
LOCATION MEUBLEE DE COURTE OU DE MOYENNE DUREE

« HALTE AUX IDEES FAUSSES »

20 janvier 2016

Face aux nombreuses « idées fausses » circulant sur la location de courte ou de moyenne durée, le SPLM présente des éléments de réponse basés sur les faits et la réalité du marché.

1) PLUS LA REGLEMENTATION EST PUNITIVE, PLUS ELLE PERMET LA REGULATION DU MARCHÉ !

⇒ **FAUX !**

Si cela était vrai, la France, qui a la réglementation la plus stricte et la plus punitive (25 000 € d'amende par location et 1 000 € /jour/m² d'astreinte), ne serait pas le 1er marché mondial de la location meublée pour le site AirBnB, acteur numéro 1 de la location meublée : 35 000 appartements à Paris, contre 16 000 à New-York et 12 000 à Barcelone.

Une réglementation « dure » ne permet ni de limiter le développement, ni d'encadrer efficacement le marché, bien au contraire ! Interdire la location meublée avec des sanctions disproportionnées, prononcées par une justice d'exception (référé d'heure à heure) est voué à l'échec.

2) LES PROFESSIONNELS NE VEULENT PAS DE LA REGULATION DU MARCHÉ !

⇒ **FAUX !**

Le SPLM a proposé depuis plus de 5 ans au Gouvernement, au Parlement, et à la Mairie de Paris, des mesures d'encadrement de la location meublée adaptées à la réalité du marché : autorisation personnelle et temporaire pour le propriétaire, garanti de qualité et services pour le locataire, prise en compte du pied-à-terre...

Ces mesures n'ont pas été retenues, les pouvoirs publics nationaux et locaux préférant s'en tenir au tout répressif avec pour conséquence un marché qui n'est toujours pas régulé efficacement : explosion de l'offre depuis 5 ans, y compris de la sous-location non autorisée.

3) LE CHANGEMENT D'USAGE EST FACILE ET EFFICACE POUR ENCADRER LE MARCHÉ A PARIS !

⇒ **FAUX !**

Changer l'usage de son appartement est aujourd'hui impossible à Paris ! La procédure est trop lourde et trop compliquée pour un propriétaire individuel. De plus, les Maires d'arrondissement refusent systématiquement toute demande : or la Mairie de Paris suit toujours leur avis... Dans ces conditions, le changement d'usage ne permet aucunement d'agir sur l'offre de location meublée.

4) DANS SA CHASSE AUX MEUBLES, LA MAIRIE DE PARIS APPLIQUE LA LOI !

⇒ **FAUX !**

L'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation impose 4 critères pour définir un changement d'usage : location faite de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Dès lors qu'un seul de 4 critères manque, le Conseil Constitutionnel a statué qu'il n'y avait pas changement d'usage.

Pour autant, la Mairie de Paris considère que toute location inférieure à 1 an est en infraction avec la loi, alors même que cette dernière ne définit pas cette notion.

Ainsi en poursuivant les locations inférieures à un an, sans même rechercher la présence ou pas des autres critères et sans donner à la notion de courte durée une interprétation de bon sens, la Mairie de Paris ne respecte pas la loi.

5) LA LIBERTE DONNEE A LA LOCATION DU PIED-A-TERRE PROVOQUERAIT UNE « EXPLOSION » DU MARCHÉ !

⇒ **FAUX !**

Permettre au pied-à-terre les locations de courte durée au travers de l'autorisation temporaire et personnelle, à certaines conditions comme le propose le SPLM, n'entraînera aucune « explosion » du marché, en particulier à Paris, contrairement à ce que croit la Mairie de Paris.

En effet, le nombre de pied-à-terre mis en location de courte durée pourrait être limité à 5 000 logements. Selon la mission IGF-CGEDD, 75 % des 7 300 logements loués à Paris plus de 120 nuitées sur AirBnB sont le fait de mono-annonceurs et sont potentiellement des pied-à-terre. A comparer aux plus de 35 000 appartements parisiens loués sur AirBnB...

Si le marché « explose », c'est du fait des résidences principales (et probablement des fausses résidences principales (déclarées comme telles alors qu'elles n'en sont pas) et non des résidences secondaires dont le nombre peut être régulé par la délivrance d'une autorisation temporaire, comme le prévoit la loi.

6) LA LOCATION MEUBLEE DE COURTE DUREE CONCURRENCE DIRECTEMENT L'HOTELLERIE PARISIENNE !

⇒ **FAUX !**

Le taux de remplissage des hôtels parisiens est systématiquement le meilleur de France et dépasse chaque année 80% ! De plus, la durée moyenne de séjour dans les hôtels parisiens est de 2,8 nuitées pour les étrangers et de 1,9 nuitée pour les Français, selon les données de l'OTCP de Paris alors qu'elle est presque 2 fois supérieure (5,2 nuitées) pour une location d'appartement en courte durée.

Par ailleurs, si le marché de la location meublée de courte durée s'est fortement développé ces dernières années, notamment du fait de la location des résidences principales des bailleurs, les contraintes et les besoins des locataires ne correspondent pas aux offres hôtelières : prix des nuitées, capacités d'accueil familiales, volonté de « vivre comme des parisiens » ...

Enfin, la seule concurrence réelle des hôtels est celle des particuliers qui louent leur appartement à la nuitée et qui font faire le ménage par un tiers le plus souvent non déclaré. Elle n'est pas celle des professionnels (représentés notamment par le SPLM) dont les séjours minima sont le plus souvent d'une semaine (pour des raisons évidentes de modèle économique et de structure de coût).

7) LA REGLEMENTATION PERMET LE RETOUR A LA LOCATION VIDE DE NOMBREUX LOGEMENTS !

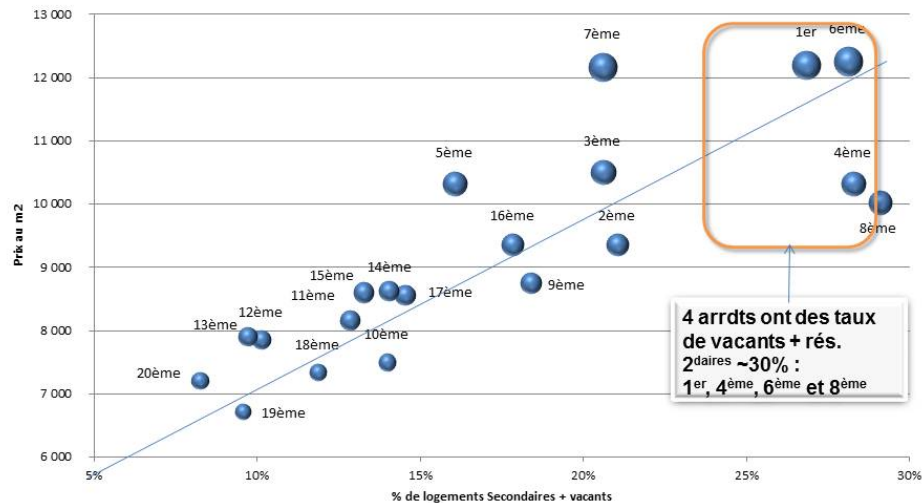
⇒ **FAUX !**

Les données de l'INSEE montrent une augmentation faible mais constante du nombre de résidences secondaires à Paris : 80.000 résidences secondaires en 2007 et 97.000 en 2012 (INSEE, RP2007 et RP2012).

De plus, paradoxalement la réglementation favorise les propriétaires fortunés, notamment étrangers, au détriment des petits propriétaires. En effet, rien n'interdisant de posséder un pied-à-terre ou une résidence secondaire à Paris, les propriétaires les plus fortunés peuvent les laisser vides une partie de l'année.

Le graphique ci-dessous illustre parfaitement la corrélation qui existe entre prix du m2 et la vacance d'un logement. Dans les arrondissements de Paris où le prix du m2 dépasse 12.000 €, le taux de vacance des logements avoisine les 30% (Source INSEE – Data-publica.com).

Taux de logements vacants & résidences secondaires vs. prix au m2 à Paris 2006 - 2009



Sources : INSEE, notaires

DATA PUBLICA

8) LA NON APPLICATION DE LA LOI HOGUET AUX PLATEFORMES D'INTERMEDIATION ETRANGERES SE JUSTIFIE PAR LE DROIT EUROPEEN !

⇒ **FAUX !**

Les pouvoirs publics interprètent la directive européenne 2000/31/CE comme limitant la responsabilité des plateformes d'hébergement étrangères, fussent-elles intermédiaires avec encaissement des loyers. En revanche, ils n'accordent pas le bénéfice de cette interprétation aux petites sociétés françaises, créant ainsi une distorsion de concurrence entre les leaders du marché, sociétés américaines pour la plupart d'entre elles, et les petites entreprises françaises.

Pourtant, l'objectif de la directive européenne 2000/31/CE est précis : chercher à faciliter la croissance économique des entreprises européennes, et donc françaises, en limitant les contraintes que les états pourraient mettre ou maintenir au développement du commerce électronique.

Il est donc faux de n'interpréter la directive européenne qu'au seul bénéfice des plateformes étrangères. Elle doit également s'interpréter en faveur des petites entreprises françaises qui doivent également pouvoir être exonérées des contraintes de la loi Hoguet.