

## 15ème législature

<b>Question N° :</b> <b>8173</b>	De <b>M. Thomas Rudigoz</b> ( La République en Marche - Rhône )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Cohésion des territoires (M. le SE auprès du ministre)		<b>Ministère attributaire</b> > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
<b>Rubrique</b> > logement	<b>Tête d'analyse</b> >Encadrement des plateformes en ligne de location saisonnière	<b>Analyse</b> > Encadrement des plateformes en ligne de location saisonnière.
Question publiée au JO le : <b>08/05/2018</b> Réponse publiée au JO le : <b>03/09/2019</b> page : <b>7845</b> Date de changement d'attribution : <b>27/11/2018</b> Date de signalement : <b>16/07/2019</b> Date de renouvellement : <b>04/09/2018</b> Date de renouvellement : <b>19/02/2019</b>		

### Texte de la question

M. Thomas Rudigoz appelle l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre de la cohésion des territoires, sur le développement exponentiel des plateformes numériques de locations de courte durée entre particuliers, telles qu'Airbnb, phénomène qui frappe particulièrement les métropoles. En effet, les propriétaires sont de plus en plus nombreux à proposer des locations saisonnières de leur logement d'habitation principale ou secondaire, voire d'autres biens immobiliers meublés dont ils disposent, profitant de loyers bien plus lucratifs que la location classique. Selon l'Observatoire Airbnb, 4,5 % des logements à Lyon sont disponibles sur Airbnb, avec une augmentation sur l'année 2017 de 35 % des offres. Plusieurs difficultés ont émergé de cet essor : les locations illégales, la collecte aléatoire de la taxe de séjour, l'absence de déclaration d'impôts pouvant aller jusqu'à la fraude fiscale, la concurrence déloyale vis-à-vis des hôteliers, les conflits de voisinage suite aux nuisances d'une clientèle de passage, et enfin la pénurie de logements conventionnels dans les centres-villes. C'est sur ce dernier point qu'il souhaite l'alerter : la mise en location de logements vacants *via* ces plateformes en ligne prive le marché locatif de logements pour les Français souhaitant se loger de manière « durable ». En résulte une inflation des prix de l'immobilier et des loyers, qui pénalise principalement les ménages les plus précaires. En effet, 7 biens sur 10 proposés sur Airbnb sont de petite surface, de type T1 ou T2, prisés par les étudiants, les jeunes travailleurs ou les parents isolés. Certes, la loi ALUR du 24 mars 2014 a permis une avancée singulière en instaurant la possibilité, pour un conseil municipal (ou un EPCI, le cas échéant) de décider d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage qui s'applique sur son territoire. C'est sur cette base que la ville de Lyon a conditionné le changement d'usage d'un logement de plus de 60 mètres carrés à la compensation par la mise en location classique d'un logement de même taille, dans le même arrondissement. Ayant pris note des mesures introduites dans l'article 51 de la future loi logement, il lui demande de bien vouloir lui indiquer sur quelles pistes le Gouvernement entend poursuivre cet encadrement.

### Texte de la réponse

La location de meublés de tourisme est libre dans la très grande majorité des communes. Elle relève de l'exercice



conjugué du droit de propriété et de la liberté du commerce et de l'industrie, tous deux constitutionnellement garantis. Des restrictions peuvent lui être apportées au nom du droit de disposer d'un logement décent, qui constitue également un objectif de valeur constitutionnelle aux termes de la décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995 du Conseil constitutionnel. A ce titre, les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation conditionnent le changement d'usage d'un local, destiné initialement à l'habitation, en vue d'une utilisation commerciale ou professionnelle à la délivrance par l'autorité administrative d'une autorisation préalable dans certaines localités. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit que l'affectation à la location touristique de locaux destinés à l'habitation constitue un changement d'usage. L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction a permis de subordonner la délivrance de cette autorisation à la compensation par l'affectation d'un local à l'usage d'habitation lorsque celui-ci était affecté à un autre usage. Ce régime d'autorisation est obligatoirement institué dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements de la petite couronne parisienne. En outre, il peut être mis en place dans les autres communes par décision du préfet ou par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune, selon que la commune est située dans une zone de tension locative ou non. Cette autorisation est délivrée à titre pérenne. Parallèlement, la loi ALUR a prévu la possibilité, pour les communes de plus de 200.000 habitants et celles des départements de la petite couronne parisienne, d'instituer un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage, en vertu de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation. De surcroît, l'article L. 324-1-1 du code du tourisme prévoit la possibilité d'instituer une déclaration préalable, soumise le cas échéant à enregistrement auprès de la commune, pour toute location touristique de résidences secondaires ou de logements vacants. L'article 145 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN, ancien article 51 du projet de loi), est venu renforcer les sanctions susceptibles d'être prononcées contre les bailleurs et les plateformes numériques qui ne respectent pas leurs obligations d'enregistrement d'une location touristique, en prévoyant notamment le prononcé d'amendes civiles, d'un montant de 50000 € au plus. Le Gouvernement entend poursuivre l'effort entrepris contre la démobilitation du parc locatif privé au profit de la location touristique, tout en préservant le droit de propriété et la liberté de commerce et de l'industrie, notamment en accompagnant les collectivités territoriales dans la mise en œuvre des dispositifs dont elles peuvent disposer, permettant d'encadrer ce type de location lorsque cela est nécessaire.