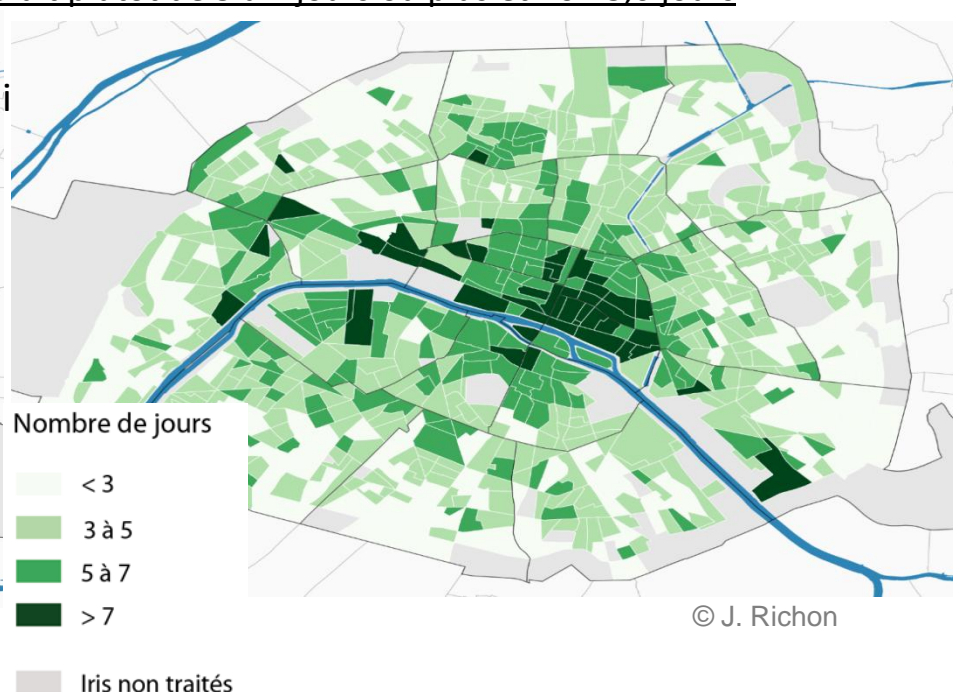
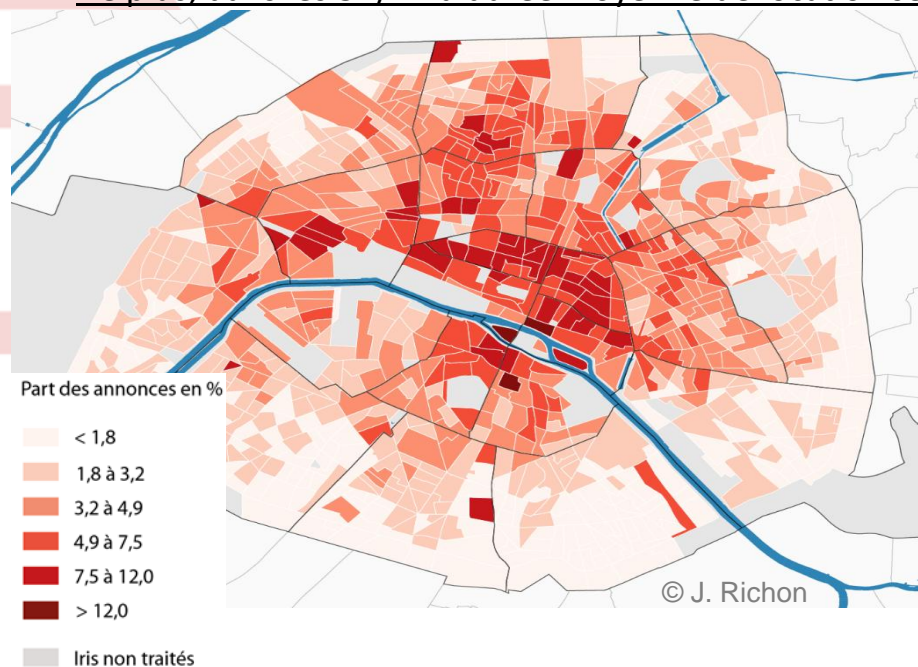
Le phénomène Airbnb à Paris: l'impact sur les 3^{ème} et 4^{ème} arrondissements

Les arrondissements du centre historique (notamment les 3^e, 4^e) ont plus de logement loués toute l'année, à titre commercial, que les autres arrondissements

En effet, la durée moyenne de location serait d'environ 144 jours minimum dépassant la limite légale de 120 jours (en résidence principale)

Calcul : environ **20 commentaires** par annonce (10 pour les autres arrondissements) * 2 (2 réservations pour un commentaire) * **durée moyenne** de séjour d'environ **3,6 nuits (Airbnb-2016) soit au total 144 jours-**

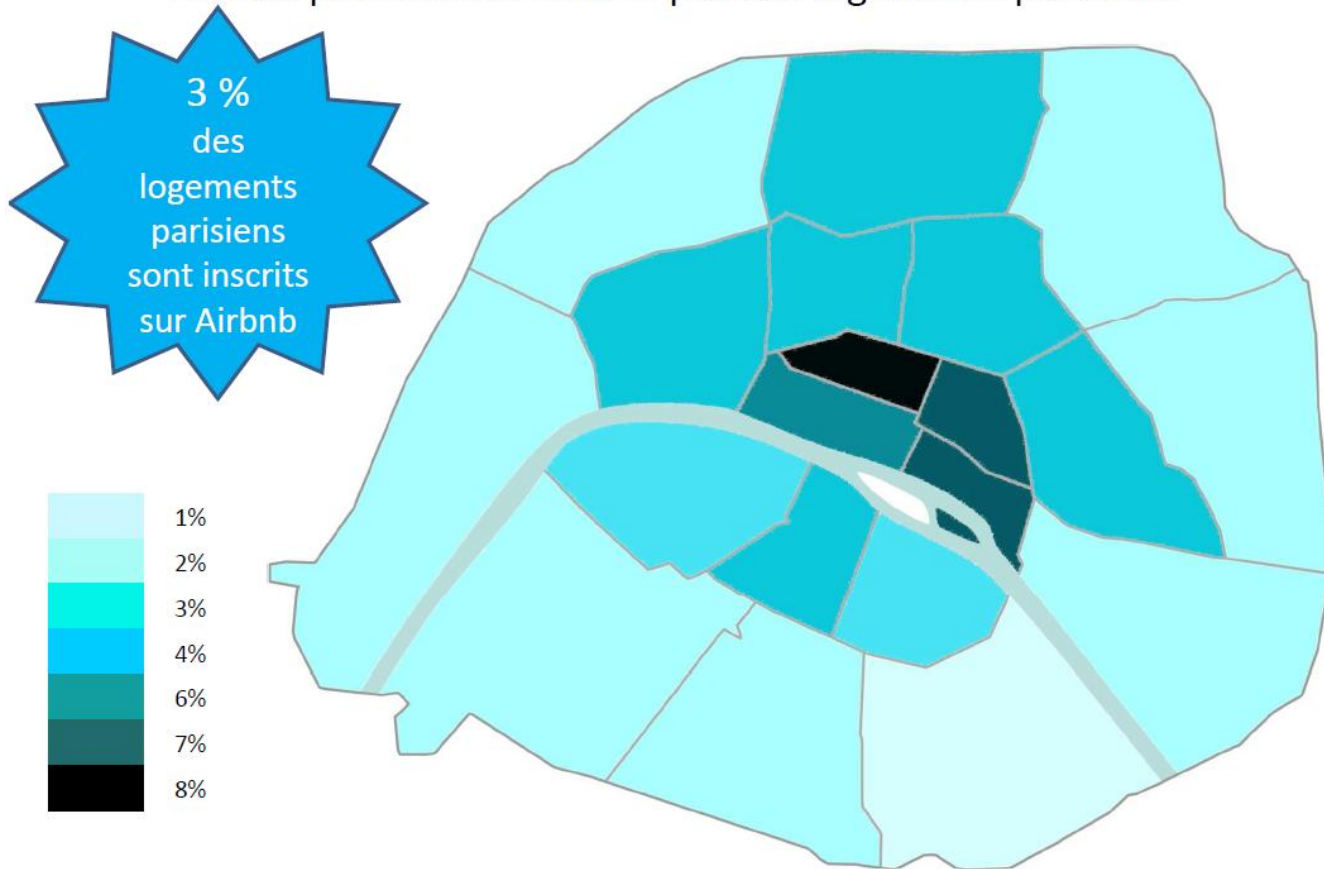
De plus, dans les 3^e /4^e la durée moyenne de location serait plutôt de 5 à 7 jours ou plus et non 3,6 jours





Le phénomène airbnb à Paris: l'impact sur les 3^{ème} et 4^{ème} arrondissements

Part du parc Airbnb dans le parc de logements parisiens



Le phénomène airbnb à Paris: l'impact sur les 3^{ème} et 4^{ème} arrondissements

D'après les données Insee recensement et InsideAirbnb	Population 2009	Population 2014	Solde population 2009-2014	Nombre de logements 2014	dont résidences principales 2014	Dont résidences secondaires et logements occasionnels 2014	Dont logements vacants 2014
Paris 3e Arrdt	35 655	35 077	-578	25 983	20 358	3 246	2 379
Paris 4e Arrdt	28 192	26 796	-1 396	22 550	15 564	5 055	1 930

D'après les données Insee recensement et InsideAirbnb	% de résidences secondaires 2009	% de résidences secondaires 2014	juillet 2016 Nombre d'annonces Airbnb	Juillet 2016 Nombre annonces logements entiers / Nb logements 2014	avril 2017 Nombre d'annonces Airbnb	Avril 2017 :Nombre annonces / Nb logements 2014
Paris 3e Arrdt	11,2	12,5	1798	6,9	2100	8,1
Paris 4e Arrdt	17,8	22,4	1675	7,4	1844	8,2



La réglementation de la location touristique à Paris

A Paris, un objectif : la protection du logement

- Depuis 1945, la protection des logements nécessite une autorisation préalable de changement d'usage avec compensation en cas de transformation de logement en local d'activité
- Compétence ville depuis 2009

Cas particulier de la location meublée de courte durée :

- Résidence principale : une location touristique possible dans la limite de 120j/an
- Hors RP, une activité commerciale «d'Hébergement Hôtelier»(au PLU de Paris) donc pas de possibilité de louer un logement en location touristique sans changement d'usage avec compensation :
 - **Vote à l'unanimité au conseil de Paris d'un nouveau règlement municipal renforçant les règles de régularisation des locations touristiques en novembre 2014 et à nouveau en novembre 2017 pour un renforcement des règles de compensation uniquement par quartiers administratifs**



La réglementation de la location touristique à Paris

Le changement d'usage et la compensation

Condition: proposer la conversion en habitation d'un local commercial pour compenser la perte de surfaces d'habitation.

Par cette règle, le même quartier ne perd donc pas de surface de logements

Principaux critères de compensation:

Localisation: dans le même quartier (pas de perte de surface de logement)

Superficie: égale ou double dans le secteur de compensation renforcée

Coût moyen de la "commercialité" :

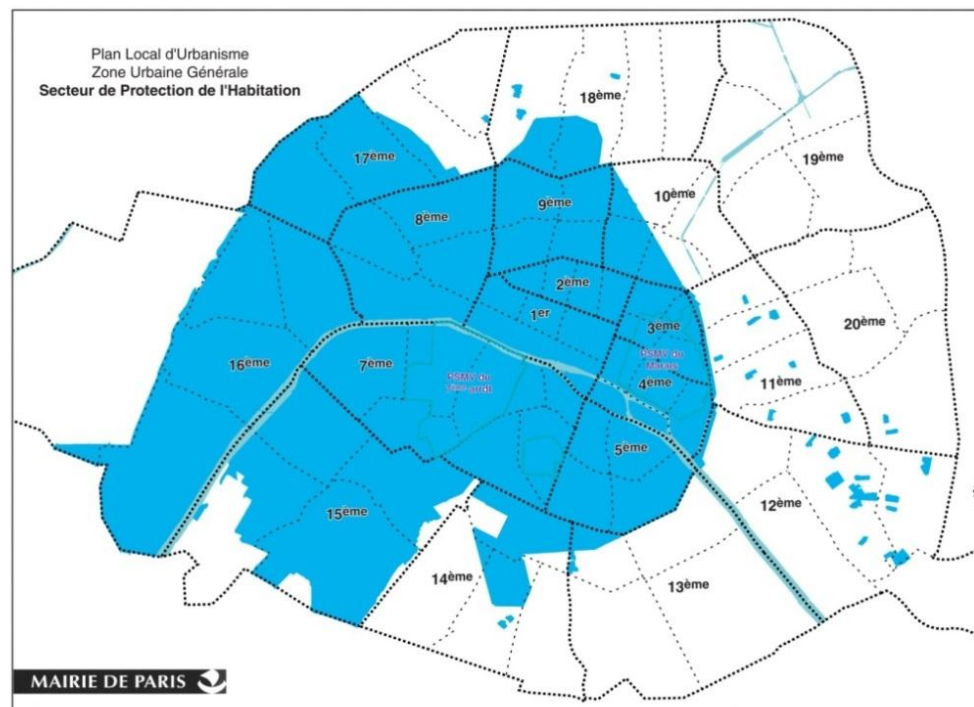
1600 € / m² en moyenne

• **Changements d'usage avec compensation pour meublés de tourisme :**

Paris : 211 dossiers (environ 400 logements)

3^{ème} : 9 % des dossiers

4^{ème} : 13 % des dossiers



La déclaration meublée et le numéro d'enregistrement

- **Loi pour une République numérique du 7 octobre 2016 :**
 - Délibération des **3 et 4 juillet 2017** : mise en place du numéro d'enregistrement obligatoire depuis le **1^{er} décembre** via un téléservice sur Paris.fr
 - Publication obligatoire du numéro sur les annonces
 - En attente d'un décret d'application ou d'une nouvelle loi pour la mise en œuvre de sanctions à l'encontre des plateformes
- **Champ d'application très large :**
 - Résidences principales ou non
 - Locaux commerciaux
 - Locaux loués en entier ou en partie (hors chambres d'hôtes)
- **Déclarations de meublés de tourisme au 08/03/2018:**
 - **Paris : 15 189** dont résidence principales (RP) 12 509 (**82,3 %**) et hors RP 2 680
 - **3^{ème} : 967 (6,3 %)** dont RP 661 (**68 %**) et hors RP 306
 - **4^{ème} : 711 (4,7 %)** dont RP 535 (**75 %**) et hors RP 176

L'augmentation des contrôles et des contentieux (2016-2017)

- **10 000** logements contrôlés
- **1 500** dossiers instruits
- **1 300** enquêtes et constats d'infraction
- **900** logements régularisés (400 par changement d'usage et 500 rendus à l'habitation)

Agents assermentés du BPLH:

- Renforcement des équipes avec le recrutement en cours de 4 nouveaux agent soit de 20 à 29 agents en 1 an ½ (effectifs + 50 %)



L'augmentation des contrôles et des contentieux (2016-2017)

Contentieux meublés touristiques	2016	2017	2018
Nombre de logements saisis au TGI 3 ^{ème}	3	18	-
Nombre de logements saisis au TGI 4 ^{ème}	7	19	2
Nombre de logements saisis au TGI Paris	43	212	19
Amendes (TGI + CA) 3^{ème}	18 500 €	110 000 €	23 000 €
Amendes (TGI + CA) 4^{ème}	10 000 €	153 000 €	84 000 €
Amendes (TGI + CA) Paris	307 500 €	1 319 500 €	397 000 €

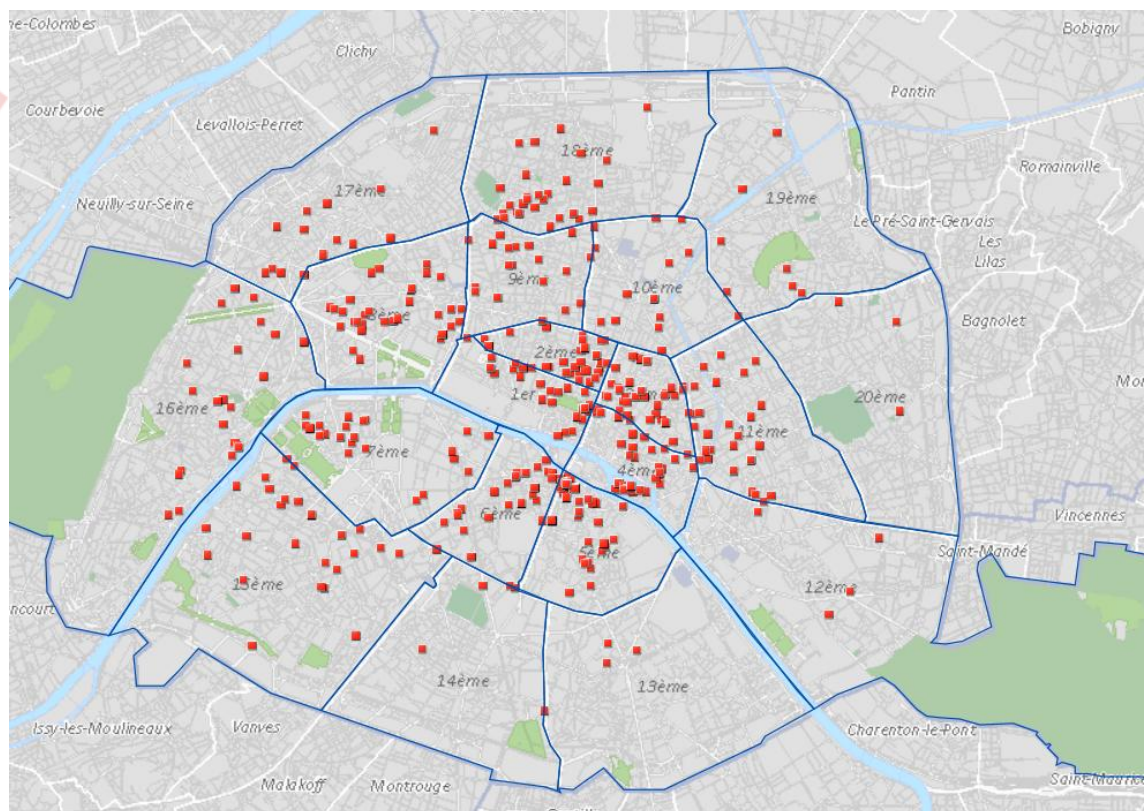
- Contentieux importants:

- 2 ordonnances du 14 /12/2017 : agence locataire « My adresse in Paris » condamnée à 2 amendes de 50 K€/logement dans le 3^{ème} et dans le 4^{ème}
- 6 ordonnances du 19 /01/2018 : propriétaire de 6 logements condamnée dans l'île Saint-Louis
- 2 ordonnances de 2017 à 25 000 € dans le 4^{ème} (une SCI, un propriétaire et une société)

Audiences du TGI à venir (mars-juin 2018)	
3 ^{ème}	5
4 ^{ème}	6
Paris	67

L'augmentation des contrôles et des contentieux (2016-2017)

540 signalements meublés touristiques en cours (20% dans les 3^{ème} et 4^{ème} arrondissements)

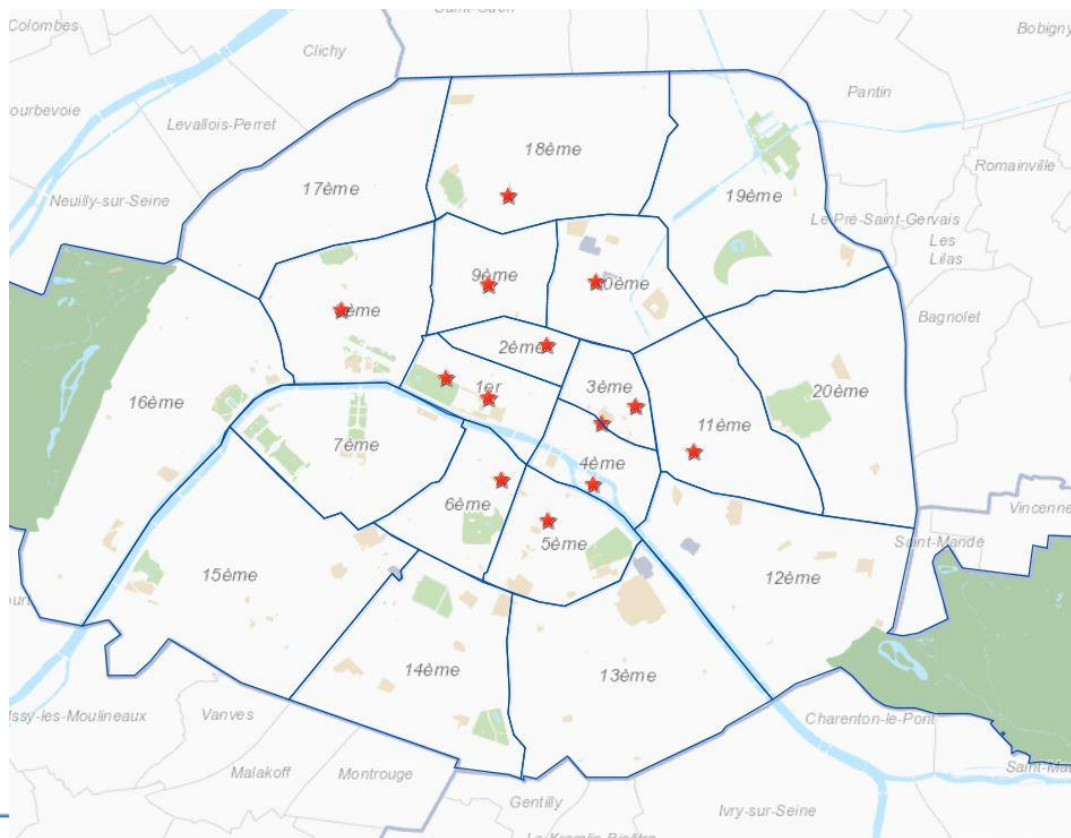


L'augmentation des contrôles et des contentieux (2016-2017): les campagnes meublés dans les arrondissements

Campagnes meublés dans les arrondissements (6 par an) : 13 opérations « coup de poing »

500 immeubles contrôlés, 11 300 logements 574 infractions relevées, 427 contentieux

5% d'infraction en moyenne constatées



L'augmentation des contrôles et des contentieux (2016-2017) : les campagnes meublés dans les arrondissements

Marais (3^{ème} et 4^{ème} arrdt): contrôles en mai 2015 : 98 immeubles, 1868 logements, 101 infractions (5,4 %) , 88 contentieux générés

3^{ème} arrdt: contrôles en mars 2017 : 34 immeubles, 746 logements, 26 infractions (3,4 %) , 20 contentieux générés

4^{ème} arrdt: contrôles en mars 2018 : une trentaine d'immeubles ciblés



LES RECOURS DES COPROPRIÉTAIRES (LES ACTIONS EN JUSTICE)

1) Arrêt Cour d'appel de Paris du 15/06/2016 (n°15/18917) : le juge interdit la location courte durée avec astreinte :

« l'affectation à usage commercial est contraire à la fois aux Dispositions du règlement de copropriété et à la destination de l'immeuble ... de plus, l'activité exercée ne peut créer de troubles anormaux de voisinage... »

« Une location en meublé n'est pas, en elle même, contraire à la destination bourgeoise d'un immeuble, à moins qu'elle ne s'exerce pour des locations de courte durée avec fournitures de services annexes (ménage, fournitures de literie, transferts vers l'aéroport) qui apparentent cette exploitation à une activité commerciale et non plus civile »

De plus, les autorisations municipales de changement d'usage sont accordées « sous réserve des droits des tiers »

2) Jugement du 6 février 2018 du Tribunal d'Instance de Paris 6^{ème} :

Condamnation de la plateforme d'intermédiation locative Airbnb à verser 8 000 € au propriétaire d'un appartement sous-loué sans son accord par son locataire entre mars 2016 et septembre 2017 au titre du dépassement de la durée légale de 120 jours par an.

Le tribunal a en effet estimé que le site d'hébergement a engagé sa responsabilité civile en ne respectant pas deux obligations essentielles :

- l'information du loueur (avec déclaration sur l'honneur qu'il sous-loue avec l'accord du propriétaire) ;
- la durée maximale de location (pas plus de cent vingt jours par an).

3) Doctrine : Semaine Juridique 30/06/2017 : article Hugues Périnet-Marquet - professeur Panthéon Assas



Les contentieux avec les plates-formes internet (airbnb, Wimdu, Sejourning, Paris Attitude...)

- Nombres d'annonces (au 5 mars 2018)

(Abritel / Airbnb / Booking / ParisAttitude / Sejourning /
TripAdvisor / Wimdu)

Paris : 115 178

3^{ème} : 6 426 (5,6 %)

4^{ème} : 5 340 (4,6 %)

- Poursuite selon les voies judiciaires de droit commun pour obtenir la mise en conformité sous astreinte :

Mise en demeure de respecter la loi de 5 plateformes (Abritel / Airbnb / ParisAttitude / Sejourning / Wimdu en lien avec la DAJ : publication obligatoire du numéro d'enregistrement

Les perspectives

- **Projet de loi ELAN : propositions de la Ville**
 - Sanctions en l'absence de déclaration pour les propriétaires et les plateformes internet et intermédiaires
 - Abaissement du seuil de location de 120 jours de la RP : volonté de la Ville d'obtenir plus de souplesse pour adapter le nombre de jours à la situation locale, entre 60 et 120 jours.
 - Obligation de fournir l'historique des réservations sur demande de la commune sous peine de sanctions (propriétaire + intermédiaires)
 - Sanctions pour les plateformes qui ne suppriment pas les annonces déclarées en résidences principales et louées plus de 120 jours par an
- **Benchmark sur les grandes métropoles**
 - Etudiants Sciences Po
- **Affiner les éléments de contrôles**
 - Veille informatique, outils de surveillance du parc de location

LES COORDONNÉES DU SERVICE RESPONSABLE DU N° D'ENREGISTREMENT ET DU CONTRÔLE

-Mairie de Paris -Direction du Logement et de l'Habitat - Sous-Direction de l'Habitat

Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation

103 avenue de France – 75013 Paris

Réception du public sur rendez-vous

Boite mail : dlh-bplh@paris.fr

- **Le site** www.paris.fr/meubles-touristiques.

- **Le registre des autorisations de changement d'usage** pour les meublés de tourisme :
<http://opendata.paris.fr/explore/dataset/registre-des-autorisations-de-changement-dusage-pour-les-meubles>.

(pour savoir si des locaux parisiens ont fait l'objet d'une autorisation au titre des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH))

- **Autre contact utile** : l'agence départementale d'information sur le logement (www.adil75.org)

