



15ème législature

Question N° : 894	De M. Sylvain Maillard (La République en Marche - Paris)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires (M. le SE auprès du ministre)		Ministère attributaire > Cohésion des territoires
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Nécessité d'encadrer les locations touristiques dans le centre de Paris	Analyse > Nécessité d'encadrer les locations touristiques dans le centre de Paris.
Question publiée au JO le : 05/09/2017 Réponse publiée au JO le : 09/01/2018 page : 168 Date de changement d'attribution : 28/11/2017 Date de signalement : 12/12/2017		

Texte de la question

M. Sylvain Maillard attire l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre de la cohésion des territoires, sur les locations touristiques. Alors que le ministère vient de lancer un appel à projets 2017 afin de réaliser des logements locatifs très sociaux « PLAI adaptés » destinés aux ménages cumulant des difficultés financières et sociales, dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, les locations touristiques menacent de détruire le marché du logement dit « classique ». Le rapport de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) concernant les quatre premiers arrondissements du centre de Paris, publié en août 2017, décrit comme un danger la réduction du nombre des habitants. En effet, il est précisé dans ledit rapport que 26 % des logements vacants, dont la plupart le sont pour être loués sur de courtes périodes touristiques, *via* des plateformes numériques comme Airbnb, privent le marché locatif d'un nombre important de logements pour les personnes souhaitant se loger de manière « durable » à Paris. Les dommages collatéraux sont nombreux : faute de clientèle et d'usagers, des commerces de proximité et des écoles disparaissent, les immeubles ressemblent plus à des hôtels qu'à une vie de quartier, c'est toute la vie de voisinage qui se trouve ainsi bouleversée. Les enjeux économiques sont importants : Airbnb, acteur majeur du secteur, réalise en France un chiffre d'affaires de 130 millions d'euros, principalement grâce à son activité dans la capitale, et pourtant ne paye que 92 944 euros d'impôts en 2016. Les hôteliers souffrent de cette concurrence et ont du mal à proposer des prix attractifs compte tenu de leurs charges et des normes de sécurité et d'accessibilité auxquelles ils doivent se soumettre. Aussi, la législation française n'est pas assez efficiente et peut même paraître injuste pour encadrer la location des biens touristiques. Une évaluation précise de la loi existante sur cette thématique s'impose, ainsi qu'une concertation des différentes parties prenantes afin de réguler le marché des locations touristiques comme de nombreuses villes sont parvenues à le faire, telles que Bruxelles ou encore Berlin. La promotion des innovations technologiques et de services permettant l'avènement des plateformes numériques est positive dans la mesure où elles respectent le droit social et fiscal. Ce marché de la location touristique représente aujourd'hui un enjeu pour les parisiens. M. le député et ses collègues Mme Élise Fajgeles et M. Pacôme Rupin, députés de Paris, souhaitent que soit trouvée une situation d'équilibre afin de parvenir à une meilleure adéquation entre l'offre et la demande sur le marché du logement et éviter ainsi toute dérive pour les Français. Aussi, il lui demande quelle est la position du Gouvernement afin de protéger l'intérêt général, notamment le logement, en parvenant à un équilibre entre la liberté économique et la protection des équilibres sociaux et fondamentaux de l'Homme.



Texte de la réponse

La location de meublés de tourisme est libre dans la très grande majorité des communes. La réglementation n'impose des restrictions qu'à Paris et dans les communes des départements de la petite couronne, mais aussi dans les 10 communes françaises de plus de 200 000 habitants (dont Strasbourg, Toulouse, Marseille...). Dans ces communes, les logements loués à des fins touristiques doivent respecter la procédure de changement d'usage et la procédure d'enregistrement mises en place. Depuis la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), les particuliers peuvent librement louer leur résidence principale dans la limite de 120 jours, au-delà de ce seuil, le local loué perd la qualification de logement et doit être soumis à la procédure de changement d'usage ainsi qu'à une éventuelle compensation. La loi no 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une république numérique est venue compléter ce dispositif en modifiant l'article L. 324-2-1 du code du tourisme et en prévoyant que toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, y compris par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un local meublé soumis au II de l'article L. 324-1-1 et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation doit veiller à ce que le logement proposé à la location ne soit pas loué plus de 120 jours par an par son intermédiaire. Pour cela, l'intermédiaire doit établir le décompte du nombre de nuits louées et doit supprimer toute offre de location au-delà des 120 jours. Les lois successives sur ce sujet des locations touristiques ont permis d'améliorer les possibilités de contrôle et de régulation de ce secteur. Néanmoins, conscient que les moyens de contrôle sont encore insuffisants, le Gouvernement poursuit sa réflexion notamment dans le cadre des travaux du futur projet de loi logement et sera amené à proposer des améliorations du dispositif.