

# LES LOCATIONS SAISONNIÈRES EN ÎLE-DE-FRANCE

ÉTAT DES LIEUX D'AVANT-CRISE



MAI 2021

2.20.001

ISBN 978 2 7371 2233 0



[institutparisregion.fr](http://institutparisregion.fr)

L'INSTITUT  
PARIS  
REGION



# LES LOCATIONS SAISONNIÈRES EN ÎLE-DE-FRANCE

## ÉTAT DES LIEUX D'AVANT-CRISE

Mai 2021

### **L'INSTITUT PARIS REGION**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
[www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société (DHS), Martin Omhovère, directeur de département

Étude réalisée par Emmanuel Trouillard (DHS)

Avec la collaboration, à l'écriture et au traitement des données, de Marion Tillet (département Économie)

Cartographie et dataviz réalisés par Marie Pagezy-Boissier (DHS) et Pascale Guery (Économie)

N° d'ordonnancement : 2.20.001

*Crédit photo de couverture : Vladeep/ Shutterstock.com*

*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / L'Institut Paris Region/ année*

*Remerciements :*

Les auteurs de l'étude tiennent à remercier la société Trackeet pour leur avoir donné accès gracieusement à leur base de données 2019 pour l'Île-de-France.

# Sommaire

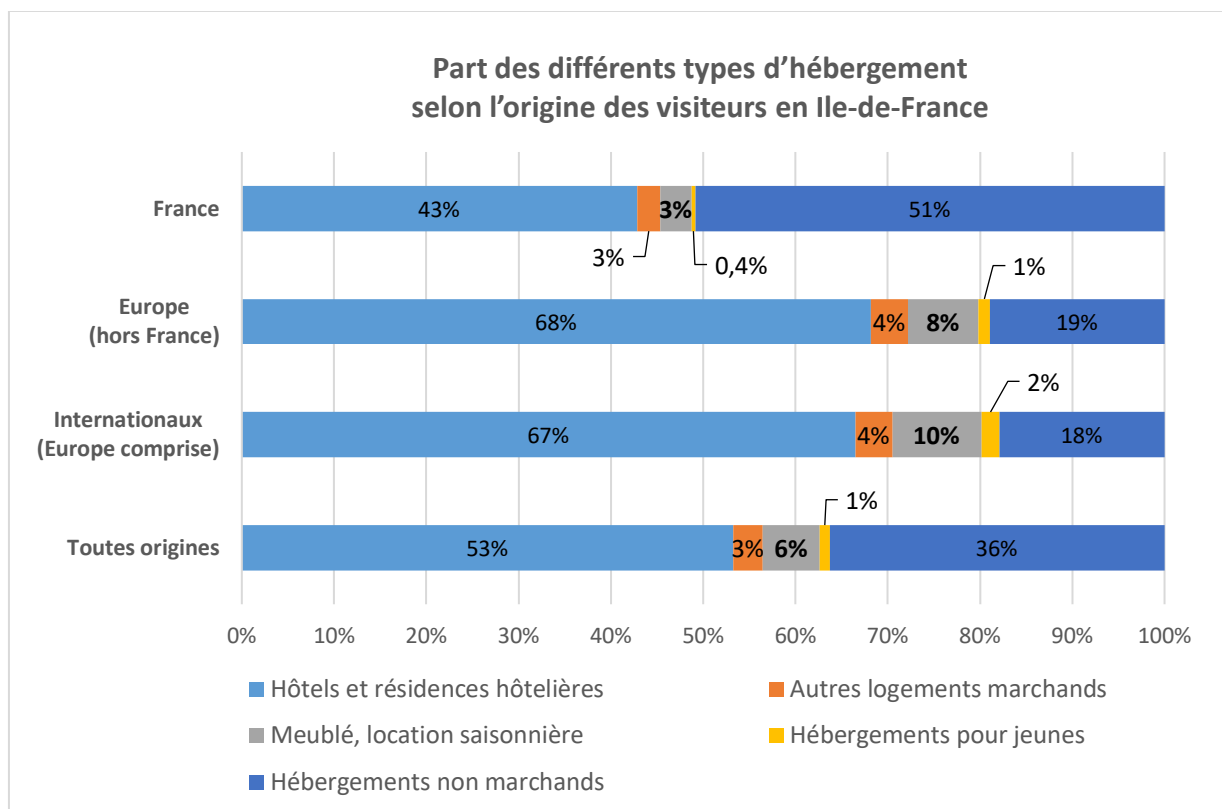
<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>Après la crise sanitaire, le « monde d'après » sera-t-il comme le « monde d'avant » pour la location saisonnière urbaine ?</b> .....	<b>5</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>8</b>
<b>« Locations saisonnières des villes et locations saisonnières des champs »</b> .....	<b>8</b>
<b>Première Partie</b> .....	<b>11</b>
<b>1 – Location saisonnière – définition et régulation</b> .....	<b>11</b>
1.1 - Locations saisonnières, meublés de tourisme, chambres chez l'habitant... : définitions légales et différentes facettes des « locations Airbnb » .....	11
1.2 - Du « far-west » initial à une régulation plus volontariste : état des lieux de l'encadrement des locations saisonnières en France .....	14
1.2.1 - La limitation de l'activité de location saisonnière à travers les baux et règlements de copropriété .....	14
1.2.2 - Autorisation et compensation du changement d'usage de locaux d'habitation en location saisonnière (Code de la construction et de l'habitat) .....	15
1.2.3 – Déclaration et enseignement des meublés de tourisme (Code du tourisme) .....	17
1.2.4 – Batailles européennes et rapports de force autour de la régulation des locations saisonnières .....	18
1.2.5 – Contrôles (et éventuelles sanctions) des bailleurs de locations saisonnières .....	23
<b>Deuxième Partie</b> .....	<b>25</b>
<b>2 – Quelle place pour la location saisonnière touristique en Île-de-France ?</b> .....	<b>25</b>
2.1 - Locations saisonnières touristiques : un type d'hébergement en très forte expansion en Île-de-France depuis les années 2000 .....	27
2.2 - Inscription de la location saisonnière dans l'offre d'hébergement touristique régionale : des problématiques très variables selon les territoires .....	33
2.3 - Cartographie des marchés de la location saisonnière en Île-de-France : diversité des pratiques et grands facteurs de répartition .....	37
2.4 - Les prix de la location saisonnière touristique : un mode d'hébergement globalement peu onéreux .....	46
2.5 - Quel impact des locations saisonnières « à l'année » sur les marchés locaux de l'habitat en Île-de-France ? .....	49
2.5.1 - Le « problème Airbnb » parisien .....	49
2.5.2 - Une possible propagation des problématiques parisiennes dans d'autres secteurs de la région Île-de-France ? .....	53
2.5.3 - Un impact encore incertain des mesures de régulation sur le parc de locations saisonnières .....	59
<b>Conclusion</b> .....	<b>63</b>



# Préambule

## Après la crise sanitaire, le « monde d'après » sera-t-il comme le « monde d'avant » pour la location saisonnière urbaine ?

En 2018, la région Île-de-France a accueilli 50,1 millions de visiteurs, dont 44 % d'origine étrangère. Ces visiteurs ont généré 191,9 millions de nuitées, dont 64 % ont été réalisées en hébergement marchand (hôtel, résidence hôtelière, auberge de jeunesse, camping, gîte et chambre d'hôte, location saisonnière)<sup>1</sup>. La durée moyenne de séjour observée était alors de 3,8 nuits, celle-ci étant un peu plus élevée à Paris (un peu supérieure à 4 nuits), et un peu plus courte pour les français (3,2 nuits) que pour les internationaux (4,6 nuits). L'hébergement hôtelier (hôtels et résidences hôtelières) constitue de loin le premier choix des clientèles internationales et européennes (respectivement 67 % et 68 % des séjours, cf. tableau *infra*), tandis que seulement 43 % des touristes français y ont recours, étant pour plus de 50 % d'entre eux hébergés soit par un membre de leur famille soit par des amis lors de leur déplacement. La location saisonnière est, de son côté, choisie par 6,2 % des visiteurs, avec, là encore, les clientèles internationales et européennes en tête (respectivement 9,7 % et 7,7 %). Les visiteurs français ne recourent, quant à eux, à ce mode d'hébergement qu'à hauteur de 3,4 %.

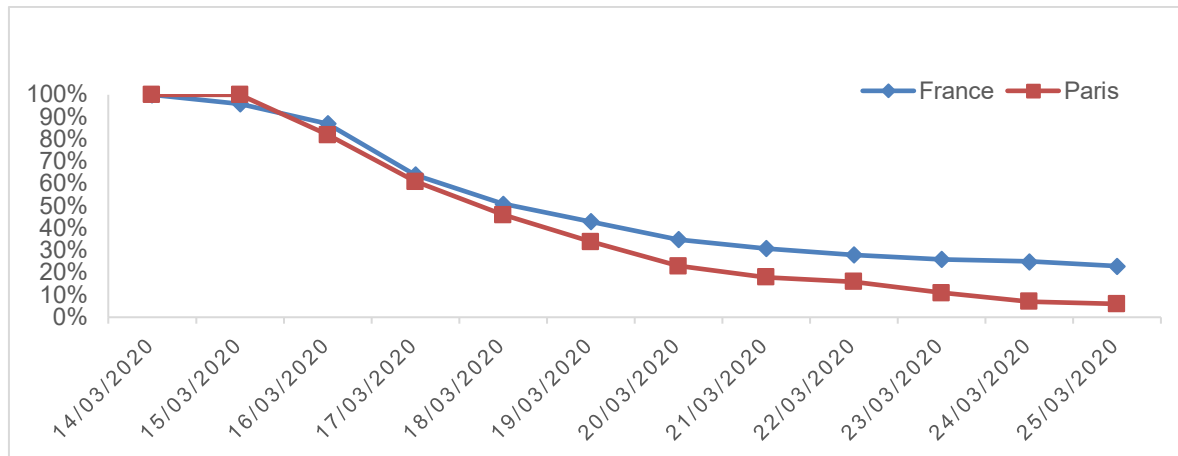


Source : base Ensemble

Toutefois, les déconvenues graves se sont accumulées dernièrement pour le secteur touristique. Alors que des grèves dans les transports en commun l'avaient déjà affecté négativement à l'hiver 2019, la pandémie de Covid 19 l'a totalement mis à l'arrêt début 2020 : le confinement général de la population, à partir de la mi-mars, et la fermeture des frontières ont entraîné un arrêt quasi-total de l'activité touristique (cf. graphique *infra*), et ce dans toutes ses dimensions (de loisir, patrimoniale, sportive, d'affaires, etc.).

1 - « Explorateur de Tendances, repère de l'activité touristique », édition 2019, Paris Region Comité régional du Tourisme : [pro.visitparisregion.com](http://pro.visitparisregion.com)

## Impact du confinement du 17 mars 2020 sur la part d'établissements hôteliers ouverts<sup>2</sup>



Sources: Observatoire MKG / OlaKala\_destination (Mars 2020)

Le processus de déconfinement n'a finalement été entamé que le 11 mai 2020 par le gouvernement, pour aboutir à un rétablissement total de la liberté de déplacement au sein du territoire national au moment des congés d'été estivaux. Répit qui fut toutefois de courte durée : une « seconde vague » de la pandémie, amorcée dès le mois d'août, a débouché sur un nouveau confinement national au soir du 29 octobre 2020, synonyme d'un nouveau coup de frein brutal pour tous les acteurs du tourisme.

Au regard de ces événements, le Comité régional du tourisme (CRT) d'Île-de-France et la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Île-de-France (CCIR) ont présenté un bilan, logiquement très dégradé, de l'activité touristique pour le 1<sup>er</sup> semestre 2020 en Île-de-France<sup>3</sup> : ainsi, sur la période, l'Île-de-France enregistrerait seulement 9,4 millions d'arrivées touristiques, parmi lesquels 6 millions de Français (64 % du total) et 3,4 millions d'internationaux (36 %). En 2019, pour la même période, la région enregistrerait 23,6 millions de touristes, dont 13,2 millions de Français (56 %) et 10,5 millions d'internationaux (45 %), soit une diminution de plus de 60 % entre 2019 et 2020 (14,3 millions de touristes en moins, les touristes français et internationaux pesant chacun *grosso modo* pour moitié dans cette baisse).

L'impact sur la consommation touristique et le nombre de nuitées a été immédiat : au premier semestre 2020, la consommation touristique s'élevait à seulement 3,8 milliards d'euros, contre 10,2 milliards en 2019. Cette diminution découle en particulier du déficit de visiteurs internationaux, plus dépensiers en moyenne que leurs homologues français : les premiers pèsent pour 4,6 milliards d'euros dans la baisse constatée, contre seulement 1,8 milliard pour les seconds. Les nuitées hôtelières, quant à elles, ont chuté de 61 %, passant de 34 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2019 à seulement 13,4 millions en 2020, tandis que la baisse serait *a priori* plus modérée pour les nuitées en locations saisonnières, avec une diminution évaluée à 47 %.

Si une reprise progressive de l'activité touristique a bien été constatée à la suite du déconfinement du 11 mai, elle a surtout été le fait de la clientèle française et, à partir de la mi-juin, d'une clientèle internationale « de proximité ». Pour autant, au cours des mois de juin et juillet, plus d'un hôtel parisien sur deux demeuraient fermés, les chiffres étant toutefois meilleurs dans le reste de l'Île-de-France où près de 70 % des établissements hôteliers avaient pu réouvrir<sup>4</sup>. Le reconfinement d'octobre est cependant venu de nouveau briser cette reprise. Dans ce contexte économique et sanitaire des plus difficiles, on a vu les restaurants se reconvertir en catastrophe dans la « vente à emporter », les commerces « non-essentiels » dans le « click & collect », les hôtels dans l'hébergement d'urgence, les sites culturels et touristiques développer leur présence numérique et multiplier les « visites virtuelles », etc.

2 - <https://hospitality-on.com/fr/tendance-hotelier/pandemie-de-covid-19-de-nombreux-etablissements-ont-franchi-le-pas-de-la?dossier=27991>

3 - CRT, Île-de-France. Bilan semestriel et estival 2020 de l'activité touristique à Paris Région. <http://pro.visitparisregion.com/CROCIS>, Enjeux en Île-de-France, un tourisme francilien à réinventer après une crise mondiale sans précédent. <https://www.cci-paris-idf.fr/sites/default/files/crocis/pdf/documents/enjeux-222.pdf>

4 - CRT, Ibid.



Le parc de locations saisonnières n'échappe, bien entendu, pas à la crise. Alors qu'en 2019 on recensait en Île-de-France pas moins de 122 000 logements disponibles sur les plateformes Airbnb et Home Away, de nombreux bailleurs, dans l'embarras faute de demande, retournent vers des baux de longue durée (voire envisagent tout simplement de revendre leur bien), comme semble l'indiquer les premiers retours des sites spécialisés dans l'intermédiation locative<sup>5</sup>. Symbole de ce désarroi face à une situation inédite, la plateforme leader du secteur, Airbnb, s'est vue totalement freinée dans son élan : alors qu'elle planifiait son introduction en bourse courant 2020 (finalement maintenue à décembre 2020 malgré le contexte sanitaire) et qu'elle avait annoncé dans un premier temps un fond de soutien de 250 millions de dollars pour accompagner les hôtes touchés par les annulations, son président, Brian Chesky, a finalement annoncé, le 5 mai, le licenciement de 25 % de ses effectifs dans le monde. L'arrêt forcé de la plateforme a également impliqué pour celle-ci de revoir à la baisse ses ambitions : interruption de projets dans lesquels la société s'était investie récemment (les transports, Airbnb Studios), réduction de ses investissements dans les activités hôtelières (rachat d'HotelTonight en 2019) et de luxe (acquisition de Luxury Retreats en 2017). L'objectif du fondateur est aujourd'hui de recentrer les activités de la plateforme sur ses missions premières de location de logement entre particuliers<sup>6</sup> dans l'attente de jours meilleurs.

Par ailleurs, la crise du Covid pourrait avoir des répercussions durables sur les attentes, les priorités et les comportements des visiteurs. Si le prix du logement, le confort, la qualité de la prestation de service sont des critères centraux, s'ajoute à cela, dans un contexte pandémique, la sécurité sanitaire des logements, sans parler des transports menant à ces logements et aux différents sites touristiques. Les hôteliers français se mobilisent d'ores et déjà pour la mise en place de protocoles officiels, d'une charte, voire d'une labellisation des mesures d'hygiène prises dans les établissements<sup>7</sup>. De leur côté, les hôtes airbnb sont accompagnés depuis fin avril pour la mise en œuvre d'un « Protocole Sanitaire » (*Cleaning Protocol*) afin de rassurer les visiteurs.

Difficile, dans le contexte actuel, de s'avancer sur ce que sera l'impact à moyen-long terme de cette crise sur le secteur touristique de manière générale, et sur le marché de la location saisonnière en particulier. Ces problématiques s'intégreront aux réflexions engagées par la Région Île-de-France dans la cadre de l'élaboration de son prochain Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs<sup>8</sup>.

On peut dès à présent formuler quelques grandes interrogations sur ce que sera l'après-crise :

- Parmi les différents modes d'hébergement touristique, certains tireront-ils plus particulièrement leur épingle du jeu dans ce nouveau contexte ? Notamment, les visiteurs seront-ils plus confiants à l'idée de louer une location saisonnière auprès d'un particulier, qui sera certes *a priori* moins fréquentée qu'un hébergement hôtelier, mais qui présentera peut-être moins d'assurances quant au nettoyage et au respect des conditions d'hygiène ?
- Dans un contexte global de renforcement des législations nationales destinées à encadrer le développement des locations saisonnières dans les grandes agglomérations touristiques, les bailleurs habituels en location saisonnière d'avant-crise choisiront-ils effectivement pour une large partie d'entre eux, de se tourner de façon pérenne vers de la location classique à l'année, moins soumise aux aléas de l'activité touristique et garantissant des revenus plus réguliers et anticipables ? Sachant, par ailleurs, que le plan de relance du tourisme annoncé par le gouvernement exclut totalement les locations saisonnières, dont la plupart des bailleurs ont un statut non-professionnel ;
- De manière générale, et suite à une première période de développement du secteur pour le moins dérégulée, l'activité de la location saisonnière est-elle amenée à retrouver rapidement ses niveaux d'avant-crise dans les grands centres urbains ?

---

5 - Cf. par exemple : <https://www.leparisien.fr/immobilier/covid-19-a-paris-des-propietaires-delaissent-airbnb-pour-la-location-longue-duree-17-05-2020-8318499.php>

6 - <https://www.airbnb.fr/resources/hosting-homes/a/may-5-an-important-update-from-airbnb-188>

7 - Ailleurs en Europe, l'agence touristique du Portugal (Turismo de Portugal) a ainsi déployé dès le 24 avril dernier un label « Clean & Safe » garantissant la mise en œuvre d'un protocole sanitaire par les opérateurs touristiques, dans le respect des recommandations de la Direction Générale de la Santé du Portugal. De même, Singapour a développé un label de qualité - SG Clean- à destination du secteur du tourisme et de l'art de vivre et envisage à terme, d'identifier un responsable sanitaire dans les établissements

8 - L'actuel Schéma porte sur la période 2017-2021.

# Introduction

## « Locations saisonnières des villes et locations saisonnières des champs » :

### Plateformes ubérisées et essor de la location saisonnière au sein des grands centres urbains touristiques.

La régulation des locations saisonnières (aussi appelées « meublés de tourisme ») est longtemps restée relativement limitée. Ce type d'hébergement était originellement surtout cantonné aux résidences secondaires situées dans des stations balnéaires ou de sports d'hiver. Le développement de l'activité d'Airbnb, puis à sa suite d'autres plateformes assimilées, est venu toutefois bouleverser cet équilibre en permettant, d'une part, un déploiement massif et nouveau de ce type de locations au sein des grandes métropoles touristiques, mais aussi, d'autre part, au sein d'un parc de logements locatifs jusque-là réservés à de la résidence principale, avec le risque inhérent de voir un grand nombre de bailleurs se détourner des locations de moyen-long terme au profit d'un usage exclusif de (très) court terme.

Le développement à Paris, principalement depuis le début des années 2010<sup>9</sup>, et désormais dans le reste de l'agglomération, de l'offre de locations meublées de courte durée « Airbnb » constitue le versant logement d'une « ubérisation » plus générale de l'économie<sup>10</sup>, qu'on peut aussi qualifier d'« économie de plateformes » : s'appuyant sur le développement et la généralisation d'internet et des nouveaux moyens de communication, des plateformes numériques offrent de mettre directement en relation, et surtout quasiment en temps-réel, une offre et une demande émanant de particuliers. S'il existait depuis longtemps de tels « désintermédiaires » pour le secteur de la location résidentielle classique de longue durée (sur le modèle popularisé par l'entreprise De Particulier à Particulier), le marché saisonnier de courte durée était resté jusque-là très majoritairement la chasse-gardée d'une offre professionnelle, à l'activité protégée par les coûts élevés que supposait la gestion quasi-quotidienne de telles locations courtes. La démocratisation de la plateforme Airbnb, multinationale créée aux Etats-Unis en 2008, est venue faire sauter ce verrou, mettant désormais à la disposition des particuliers les outils pour proposer à moindres coûts leurs biens immobiliers en location saisonnière de façon régulière, voire continue - remettant même de nouveau sur le tapis, dans les cas les plus extrêmes, la question de la frontière entre activité de location d'appoint, et activité professionnelle.

Un autre point commun aux différentes branches de l'économie « ubérisée » est aussi qu'elles se sont largement développées en exploitant, dans un premier temps, les failles initiales des régulations locales, et en s'employant, dans un second temps, à maintenir dans la mesure du possible le « far-west » préexistant : outre une intense activité de lobbying aux échelons nationaux et européens<sup>11</sup>, des multinationales comme Airbnb ou Expedia (propriétaire de la plateforme internationale Aritel -HomeAway), aux moyens financiers considérables, n'hésitent pas à multiplier les recours juridiques (et de plus en plus à l'échelon européen) pour ralentir / limiter les tentatives de régulations nationales, tout en minimisant systématiquement les locations illégales et la fraude fiscale, pourtant difficilement contestables, qu'ont pu et que peuvent encore actuellement générer ce type de plateformes<sup>12</sup>. Si Airbnb n'hésite pas à faire la promotion d'un « hébergement responsable » auprès de ses loueurs<sup>13</sup>, l'un des principes fondateurs de la plateforme, et une des grandes raisons de son succès initial, a bien été de protéger au maximum l'anonymat de ses « hôtes », et de maintenir tant que possible l'opacité de leurs activités vis-à-vis des autorités publiques et fiscales.

---

9 - Cf. à ce sujet les travaux de l'APUR réalisés au tout début du phénomène : « Les locations de courte durée à Paris » (note de 8 pages n°52) & « Les locations de courte durée à Paris. Etat des lieux et propositions » (rapport), novembre 2011. Disponibles en téléchargement sur le site de l'APUR.

10 - Du nom de l'entreprise de transport Uber, qui a développé en France dès le début des années 2010 une offre de VTC (Voitures de Tourisme avec Chauffeurs) parallèle à la flotte de taxis traditionnelle, à travers la mise en place d'une plateforme de réservation centralisée sur internet.

11 - Cf. Corporate Europe Observatory, « über-influential ? How the gig economy's lobbyists undermine social and workers rights », rapport du 05.09.2019 (téléchargeable en ligne)

12 - Isabelle Rey-Lefebvre, « Airbnb mise sur l'Europe pour défaire les législations nationales », Le Monde, 15 juin 2018.

Corporate Europe Observatory, « UnFairbnb. How online rental platforms use the EU to defeat cities' affordable housing measures », rapport du 02.05.2018 (téléchargeable en ligne)

13 - <https://www.airbnb.fr/help/article/1383/h%C3%A9bergement-responsable-en-france>

Les grandes plateformes de l'économie ubérisée se sont d'abord développées en prônant une « économie de l'altérité », « du partage ». Dans le cas des locations saisonnières, une entreprise comme Airbnb, et les multiples plateformes et sociétés qui se sont développées dans son sillage (conciergeries, etc.), ont largement communiqué sur l'attrait des touristes pour le logement « chez l'habitant », plus « authentique »<sup>14</sup>. Mais une fois leurs activités remises en cause sur un plan politique, et une fois aussi mises en avant les motivations finalement, dans la plupart des cas, essentiellement économiques de ces locations, le discours tend à évoluer et se faire plus pragmatique : les plateformes et leurs hôtes insistent aujourd'hui davantage sur le fait qu'elles offrent des solutions d'hébergement adaptées aux touristes à la recherche d'un hébergement moins coûteux que celui proposé par l'offre hôtelière traditionnelle, et répondant mieux à leurs attentes (séjours plus longs en centre-ville<sup>15</sup>, proximité avec les habitants) et à leurs besoins (autonomie des logements proposés, parfois mieux adaptés pour les familles, les groupes d'amis, de jeunes, qui peuvent rester ensemble au sein d'une même location). Mais surtout, dans un contexte global d'augmentation des loyers et des prix immobiliers, l'argument mis en avant de façon systématique est le « complément de revenu » (« le beurre dans les épinards » pour reprendre une expression récurrente) indispensable que représenterait désormais cette activité pour de nombreux loueurs pour « boucler leurs fins de mois ».

Le phénomène des locations saisonnières urbaines met en évidence des tensions préexistantes (et même classiques en matière de politiques du logement) entre droit de propriété et droit au logement / à la ville, entre intérêts individuels et intérêt général, et ouvre sur une réflexion sur le poids à donner aux activités touristiques au sein des grandes agglomérations. On mettra tout de suite de côté les discours de certains bailleurs très prompts à dénoncer leur droit de propriété « rogné et attaqué » par les tentatives de régulation. On rappellera que le marché locatif (et plus largement le marché immobilier) est *de facto* et par défaut un marché très régulé, et que la situation initiale des locations saisonnières de type Airbnb était à tous égards une exception et non la norme. Car si on peut comprendre l'intérêt du modèle Airbnb du point de vue des particuliers qui y ont recours, plusieurs exemples internationaux, notamment en Europe (Barcelone, Lisbonne, Berlin, Venise, etc.) et aux Etats-Unis (San Francisco – ville de naissance d'Airbnb –, New York, etc.)<sup>16</sup>, ont cependant alerté très tôt sur les conséquences néfastes que pouvaient également avoir une absence de régulation de l'activité de ces plateformes et la multiplication incontrôlée du nombre de logements mis en location par ce biais : outre un accueil touristique potentiellement dégradé (faiblesse des normes, développement d'une économie hôtelière parallèle souvent précarisée, multiplication incontrôlée des allées-et-venues dans des copropriétés privées forcément non-adaptées à de telles pratiques), la location saisonnière introduite à grande échelle par les plateformes vient aussi rogner, sur les marchés locatifs les plus tendus, la part des logements consacrés à la location de longue durée, et peut potentiellement avoir des tendances inflationnistes sur les loyers. Promettant aux bailleurs investisseurs, dans la plupart des contextes, une rentabilité bien plus importante qu'un bail de long terme, la location saisonnière, insuffisamment régulée, fait courir aux grands centres urbains touristiques un risque (bien réel dans le cas parisien comme nous le verrons dans ce rapport) de voir les ménages locataires résidents à l'année être peu à peu « chassés » par des populations touristiques de passage. Un tel processus, qu'on le qualifie de « touristification », de « gentrification touristique » ou encore de « muséification » des centres urbains, a également par extension un impact sur le fonctionnement urbain et l'urbanisme des métropoles : développement de commerces orientés vers le tourisme au détriment des commerces « du quotidien », besoins en transport spécifiques au tourisme, impact sur la fréquentation « présenteielle » des différents quartiers et des hauts-lieux touristiques, etc. Le phénomène peut participer d'une érosion du parc de résidences principales dans les grands centres urbains, au risque de déboucher finalement sur une baisse de la population résidente (avec des conséquences concrètes pour les collectivités, de nombreuses politiques et financements étant conditionnés à des critères de taille de la population<sup>17</sup>).

---

14 - Saskia Cousin, « Le stade Airbnb du capitalisme », AOC, 8 mars 2019 : <https://aoc.media/opinion/2019/03/08/stade-airbnb-capitalisme/>

15 - En moyenne, les visiteurs passent 4,4 nuits en airbnb à Paris, contre seulement 2,15 nuits en hôtel (chiffres clés Office de tourisme de Paris 2018).

16 - Pour des approches comparatives internationales, cf. notamment :

APUR, 2018, « Locations meublées de courte durée : quelle réponse publique ? Barcelone, Berlin, New York, Paris », Note n°128 ;

APUR, 2020, « Locations meublées touristiques à Paris. Situation 2020 et comparaison avec sept autres grandes villes », Note n°177 ;

Thomas Aguilera, Francesca Artioli et Claire Colomb, 2019, « Les villes contre Airbnb ? Locations meublées de courte durée, plateformes numériques et gouvernance urbaine », in Courmont A. et P. Le Galès (dir.), Gouverner les villes numériques, PUF, pp. 27-45.

17 - En France, une question récente d'un sénateur au Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales soulève ainsi directement la question de l'impact de la location touristique sur les finances des communes (impact sur la Dotation Globale de Fonctionnement)...voire sur la rémunération du conseil municipal : <https://www.lagazettedescommunes.com/665331/residences-airbnb-quelle-compensation-de-la-perte-de-population-pour-les-dotations/>

En France, face à ces évolutions, la régulation du secteur a néanmoins été largement renforcée (notamment à partir de la loi Alur de 2014), comme nous allons le voir dans une première partie de ce rapport retraçant les grandes étapes et caractéristiques de la régulation française du secteur. Cette dernière, à l'heure où nous écrivons ces lignes, n'est toutefois sans doute pas encore totalement stabilisée, et pose encore sur certains points la question de son application effective. Un équilibre de long terme reste encore à trouver entre l'aspiration des bailleurs / utilisateurs recourant à ce type d'hébergement et les besoins des ménages résidents à l'année.

Quelle serait *in fine* la juste échelle à laisser à ces pratiques au sein des grandes agglomérations ? La réponse variera forcément selon les contextes territoriaux considérés, le caractère plus ou moins tendu de leurs marchés immobiliers et le poids de la demande touristique en leur sein. Entre une location saisonnière en zone rurale des bordures de l'Île-de-France, et une autre en plein cœur de Paris intra-muros, les problématiques et le niveau de régulation attendu ne seront, bien entendu, pas du tout les mêmes. D'un extrême à l'autre, la location saisonnière pourra être considérée, soit comme une opportunité de développement économique et touristique local à potentiellement encourager, soit à l'inverse comme une activité urbanistiquement déstabilisatrice, à limiter fortement, voire à bannir. Ce besoin d'une approche modulable et territorialisée s'est d'ailleurs traduit, en France, par les marges de manœuvre largement laissées à l'échelon (inter-)communal en matière d'encadrement des locations saisonnières.

C'est toute cette diversité territoriale de la location saisonnière en Île-de-France que ce rapport souhaite également appréhender en étudiant, dans sa seconde partie, le phénomène d'un point de vue quantitatif à l'échelle de la région francilienne dans son ensemble, et non pas seulement à l'échelle de sa commune centre parisienne la plus impactée.

# Première partie

## Location saisonnière - définition et régulation

### 1.1 Locations saisonnières, meublés de tourisme, chambres chez l'habitant... : définitions légales et différentes facettes des « locations Airbnb »

La location saisonnière (aussi dite de courte durée, de tourisme, etc.) n'est pas, loin de là, apparue avec les plateformes de location en ligne. La location « chez l'habitant », le « gîte » contre rémunération dans un logement « banal » (non spécifiquement destiné au tourisme), en présence ou non de son occupant habituel, est d'ailleurs certainement aussi ancienne que le tourisme lui-même.

La loi « Hoguet » de 1970<sup>18</sup> définit de façon générale la location saisonnière comme « la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs », où le locataire n'est pas censé élire domicile. Au-delà, on rentre dans le champ de la location « classique » de « longue durée », à destination de résidence principale, encadrée par la loi du 6 juillet 1989<sup>19</sup>. Par définition, étant donné leur courte durée, les locations saisonnières sont quasi-systématiquement meublées, et peuvent concerner tous les types de publics amenés à demeurer temporairement dans une localité donnée.

Le Code du tourisme, quant à lui, élaboré dans la première moitié des années 2000 et promulgué en 2006, introduit, en complément de la loi Hoguet, la notion de « meublé de tourisme », définie comme « des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile » (article L324-1-1). En précisant que le champ d'application de la définition du meublé de tourisme porte uniquement sur les logements « à usage exclusif du locataire », soit des appartements loués « entiers », le Code du tourisme n'inclut donc pas sous cette catégorie les « chambres chez l'habitant / chez l'hôte », soit la location en présence du propriétaire d'une partie seulement de sa résidence. Ce dernier cas de figure, qui représente une part non-négligeable des logements loués sur les plateformes de location saisonnière dans les grandes agglomérations, ne demeure de ce fait encadré que par les réglementations relatives aux « locations saisonnières » définies par la loi Hoguet. Nous verrons que cette compartimentation a des conséquences directes sur la réglementation applicable au secteur, les « chambres chez l'habitant » échappant à l'heure actuelle *de facto* aux dispositions du Code du tourisme relatives aux meublés de tourisme.

### Un type d'hébergement à l'interface du locatif classique et de l'hébergement touristique

Hébergement touristique de courte durée mais s'inscrivant dans un parc résidentiel urbain « banal » (c'est-à-dire dans un bâti non spécifiquement pensé pour l'hébergement touristique, à la différence des résidences de tourisme ou des hôtels), la location saisonnière a indéniablement un caractère hybride, se situant au carrefour entre le parc locatif « à usage d'habitation », en résidence principale, et le parc « à destination touristique ». On pourrait même avancer que la formule doit largement son succès récent au sein des grandes métropoles à cette hybridité, empruntant en quelque sorte à chaque parc ses principaux avantages tout en en délaissant les principaux « inconvénients » (cf. dataviz de synthèse *infra*).

---

18 - Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

19 - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

# LES CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION SAISONNIÈRE MÉTROPOLITAINE

## À LA CROISÉE DU LOCATIF CLASSIQUE ET DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE



Type de logement	Location privée classique	Location saisonnière / meublée touristique	Hébergement touristique
<b>Type de logement</b>	Parc de <b>logements ordinaire</b> . Location vide ou meublée dans un appartement ou maison en tant que résidence principale.	Parc de <b>logements ordinaire</b> (à usage initial d'habitation, résidence principale ou secondaire du bailleur). Location meublée dans une chambre, appartement ou maison.	Chambres, suites ou appartements meublés dans un établissement commercial situé dans un bâtiment destiné et <b>aménagé spécifiquement</b> pour l' <b>hébergement touristique</b> .
<b>Durée du bail</b>	<b>Longue durée.</b> 3 ans renouvelable (loc. classique), 1 an renouvelable (loc. meublé), 9 mois non renouvelable (bail mobilité).	<b>Courte et moyenne durée.</b> 3 mois maximum pour un même occupant, non renouvelable.	<b>Courte et moyenne durée</b> (nuit, semaine, mois)
<b>Bailleur</b>	Dans la grande majorité des cas, un <b>ménage propriétaire</b> non-professionnel, sinon un bailleur institutionnel (Foncière, etc.)	Un <b>ménage propriétaire</b> , généralement non-professionnel, ou un <b>ménage locataire</b> en sous-location	Un <b>professionnel du tourisme</b> : Hôtellerie classique, Résidences de tourisme / apart'hôtels, Chambres d'hôtes, etc.
<b>Loyer</b>	<b>Variable</b> selon la localisation du logement ; les loyers sont limités à la hausse dans les grandes agglomérations, même en cas de nouveau bail; à Paris, les loyers sont en outre encadrés (fourchette réglementaire à respecter).	<b>Tarif libre</b> , généralement à la nuitée	<b>Tarif libre</b> , relatif également au niveau de classement de l'hébergement. La location s'effectue au forfait (hébergement et prestations).
<b>Prestations</b>	Hormis certains types spécifiques de résidences (étudiantes, seniors), <b>aucune prestation particulière</b> autre que la mise à disposition d'un logement fonctionnel.	<b>Aucune prestation particulière obligatoire</b> , hormis la mise à disposition d'un logement correspondant à la description de l'annonce.	<b>Obligation</b> de fournir des <b>prestations de type hôtelier</b> : entretien quotidien des lits, de la chambre, fourniture du linge de toilette, restauration, room service, mise à disposition d'équipements communs (piscine, salle de sports, salles de réunion,...), etc.
<b>Mise en relation bailleur / locataire</b>	Par des professionnels de l'immobilier ( <b>agences</b> ), des canaux institutionnels ou "de <b>particulier à particulier</b> ".	Très majoritairement par l'intermédiaire de <b>plateformes en ligne</b> (Airbnb,...), ou alors plus rarement par le biais d'agences spécialisées.	De plus en plus via des <b>plates-formes en ligne</b> (Booking...), sinon à travers d'autres réseaux de promotion touristique (professionnels, agence de promotion, internet, réseau sociaux...)



© L'INSTITUT PARIS REGION, 2020  
Source : L'Institut Paris Region

La location saisonnière urbaine nécessite de la part du bailleur un investissement financier généralement tout à fait modéré en regard des autres formes d'hébergement touristique gérées par des professionnels du secteur. En l'absence d'une réglementation spécifique, une très grande part du parc de logements urbain peut ainsi être convertie, théoriquement du jour au lendemain, en locations saisonnières. Par ailleurs, la location saisonnière peut ne proposer aucun des services classiques de type hôtelier (contrairement à une chambre d'hôte par exemple), ni n'oblige le bailleur à classer son logement<sup>20</sup>, à s'inscrire au registre du commerce ou à obtenir un statut de bailleur « professionnel » en meublé<sup>21</sup>, sans même parler du respect des réglementations en termes de sécurité, incendie et salubrité, propres aux ERP (établissements recevant du public), ni des normes d'accessibilité spécifiques au milieu hôtelier.

En outre, élément pour le moins important, contrairement aux autres baux locatifs « en résidence principale », la location saisonnière échappe à toute régulation des loyers, et donne lieu, le cas échéant, à versement d'une taxe de séjour. Si l'on pense généralement, pour Paris, à l'encadrement des loyers (de nouveau en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019), qui oblige le bailleur d'une location « traditionnelle » à fixer son loyer au sein d'une fourchette réglementaire en euros au m<sup>2</sup>, il faut aussi rappeler que, de manière générale, l'augmentation du loyer est encadrée au moment du renouvellement du bail avec un même locataire, et même que, pour la plupart des grandes agglomérations françaises, cette augmentation est également encadrée à la relocation (soit au changement de locataire). En dehors des cas particuliers de Paris et de Lille, la libre fixation du loyer est donc réservée aux seuls logements neufs (ou assimilés suite à d'importants travaux), jamais mis en location ou sortis du marché locatif sur une longue durée (au moins 18 mois). On comprend dès lors que, non régulée en matière de prix à la nuitée, la location saisonnière puisse promettre à un bailleur des rendements locatifs largement supérieurs à ceux que pourrait lui offrir une location de longue durée classique. On comprend également que les locations saisonnières régulières, et *a fortiori* permanentes, puissent être considérées comme une concurrence déloyale par les professionnels de l'hébergement hôtelier, dans la mesure où les charges beaucoup moins lourdes associées à ce type d'hébergement permettent de pratiquer de manière générale des prix inférieurs aux offres professionnelles.

Outre les possibilités sans précédents offertes par les plateformes en matière de mise en contact des touristes et bailleurs potentiels et l'effet d'aubaine généré par la dérégulation initiale du secteur, le succès des locations saisonnières dans les grandes agglomérations peut aussi s'interpréter comme le prolongement de tendances de long terme déjà à l'œuvre dans le parc locatif classique et le secteur touristique :

- du côté du parc locatif classique, la location saisonnière est d'abord venue répondre à une demande récurrente de « flexibilité » chez une partie des bailleurs, attirés par l'absence de régulation des loyers et les baux courts et non-renouvelables de ce type d'hébergement. Cette recherche de baux moins contraignants avait déjà sous-tendu le développement, dans les grands centres urbains, de la location meublée au détriment du locatif vide (la première bénéficiant notamment d'une durée de bail plus courte de 1 an, contre 3 ans pour le second)<sup>22</sup> ; le développement fulgurant de la location saisonnière peut aussi être interprété comme l'aboutissement d'une évolution amorcée principalement dans les années 1990 en France, encourageant de plus en plus les bailleurs-investisseurs particuliers à se comporter en gestionnaires d'actifs de court terme, sur un modèle financier de maximisation immédiate des « taux de rendement », plutôt qu'en gestionnaires de patrimoine sur le long terme. Cette gestion locative financière de court-terme a notamment été popularisée par l'entremise, depuis le milieu des années 1980, des dispositifs successifs en faveur de l'investissement locatif des ménages, de type « Pinel », particulièrement prisés et défendus auprès de leurs clients particuliers par les promoteurs et autres professionnels / intermédiaires de la vente immobilière<sup>23</sup>.
- Du côté de l'hébergement touristique, la location saisonnière urbaine correspond, d'une part, comme nous l'avons souligné, au transfert dans les grandes agglomérations attractives pour le tourisme d'un modèle d'hébergement commercial auparavant essentiellement associé aux zones rurales ou périurbaines (locations saisonnières en maisons individuelles, chambres d'hôte, chez l'habitant, gîtes, etc.), modèle souvent associé à une image d' « authenticité » en comparaison des autres formes d'hébergement « de chaînes », moins « familiales ». Ce transfert vers les métropoles s'est effectué dans un contexte de politiques publiques encourageantes en matière de développement du tourisme urbain (investissements des villes en équipements culturels et touristiques, en événementiel, en marketing territorial, etc.). Il a été également

20.- Même si le loueur en meublé de tourisme en a théoriquement la possibilité, s'il en fait volontairement la démarche.

21 - A moins que le ménage n'en fasse son activité principale et ne dégage plus de 23000 euros de revenus locatifs par an ; dans ce cas, il est considéré comme un Loueur en Meublé Professionnel (LMP).

22 - Emmanuel Trouillard, 2011, « La location meublée à Paris et en Petite Couronne : métamorphoses d'un statut d'occupation », Cybergeog, document 526: <http://journals.openedition.org/cybergeog/23564> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergeog.23564>

23 - Julie Pollard, 2010, « Soutenir le marché : les nouveaux instruments de la politique du logement », Sociologie du travail, Vol. 52 - n° 3 : <http://journals.openedition.org/sdt/14211> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/sdt.14211>

largement favorisé par le développement des transports low cost et l'émergence d'offre de voyage de type city break (de 2 à 4 jours) ces 10 dernières années.

- La location saisonnière vient également répondre, pour des logements loués entiers, à une appétence d'une certaine partie des visiteurs pour des logements « autonomes », sur le modèle des résidences de tourisme (aussi appelées « apart'hotels »), au développement relativement récent en zones urbaines<sup>24</sup>, qui se distinguent elles-mêmes notamment de l'offre hôtelière classique par la présence dans chaque logement loué d'une cuisine équipée.

## **1.2 Du « far-west » initial à une régulation plus volontariste : état des lieux de l'encadrement des locations saisonnières en France**

Quel est l'état actuel, en France, de la régulation visant les locations saisonnières, en particulier au sein des grandes métropoles ? Construite par ajouts législatifs successifs, sur une période somme toute restreinte pour pallier dans l'urgence au développement exponentiel du phénomène, la régulation du secteur se partage, du fait du caractère hybride de la location saisonnière, entre deux codes aux logiques très distinctes (Code de la construction et de l'habitat et Code du tourisme) ; elle est également l'héritière de dispositions préexistantes (la fameuse limite de 120 nuitées maximum pour une résidence principale mise en location saisonnière) et peut, sans grande exagération, être qualifiée de complexe. Cette partie vise à en démêler les logiques et les échelons.

Même s'il ne s'agit certainement pas des outils de régulation les plus mis en avant aujourd'hui, les baux et les règlements de copropriété des immeubles d'habitation peuvent constituer, outre les normes de décence des logements qui s'appliquent à toute mise en location, un premier frein au développement de la location touristique meublée (1.2.1). La couche supérieure de régulation du secteur, à l'échelle municipale, voire intercommunale, s'est quant à elle principalement structurée depuis 2014 autour de 3 lois successives (loi Alur de mars 2014 ; loi pour une République numérique d'octobre 2016 ; loi Elan de novembre 2018). Les outils de régulation actuellement à la disposition des collectivités relèvent donc, pour une part, du Code de la construction et de l'habitat (CCH) pour tout ce qui relève de la réglementation du « changement d'usage » des locaux d'habitation en locaux commerciaux destinés à des locations de courte durée (1.2.2), et, d'autre part, du Code du tourisme pour tout ce qui relève de la déclaration et de l'enregistrement des meublés de tourisme en tant qu'hébergement touristique (1.2.3). On évoquera ensuite les rapports de force et conflits en cours entre grandes collectivités et grandes plateformes de location saisonnière, notamment sur le plan judiciaire, le champ de bataille se déplaçant de plus en plus à l'échelle européenne (1.2.4). A cela se rajoute bien entendu la problématique du suivi et du contrôle concret de l'activité des bailleurs afin de combattre les meublés touristiques potentiellement illégaux (1.2.5).

### **1.2.1 La limitation de l'activité de location saisonnière à travers les baux et règlements de copropriété**

Un tout premier niveau de régulation de la location saisonnière repose, dans le cas d'une résidence principale occupée en location à l'année, sur le bail qui peut comporter une clause soumettant à conditions ou bien interdisant explicitement le droit pour le locataire de sous-louer son appartement. Sauf exceptions<sup>25</sup>, le locataire principal doit dans tous les cas obtenir une autorisation écrite de la part de son propriétaire, et ne doit pas en outre dégager de la mise en sous-location saisonnière de son appartement un « loyer » supérieur à celui dont il s'acquitte mensuellement<sup>26</sup>. Dans quasiment tous les cas de figure, la sous-location d'un logement social est interdite.

---

24 - Emmanuel Trouillard, 2014, « L'ancrage territorial des résidences avec services privées en Île-de-France : une géographie d'actifs immobiliers financiarisés ? », *L'Espace géographique*, Vol. 43(2), 97-114.

25 - Les baux locatifs meublés conclus avant le 27 mars 2014 échappent, sauf mention contraire dans le bail, à toute réglementation ; les sous-locations au profit d'une personne âgée ou handicapée dans le cadre d'un « contrat d'accueil familial » dans un logement conventionné constituent un autre type d'exception. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2449>

26 - Article 8 de la loi du 6 juillet 1989.



Une copropriété peut également avoir la possibilité de faire cesser les locations saisonnières en son sein en s'appuyant sur son règlement de copropriété, et notamment sur la partie du document dédiée à la destination de l'immeuble et/ou ses conditions de jouissance. En effet, certains règlements interdisent tout simplement les locations de courte durée (qui peuvent aussi être décrites sous l'appellation de « commerce de garnis »), ou tout du moins soumettent ce type de locations à l'approbation des autres copropriétaires en assemblée générale. Par ailleurs, la jurisprudence récente a également tendance, vis-à-vis de ce type d'activités, à interpréter de façon de plus en plus restrictive la « clause d'habitation bourgeoise » présente dans de nombreux règlements de copropriétés et destinée à limiter en leur sein l'utilisation de lots de la copropriété à des fins commerciales<sup>27</sup>.

En l'absence de telles clauses, la copropriété a toujours la possibilité d'attaquer un propriétaire dont le lot fait l'objet de locations saisonnières au titre de « troubles anormaux du voisinage » que celui-ci générerait – même si, dans ce cas, la démonstration par la copropriété du trouble occasionné n'est pas forcément des plus aisées. Il est par contre actuellement, *de facto*, très difficile, voire quasi-impossible, pour une copropriété de faire interdire *a posteriori* les locations saisonnières à travers une modification de son règlement de copropriété, l'unanimité de tous les copropriétaires étant alors requise<sup>28</sup>.

Plus largement, les copropriétés et copropriétaires impactés par la location saisonnière touristique vont pouvoir jouer un rôle non-négligeable dans le signalement aux mairies des pratiques qu'ils jugent illégales, afin d'aiguiller les éventuels contrôles de la part de ces dernières (cf. *infra* partie 1.2.5).

## 1.2.2 Autorisation et compensation du changement d'usage de locaux d'habitation en location saisonnière (Code de la construction et de l'habitat)

De même que les conditions pour mettre un logement en location saisonnière vont dépendre de son statut d'occupation principal et varier d'une copropriété à l'autre, les exigences en matière d'*autorisation*, voire de *compensation* des locations saisonnières vont également différer selon la commune / l'intercommunalité où se situe le logement concerné.

En assimilant à un changement d'usage « le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile », sauf « lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur » (articles L631-7 et L631-7-1 A du CCH), la loi Alur de 2014 a étendu aux locations saisonnières les outils existants permettant aux collectivités situées en zone tendue de réglementer les changements d'usage des locaux d'habitation en leur sein pour préserver leur parc de logements. Cela leur ouvre la possibilité de soumettre la location saisonnière, désormais considérée comme une activité commerciale, à autorisation au regard de certains critères, voire à compensation (c'est-à-dire à une obligation pour le demandeur de compenser au préalable la surface d'habitation « perdue » par le gain d'une surface d'habitation équivalente dans la même zone géographique). La loi Alur, en dispensant les résidences principales d'autorisation, a fixé *de facto* à 120 par an le nombre maximal de nuitées autorisées pour ces dernières sans changement d'usage, suivant en cela la définition d'une résidence principale inscrite préalablement dans la loi du 6 juillet 1989<sup>29</sup>. Les résidences secondaires ne peuvent, quant à elles, en théorie tout simplement pas être mises en location saisonnière sans autorisation dans les communes ayant mis en place une telle réglementation, et ce dès le premier jour de location.

Si toutes les communes de plus de 200 000 habitants et de Petite couronne francilienne (Hauts-de-Seine, Seine-St-Denis et Val-de-Marne) s'inscrivent d'emblée dans un régime d'*autorisation* des meublés destinés à la location saisonnière, toutes les communes concernées par la problématique ont toutefois la possibilité en droit de mettre en place un tel dispositif<sup>30</sup>.

---

27 - Xavier Demeuzoy, « Une copropriété peut-elle faire cesser les locations airbnb dans son immeuble ? », 18 février 2019 : <https://www.village-justice.com/articles/une-copropriete-peut-elle-faire-cesser-les-locations-airbnb-dans-son-immeuble,30721.html>

28 - Loi du 10 juillet 1965, article 26 : « L'assemblée générale ne peut pas, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ».

29 - Selon l'article 2 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs auquel se réfère la loi Alur : « La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. » Au-delà de 120 jours de location saisonnière par an, un logement sera donc assimilé à une résidence secondaire, devenant redevable d'une autorisation. Mais avec les exceptions qu'elle pose à ce principe, la loi ouvre aussi techniquement une possibilité, pour les ménages de bonne foi soumis à des contraintes indépendantes de leur seule volonté, de dépasser dans les faits, même dans les zones les plus réglementées, la limite des 120 nuitées maximum en location saisonnière.

30 - En vertu de l'article L631-9 du CCH. A noter aussi que dans tous les cas, si « la commune est membre d'un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement ».

Cette autorisation, quand il y a lieu, peut être délivrée quasiment automatiquement dans les communes / intercommunalités n'ayant pas délibéré spécifiquement sur le sujet, tout comme elle peut être soumise dans certains cas à conditions plus ou moins contraignantes, voire à *compensation* à partir du premier ou du deuxième logement loué. La réglementation parisienne s'avère à ce jour la plus contraignante en Île-de-France, puisqu'elle impose une compensation à la première location saisonnière, et même une « compensation renforcée » (le double de la surface du logement mis en location) dans un secteur recouvrant notamment tout le centre ainsi qu'une part très importante de l'ouest de la commune<sup>31</sup>.

Cette exigence d'une compensation, avec le coût financier important que cela suppose, constitue *a priori* un frein majeur dans le développement d'une location saisonnière à l'année légale sur les marchés métropolitains les plus tendus comme Paris. Pour autant, cela ne détourne pas forcément, à Paris, tous les investisseurs, qui peuvent notamment passer par un « marché de la compensation » permettant d'acheter des « droits de commercialité » auprès d'acteurs (promoteurs, bailleurs sociaux) amenés à effectuer dans le cadre de leurs activités immobilières des transformations de locaux initialement destinés à un usage autre que l'habitat en logements. Entre 2010 et 2019 à Paris, sur 142 000 m<sup>2</sup> de locaux ayant donné lieu à une cession de commercialité (plus de la moitié relevant de la création de logements HLM par des bailleurs sociaux), seule une part restreinte (environ 15 % des surfaces cédées, pour un total de 151 transactions) aurait néanmoins concerné la création de locations saisonnières pérennes, le nombre de locaux ayant fait l'objet d'une compensation à cet effet ne représentant donc au final pas plus de quelques centaines de logements sur l'ensemble de la période<sup>32</sup>. On ne peut donc pas parler de véritable mouvement de fond en la matière (le nombre d'opérations dégageant des droits de commercialité étant de toute manière structurellement limité).

Ces contraintes ont poussé certains investisseurs à acquérir, en particulier dans les plus grandes agglomérations françaises et notamment à Paris, des locaux commerciaux ou artisanaux en vue de leur transformation en locations saisonnières. En effet, les locaux de ce type échappent, par définition, à toute la réglementation du CCH portant sur les modalités de changement d'usage, dans la mesure où ne sont distinguées en droit que deux usages : l'usage à fin d'habitation et tous les autres usages. S'il n'y a pas de contre-indications dans le règlement de copropriété de l'immeuble et/ou dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), la transformation d'un local commercial ou artisanal en un local destiné à la location saisonnière ne relève donc pas d'un changement « d'usage » mais d'un changement de « (sous-)destination », tel que codifié dans le Code de l'urbanisme (art. R151-27, R151-28 et \*R421-17)<sup>33</sup>. Les locations saisonnières qui en résultent ne sont en particulier pas soumises à la réglementation des 120 jours applicable pour les locaux d'habitation classiques. Début 2020, à Paris, c'est *a priori* encore moins de 1000 locations saisonnières en activité qui étaient issues de la transformation de locaux commerciaux<sup>34</sup>. Néanmoins, pour mettre un coup d'arrêt à ce type de montages, amenés sinon à se multiplier dans les grandes agglomérations avec le durcissement en leur sein de la réglementation sur le changement d'usage des logements, l'article 55 de la loi « engagement et proximité » du 27 décembre 2019 a tout récemment instauré, pour les villes délibérant en ce sens et ayant précédemment mis en place un enregistrement des locations saisonnières sur leur territoire (cf. *infra* sur ce point), une autorisation préalable à la transformation d'un commerce en location saisonnière (article L324-1-1 IV bis du Code du tourisme). La mise en place effective de cette mesure reste toutefois, à l'heure actuelle, en attente d'un décret en Conseil d'Etat pour en fixer les modalités.

---

31 - Cf. Maire de Paris : règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations.

32 - [https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/03/07/quand-le-logement-social-profite-de-la-vague-airbnb\\_6032174\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/03/07/quand-le-logement-social-profite-de-la-vague-airbnb_6032174_3234.html), suivant des données fournies par le cabinet Wise Dôme Conseil.

33 - Depuis début 2016, les articles R151-27 et -28 du Code de l'urbanisme distinguent 5 destinations (exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et service public et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) et, pour chaque destination, un ensemble de sous-destinations (dans la destination « commerce et activités de service » sont notamment distinguées les sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « autres hébergements touristiques », la location saisonnière relevant de cette dernière catégorie). Seuls les changements de destination impliquent l'obligation d'une déclaration préalable en mairie, ce qui n'est pas le cas, dans l'état actuel de la réglementation, de la transformation d'une surface commerciale en une location saisonnière, qui relève d'un changement de sous-destination.

La situation peut toutefois être complexifiée par le fait que les PLU en vigueur actuellement peuvent encore, selon la date de leur dernière révision, se référer à d'anciennes nomenclatures des destinations antérieures à 2016. C'est notamment le cas du PLU de Paris.

34 - <https://www.marianne.net/economie/peu-encadree-et-tres-rentable-pourquoi-il-est-temps-de-reguler-la-transformation-de-bureaux>

### 1.2.3 Déclaration et enregistrement des meublés de tourisme (Code du tourisme)

Les meublés de tourisme en résidence secondaire, et au-delà de 120 jours de mise en location par an pour les résidences principales, sont dans tous les cas soumis à *déclaration* auprès de leur mairie de rattachement<sup>35</sup>. Toutefois, la loi pour une République numérique de 2016 a introduit la possibilité pour les communes « où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens (...) du Code de la construction et de l'habitation » d'exiger une *déclaration préalable* à la mise en location saisonnière d'une résidence principale dès la première nuitée, et non au-delà de 120 jours<sup>36</sup>. Le loueur a par ailleurs l'obligation de faire figurer sur l'annonce mise en ligne le numéro d'enregistrement obtenu lors de sa télédéclaration (celle-ci pouvant systématiquement s'effectuer en ligne).

Mais alors que pendant un temps<sup>37</sup>, mettre en location saisonnière son appartement entier ou bien mettre en location uniquement une chambre de sa résidence principale (« chambre chez l'habitant », en présence du loueur<sup>38</sup>) a ouvert aux mêmes obligations réglementaires, la loi Elan de 2018 est venue complexifier la situation en excluant finalement, comme déjà souligné plus haut, les chambres chez l'habitant de sa définition des meublés de tourisme<sup>39</sup>, avec pour conséquence de dispenser ces dernières de toute obligation déclarative au sens du Code du tourisme. En permettant aux bailleurs de louer une chambre chez l'habitant sans déclaration (mais cela dispense-t-il pour autant le bailleur de la limite des 120 jours de location maximum, qui relève, elle, du Code de la construction et de l'habitation ?<sup>40</sup>), cette évolution ouvre clairement la voie à de potentiels abus et à de nouvelles difficultés juridiques pour les collectivités lorsqu'il s'agira, face à des hôtes potentiellement de mauvaise foi, de démontrer la nature du bien mis en location. Par ailleurs, à l'heure où les communes périurbaines dénoncent des phénomènes de « division pavillonnaire »<sup>41</sup>, ne pourrait-on pas voir des marchands de sommeil exploiter cette ambiguïté juridique à leur profit sous couvert de proposer des locations touristiques à la chambre ou au lit<sup>42</sup> ? Une métropole comme celle d'Aix-Marseille-Provence s'inquiète ainsi de la montée d'une offre de meublés de tourisme « insalubres » sur son territoire, notamment dans le quartier Noailles, dans le centre de Marseille, où, selon David Ytier (vice-président de la métropole en charge du logement), des bailleurs recourent d'ores et déjà à la location de courte durée en vue de contourner le « permis de louer » qui y est expérimenté depuis fin 2019<sup>43</sup>. Difficile également de ne pas faire le lien avec le concept émergent de « coliving » (une colocation, souvent de courte durée, avec des services de type hôtelier, qui se veut l'équivalent du *co-working* en terme d'habitation) qui, tout comme les meublés de tourisme, vient volontiers brouiller la frontière entre offre de logement et offre commerciale hôtelière : si ses promoteurs mettent bien entendu en avant le caractère « moderne » du concept, adapté à la « smart city »<sup>44</sup>, François Plottin, responsable du bureau de la protection des locaux d'habitation à la Mairie de Paris n'hésite pas, pour sa part, à parler, à propos de certains bailleurs développant ce type d'hébergement dans la capitale, de « marchands de sommeil ultra-modernes »<sup>45</sup>.

---

35 - Article L324-1-1 du Code du tourisme.

36 - Articles L324-1 et L324-2-1 du Code du tourisme. Cette télédéclaration préalable des meublés de tourisme n'est concrètement entrée en application que le 1<sup>er</sup> décembre 2017.

37 - Suite au Décret n°2017-678 du 28 avril 2017 et cela jusqu'à un décret l'annulant (n°2019-1325) du 9 décembre 2019.

38 - Ce statut de « chambre chez l'habitant » n'est pas équivalent à celui de « chambre d'hôte », plus réglementé (pour ce dernier : articles L324-3 à L324-5 et articles D234-13 à R324-16 du Code du tourisme). En l'état, les « chambres chez l'habitant » ne font pas l'objet de définitions et de réglementations juridiques précises.

39 - Article L324-1-1 du Code du tourisme modifié par la loi Elan : « les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés à l'usage exclusif du locataire [...] ». Ce dernier critère exclut a priori explicitement les chambres chez l'habitant des réglementations relatives au Code du tourisme. Cette évolution a été confirmée par le décret n°2019-1325 du 9 décembre 2019 qui retire finalement de l'article D324-1 du même code un paragraphe qui précisait jusque-là que la location saisonnière d'« une partie d'un (...) meublé, que ce meublé soit ou non à l'usage exclusif du locataire » relevait du régime de la télédéclaration préalable.

40 - Qu'en est-il en particulier de l'autorisation de changement d'usage lorsqu'un bailleur loue une chambre de son habitation plus de 120 jours par an ? Si, depuis la loi Elan, les plateformes semblent avoir, de leur côté, tranché unilatéralement la question en affirmant que cette limite de 120 jours ne s'appliquait plus aux chambres chez l'habitant, la formulation de l'article L631-7 du CCH laisse cependant planer un fort doute juridique sur cette interprétation : « Le fait de louer un **local meublé** destiné à l'habitation [ce qui semble dès lors, à la différence de la définition du meublé de tourisme dans le Code du tourisme, inclure également les chambres meublées louées chez l'habitant] de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage ». Cette question sera, on l'imagine, sans doute tranché à l'avenir par la jurisprudence. Ou peut-être reviendra-t-il aux règlements (inter)communaux de changement d'usage des locaux d'habitation de lever localement le doute en la matière.

41 - Espacitè, « Etude sur la division pavillonnaire : caractérisation et moyens de remobilisation », Note de synthèse, mars 2017 :

[http://www.espacite.com/le\\_lab\\_espacite/division\\_pavillonnaire](http://www.espacite.com/le_lab_espacite/division_pavillonnaire)

42 - Cf. sur le sujet : Anne-Claire Davy, 2019, « Les multiples visages de l'habitat indigne en Île-de-France », Note Rapide de l'Institut Paris Region n°817.

43 - <https://www.ampmetropole.fr/actualites/permis-de-louer>

44 - Voir, parmi de multiples exemples, la définition qu'en donne par exemple un promoteur comme Quartus : <https://groupe-quartus.com/coliving>

45 - Intervention lors de la web conférence « la location meublée touristique » organisée par le bureau d'études Espacitè le 21 novembre 2019 (disponible sur youtube : <https://www.youtube.com/watch?v=qdMVw--kru4&t=3072s>).

À côté de ces obligations relatives aux bailleurs, un autre pan de réglementation, complété par la loi Elan de 2018, fixe aussi des obligations aux plateformes de locations saisonnières, en les obligeant à contrôler la bonne publication, dans leurs annonces, des numéros de déclaration lorsqu'il y a lieu, mais aussi en les contraignant à procéder d'elles-mêmes au blocage des annonces dépassant la limite des 120 nuitées par an. La loi oblige également les plateformes à transmettre aux collectivités ayant mis en place une déclaration préalable et qui leur en font la demande les informations dont elles disposent sur les bailleurs (notamment l'adresse des logements et le nombre de nuitées)<sup>46</sup>. Cependant, comme nous allons le voir ci-dessous, ce pan de la réglementation relative aux obligations des plateformes a depuis été largement remis en cause par une jurisprudence récente de la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) – mettant au passage en évidence le poids grandissant de la réglementation européenne (donc supra-nationale) dans l'arbitrage des conflits nationaux relatifs aux activités des plateformes de location saisonnière.

### 1.2.4 Batailles européennes et rapports de force autour de la régulation des locations saisonnières

Un arrêt de la CJUE du 19 décembre 2019, en confirmant que les activités d'Airbnb constituent bien un « service de la société de l'information » selon la définition donnée par la directive « commerce électronique » 2000/31 de l'UE, est ainsi venu directement remettre en cause la légalité d'au moins une partie de cette régulation directe du fonctionnement des plateformes inscrite dans le Code du tourisme<sup>47</sup>. En effet, suite à cette décision européenne, et tant que l'Etat français n'aura pas fait éventuellement évoluer sa législation pour l'adapter aux exigences du droit européen, les plateformes de location saisonnière aux activités transnationales ne seront considérées que comme de simples hébergeurs de contenu, soumis seulement au cadre juridique de leur pays d'implantation (l'Irlande par exemple pour la branche européenne d'Airbnb), et n'ayant dès lors pas d'obligations quelconques à faire respecter les différentes contraintes réglementaires portant sur leur fonctionnement (et pouvant mettre un frein à leur activité) que chercheraient à leur imposer les autres pays européens. En l'état des choses, la responsabilité quant à la nature légale des locations saisonnières proposées ne repose donc, en France, que sur les bailleurs eux-mêmes<sup>48</sup>.

Potentiellement plus grave dans ses conséquences éventuelles sur la régulation du secteur, un autre jugement de la CJUE rendu tout récemment, le 22 septembre 2020, devait trancher la question de savoir si le régime d'autorisation français des locations saisonnières relevant du Code de la construction et de l'habitat était bien compatibles avec le droit européen au regard de la directive « services » 2006/123 de l'UE<sup>49</sup>. Ce régime d'autorisation était-il bien « justifié par une raison impérieuse d'intérêt général » ? Était-il bien « proportionné » à l'enjeu ? La régulation relevant du Code du tourisme s'appuyant elle-même en grande partie sur le régime d'autorisation relevant du CCH, c'est donc quasiment l'intégralité de la régulation française relative aux plateformes de location saisonnière qui aurait été remise en cause dans l'hypothèse d'une décision de la CJUE défavorable à la ville de Paris – voire même le principe plus général d'un encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation par les pouvoirs publics!

En avril 2020, l'avocat général pour la CJUE chargé d'examiner le dossier avait déjà conclu, dans un avis consultatif, à la légalité du régime d'autorisation français des locations saisonnières au regard de la directive européenne « services », tout en soulevant toutefois la question de la « proportionnalité » du principe de compensation tel qu'appliqué à Paris. Cet avis a finalement été suivi par la CJUE qui a elle aussi jugé conforme le droit français sur ce point, soulignant que le régime d'autorisation inscrit dans le droit national était bien justifié par l'objectif de lutte contre la pénurie de locations de longue durée au sein des métropoles, dans un contexte de crise du logement et de forte tension sur les marchés immobiliers. Elle a aussi confirmé son caractère *a priori*

---

46 - Article L324-2-1 du Code du tourisme. La transmission des informations sur les bailleurs par les plateformes est normalement effective depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2019. La loi semble cependant, telle que rédigée actuellement, suggérer que seuls les meublés « enregistrés » feraient l'objet de cette transmission d'information. Or, si l'on se fie à l'exemple parisien, une part importante des meublés de tourisme en activité demeurent non-déclarés à l'heure actuelle. Néanmoins, le décret n°2019-1104 du 30 octobre 2019 qui fixe les modalités de cette transmission d'information précise bien que cette demande « permet en premier lieu aux communes de vérifier la présence du numéro d'enregistrement du meublé de tourisme sur une annonce hébergée par un intermédiaire ».

47 - Arrêt de la CJUE du 19 décembre 2019 (affaire C-390/18 : Airbnb contre AHTOP). A noter que la CJUE avait rendu un avis opposé concernant la société Uber. Dans le cas d'Airbnb, la CJUE a considéré que les plateformes de location saisonnière ne sont « aucunement indispensables à la réalisation de prestations d'hébergement, les locataires et les loueurs disposant de nombreux autres canaux à cet effet, dont certains existent de longue date », considérant que « ni ce service d'intermédiation, ni les prestations accessoires proposées par Airbnb Ireland ne permettent d'établir l'existence d'une influence décisive exercée par cette société sur les services d'hébergement auxquels se rapporte son activité, s'agissant tant de la détermination des prix des loyers réclamés que de la sélection des loueurs ou des logements mis en location sur sa plateforme ».

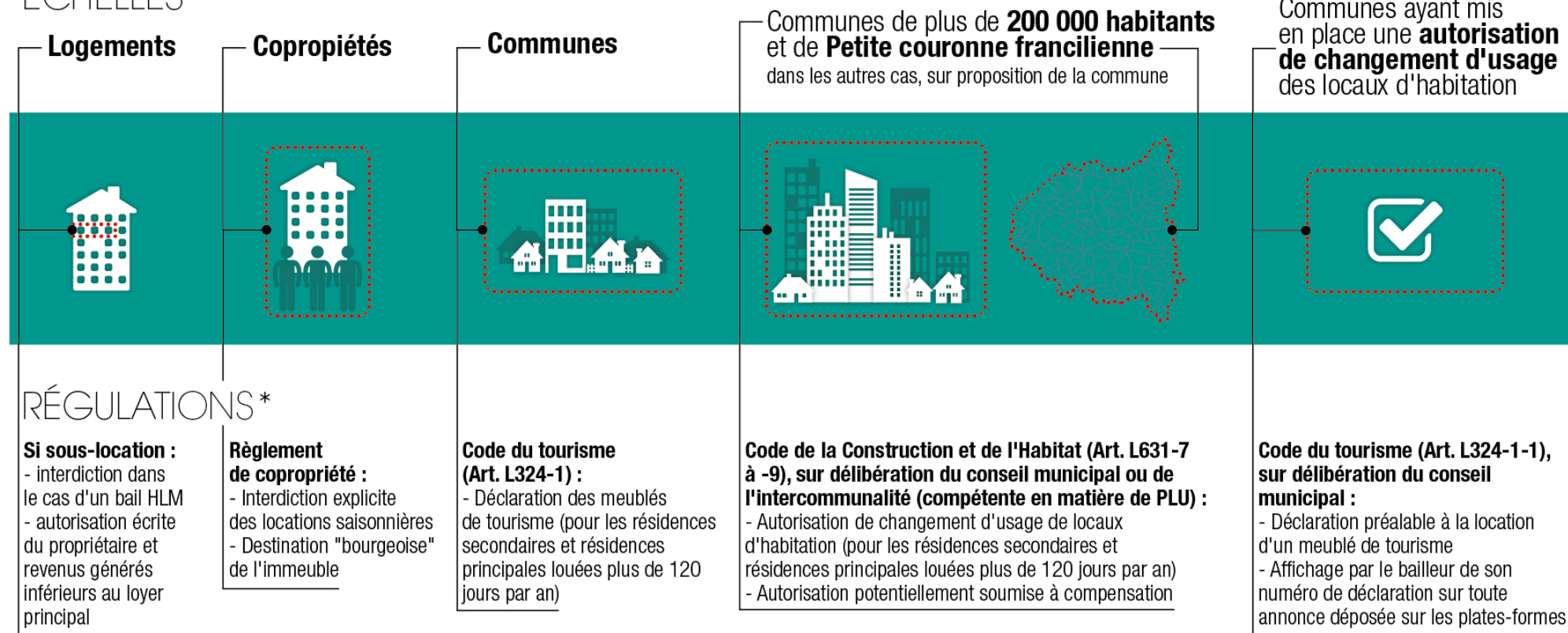
48 - Ce raisonnement juridique est exposé en toutes lettres dans le jugement rendu le 5 mars 2019 par le TGI de Paris (RG 18/54632) qui a débouté la Mairie de Paris qui attaquait Airbnb pour avoir publié des annonces sans numéro de déclaration.

49 - Arrêt de la CJUE du 22 septembre 2020 (affaires jointes C-724/18 Cali Apartments/Procureur général près la cour d'appel de Paris et ville de Paris, et C-727/18 HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris et ville de Paris)

proportionné, la législation en question portant sur un type d'hébergement spécifique, s'appliquant dans le cadre de périmètres géographiques précis et laissant tout de même la possibilité aux bailleurs de mettre en location saisonnière leur résidence principale. La Cour a également confirmé le fait que l'objectif poursuivi ne pouvait que difficilement être atteint par des mesures moins contraignantes. Elle renvoie néanmoins *in fine* à la juridiction nationale pour l'examen au cas par cas du caractère adapté ou non des mesures prises par les collectivités locales au regard de la situation spécifique de leur marché immobilier. Finalement, la Cour de cassation française, dans une décision du 18 février 2021, s'est prononcée en faveur de la validité du régime parisien de compensation des locations saisonnières (le plus disputé jusque-là), ce qui vient *de facto* définitivement clore le débat sur le plan juridique. Ces confirmations judiciaires successives constituent des pas en avant important pour assurer la solidité de l'encadrement légal des locations saisonnières en France, sa stabilité, et bien entendu dans la perspective de sa mise en application effective dans les communes concernées (cf. *infra* une dataviz de synthèse sur les différentes « couches » de la réglementation française).

# RÉGULATION DES LOCATIONS SAISONNIÈRES EN FRANCE

## ÉCHELLES



\* fixées à l'échelle nationale

© L'INSTITUT PARIS REGION, 2020  
Source : L'Institut Paris Region



Face aux offensives des plateformes, à travers les directives européennes, contre les réglementations nationales s'est mis progressivement en place un réseau de partenariats et d'échanges de grandes villes européennes pour peser auprès de la Commission Européenne et voir mieux reconnues et protégées les prérogatives locales de régulation des marchés du logement et des plateformes de location saisonnière. L'objectif final est de faire réviser des directives européennes jugées « obsolètes » (la directive « commerce électronique » date ainsi de 2000, soit d'une dizaine d'années avant le boom des plateformes « ubérisées »)<sup>50</sup>. 8 communes européennes (Paris, Bordeaux, Amsterdam, Vienne, Bruxelles, Berlin, Munich et Barcelone) ont publié, le 20 décembre 2019, un communiqué commun allant dans ce sens suite à la première décision de la CJUE, évoquée plus haut, qui confirmait le statut d'Airbnb comme fournisseur de « services de la société de l'information » selon la directive « commerce électronique » de 2000. Le 4 mars 2020, c'est 22 villes européennes (Amsterdam, Athènes, Barcelone, Berlin, Bologne, Bordeaux, Bruxelles, Cologne, Cracovie, Florence, Francfort, Helsinki, Londres, Milan, Munich, Paris, Porto, Prague, Utrecht, Valence, Varsovie et Vienne), membres du réseau européen *Eurocities*, qui ont fait une déclaration commune appelant à un nouveau cadre législatif européen pour encadrer les plateformes de location saisonnière, à travers une réforme de la directive « commerce électronique ». L'enjeu est en particulier que les plateformes soient dans l'obligation de respecter les différentes législations locales, y compris lorsque leur siège social est situé dans un autre état membre.

À l'avenir, il est possible que de plus en plus de négociations impliquant les plateformes aient lieu directement à l'échelon européen. Ainsi, en mars 2020, un groupement de plateformes de location saisonnière (Airbnb, Booking, Expedia et Tripadvisor) a conclu un accord avec la Commission Européenne, dans lequel celles-ci s'engagent à fournir régulièrement des données sur leurs activités à l'office statistique de l'Union Européenne *Eurostat*. A cette occasion, Thierry Breton, le commissaire en charge du numérique a déclaré : « Pour la première fois, nous obtenons des données qui viendront nourrir nos discussions en cours avec les villes européennes sur comment traiter cette nouvelle réalité d'une manière équilibrée »<sup>51</sup>. Se pose toutefois la question de la fiabilité des données d'ensemble qui seront fournies directement pas les plateformes. Y aura-t-il des mesures de contrôle mises en place par *Eurostat* et la Commission Européenne ? Cela semble en tout cas une condition *sine qua non* en vue d'un dialogue apaisé avec les métropoles européennes qui, sans cela, seront amenées à remettre en doute la véracité des données transmises, notamment si elles jugent que l'impact de la location saisonnière y est sous-estimé<sup>52</sup>.

À l'échelon national, les métropoles françaises les plus en pointe sur le sujet, comme Paris ou Bordeaux, cherchent également à structurer des réseaux d'échanges techniques entre villes impactées négativement par le phénomène<sup>53</sup>. A Paris, le sujet Airbnb s'est même invité dans le débat des dernières élections municipales. Anne Hidalgo, la maire PS récemment réélue, et son adjoint PC au logement, Ian Brossat, ont proposé pendant la campagne l'organisation d'un référendum local sur le sujet<sup>54</sup>. Toutefois, la plupart des propositions avancées, en particulier la réduction du nombre de nuitées autorisées, relèvent de la législation à l'échelon national et donc de la volonté de l'Etat (avec en arrière-plan la question récurrente de la répartition des compétences entre les différents échelons administratifs). Cette question d'une plus grande modulation locale de la réglementation des meublés de tourisme (avec en ligne de mire la possibilité par exemple de descendre à 90 ou 60 nuitées maximum de mise en location saisonnière par an pour une résidence principale, voire d'interdire totalement la pratique pour certains territoires particulièrement affectés) sera sans doute le prochain grand cheval de bataille des métropoles françaises vis-à-vis des bailleurs concernés et des plateformes spécialisées dans les années à venir.

Il y a également une véritable bataille de communication, auprès du grand public, entre les plateformes et les collectivités concernées : si un élu comme Ian Brossat (PC) a fait de la lutte contre Airbnb et la location saisonnière à Paris l'un de ses principaux chevaux de bataille politiques<sup>55</sup>, la plateforme n'est elle-même pas en reste, multipliant ces toutes dernières années les partenariats en vue de travailler son image et renforcer sa légitimité<sup>56</sup> : partenariat avec Sciences Po « pour construire l'économie collaborative de demain » (février 2018), avec Century 21 pour « simplifier la sous-location » (juin 2018), avec l'Association des Maires Ruraux de France (février 2019), avec le musée du Louvre (avril 2019), avec le CIO en vue des Jeux Olympiques de Paris en 2024 (novembre 2019), etc. La plateforme n'hésite pas également à jouer la carte de l'« autorégulation », mais en

50 - [https://www.banquedesterritoires.fr/locations-meublees-la-cjue-donne-raison-airbnb-les-grandes-villes-europeennes-se-mobilisent?pk\\_campaign=newsletter\\_quotidienne&pk\\_kwd=2020-01-03&pk\\_medium=newsletter\\_quotidienne&pk\\_source=Actualit%C3%A9s\\_Localitis](https://www.banquedesterritoires.fr/locations-meublees-la-cjue-donne-raison-airbnb-les-grandes-villes-europeennes-se-mobilisent?pk_campaign=newsletter_quotidienne&pk_kwd=2020-01-03&pk_medium=newsletter_quotidienne&pk_source=Actualit%C3%A9s_Localitis)

51 - <https://www.irishtimes.com/business/technology/airbnb-agrees-deal-to-share-data-with-local-authorities-in-europe-1.4194061?mode=amp>

52 - [https://www.tourmag.com/Pourquoi-Airbnb-et-Expedia-partageront-leurs-donnees-a-la-Commission-europeenne\\_a102650.html](https://www.tourmag.com/Pourquoi-Airbnb-et-Expedia-partageront-leurs-donnees-a-la-Commission-europeenne_a102650.html)

53 - Interventions de représentants de Paris et de Bordeaux lors de la web conférence « la location meublée touristique » organisée par le bureau

d'études Espacité le 21 novembre 2019 (disponible sur youtube : <https://www.youtube.com/watch?v=qdMVw--kru4&t=3072s>).

54 - L'organisation de ce référendum est à l'heure actuelle repoussée, en attendant la fin de la crise sanitaire, cette dernière ayant, de toute manière,

donner un coup d'arrêt brutal au marché de la location saisonnière parisien (cf. préambule supra).

55 - Ian Brossat, 2018, *Airbnb : la ville ubérisée*, édition Ville Brule, 128 p.

56 - <https://news.airbnb.com/fr/tag/partenariats/>

communiquant la plupart du temps sur des mesures relevant en fait, ou en passe de relever, d'obligations légales : ainsi, en juin 2018, Julien Denormandie (alors Secrétaire d'Etat du Ministre de la Cohésion des territoires) s'est félicité d'avoir obtenu un accord avec l'UNPLV (« Union Nationale Pour la Location de Vacances », union de plateformes de location saisonnière actives en France, dont fait partie Airbnb avec d'autres acteurs comme Abritel-HomeAway ou LeBonCoin), dans lequel les plateformes s'engageaient notamment à transmettre leurs données aux collectivités locales et à mettre en place (à fin 2018) un blocage automatique des annonces en résidences principales à plus de 120 jours de réservations<sup>57</sup>...alors même qu'il s'agissait là d'obligations qui avaient été introduites dans le Code du tourisme dès 2016<sup>58</sup>. Pour obtenir cet accord, l'Etat aurait auparavant mis sur la table la possibilité, en cas de non-coopération, de faire descendre le nombre maximal de nuitées à 90. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, Airbnb applique bien, pour l'intégralité des communes franciliennes ayant mis en place une déclaration préalable et un numéro d'enregistrement<sup>59</sup>, une restriction à 120 nuitées pour une même annonce, et ce malgré la récente jurisprudence européenne du 19 décembre 2019 remettant en cause la régulation directe du fonctionnement des plateformes par les Etats (cf. *supra*). Dans le même ordre d'idée, Airbnb est (à l'heure actuelle) la seule plateforme signataire d'une « feuille de route » promue par le ministère du logement et le gouvernement en ce début 2021<sup>60</sup>, l'entreprise s'engageant notamment dans ce cadre à ne plus publier, dans les communes concernées par une télédéclaration préalable, les annonces sans numéro d'identification (reprenant en cela une mesure qui était présente dès la loi de 2016 pour une République numérique)<sup>61</sup>.

Il faut également citer la communication faite par Airbnb autour de la problématique de la collecte de la taxe de séjour<sup>62</sup> : alors qu'auparavant les loueurs de meublés touristiques étaient en théorie censés collecter et faire parvenir eux-mêmes cette taxe aux pôles financiers des communes (avec dans les faits un très faible recouvrement), c'est, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les plateformes de location qui sont désormais en charge de cette collecte pour les communes ayant mis en place cette taxe<sup>63</sup>. Cette mesure vient répondre à une des principales revendications du secteur hôtelier qui dénonçait l'iniquité fiscale entre eux et les différentes plateformes de location saisonnière. Par ailleurs, le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) stipule que les plateformes doivent fournir aux communes concernées un listing contenant notamment, « pour chaque perception effectuée, la date de la perception, l'adresse de l'hébergement, le nombre de personnes ayant séjourné, le nombre de nuitées constatées »<sup>64</sup>. Airbnb et Abritel-Home Away avaient par ailleurs devancé cet impératif légal en percevant la taxe de séjour pour Paris (dès novembre 2015 pour Airbnb, à partir de 2017 pour HomeAway) et progressivement dans d'autres communes concernées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019, sachant que le principe de cette collecte systématique de la taxe de séjour par les plateformes avait été posé dès la réforme de la taxe de séjour entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015<sup>65</sup>. Ces entreprises n'ont pas manqué de communiquer autour de cette nouvelle rentrée budgétaire bienvenue pour les communes : entre janvier et octobre 2019, Airbnb a ainsi collecté 58 millions d'euros de taxe de séjour répartis entre 28 000 communes ayant fait l'objet d'une annonce airbnb, dont 15,3 millions d'euros pour la seule commune de Paris (en 2018, le total collecté était de 24 millions d'euros, dont 7,5 millions pour Paris)<sup>66</sup>.

---

57 - « Comment le gouvernement a fait rentrer Airbnb dans le rang », Le Parisien, 6 juin 2018. Dans cet article, le patron d'Airbnb France n'hésite d'ailleurs pas à se féliciter du résultat de ces évolutions, alors même que les éléments de l'accord n'ont pas encore été mis en place... : « le système étant moins intéressant pour eux, les spéculateurs ont quitté notre plateforme ».

58 - Loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique modifiant l'article L324-2-1 du Code du tourisme.

59 - La liste de communes faisant l'objet d'une limitation automatique des nuitées communiquée par Airbnb nous apparaît désormais exhaustive pour l'Île-de-France, au vu de nos propres informations. Ce n'était toutefois pas le cas avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020 :

<https://www.airbnb.fr/help/article/2108/limitation-du-nombre-de-nuit-%C3%A9es-en-france-%C2%A0-foire-aux-questions>

60 - <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/21023-meubles-%20de-%20tourisme-%20pdf.pdf>

61 - <https://news.airbnb.com/fr/airbnb-annonce-une-serie-dengagements-pour-un-tourisme-responsable/>

62 - Les modalités du calcul de la taxe de séjour des hébergements touristiques non-classés (qui s'applique à la très grande majorité des locations saisonnières) étant relativement complexe, nous renvoyons pour le détail à la documentation fournie par l'Etat (cf. pp.43-45) : [https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/dgcl\\_v2/FLAE/guide\\_pratique\\_v6.pdf](https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/dgcl_v2/FLAE/guide_pratique_v6.pdf)

On retiendra simplement que, à l'heure actuelle, le montant plafond pour cette taxe de séjour au niveau communal et intercommunal est de 2,30 euros par nuitée et par personne assujettie, soit le tarif plafond applicable aux hôtels de tourisme 4 étoiles, auquel il faut rajouter, dans le cas des communes franciliennes, une taxe départementale de 10 % - hormis pour les communes situées dans le département des Yvelines -, ainsi qu'une taxe régionale de 15 %, toutes deux calculées sur le montant de la taxe de séjour dû à la commune / intercommunalité. Un amendement voté en première lecture dans le projet de loi de finance (PLF) pour 2021 prévoirait toutefois d'augmenter le plafond communal / intercommunal à 4,20 euros par nuitée et par personne assujettie, soit le tarif plafond applicable aux hôtels de tourisme classés « palaces » :

<https://www.banquedesterritoires.fr/plf-2021-la-taxe-de-sejour-deplafonnee-pour-les-plateformes-de-locations-meublees-touristiques>

63 - Article L2333-33 du CGCT, suite à la loi du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017.

64 - Article L2333-34 du CGCT. Ce listing « taxe de séjour » vient s'ajouter aux autres listings prévus par le Code du tourisme et par le Code des impôts (cf. *infra* partie 1.2.5).

65 - Rapport de l'Assemblée Nationale n°4125 annexe 2 sur le projet de loi de finance pour 2017 : <http://www2.assemblee-nationale.fr/documents/notice/14/budget/plf2017/b4125-till-a2/%28index%29/rapports>

66 - <https://news.airbnb.com/fr/airbnb-reverse-plus-de-58-millions-de-de-taxe-de-sejour-pour-2019/>



## 1.2.5 Contrôles (et éventuelles sanctions) des bailleurs de locations saisonnières

En cas de non-respect des réglementations entourant la location saisonnière, les communes peuvent assigner les bailleurs devant le tribunal de grande instance dont elles dépendent. Si condamnation il y a, ce sont elles qui sont alors les bénéficiaires des amendes infligées aux bailleurs : en cas de manquement à la déclaration préalable obligatoire d'un meublé de tourisme, les bailleurs risquent notamment une amende de 5 000 euros par annonce sans numéro d'enregistrement ; l'amende peut même s'élever jusqu'à 50 000 euros par logement en cas de non-respect de la régulation relative au changement d'usage d'un local d'habitation. Ces amendes relatives aux locations saisonnières illégales pourraient à terme générer des revenus non-négligeables pour les communes les plus concernées : ainsi, en 2018, la commune de Paris a pu toucher par ce biais plus de 2,1 millions d'euros (mais seulement 300 000 euros l'année suivante suite à la saisie de la CJUE par la Cour de cassation afin d'évaluer la comptabilité du CCH avec la directive européenne « services » – cf. *supra* –, ce qui a alors eu pour conséquence de geler toutes les procédures judiciaires en cours).

Mais les outils de régulation à disposition des communes ne sont efficaces que s'ils s'appuient sur des mécanismes de contrôle pour détecter et punir les éventuelles infractions. C'est bien à la commune plaignante d'apporter la preuve des infractions éventuellement commises par les bailleurs : constat d'une annonce illégale sur les plateformes (absence de numéro d'immatriculation, niveau d'activité autour de l'annonce sur la plateforme...), contrôle sur place (inopiné ou planifié) par des agents assermentés de la ville<sup>67</sup>, échanges avec les services des impôts autour du statut fiscal du logement (Résidence secondaire ? Présence d'un locataire ? Revenus locatifs déclarés ?, etc.)<sup>68</sup>, et éventuels retours des copropriétés elles-mêmes<sup>69</sup>. Si la jurisprudence a montré le caractère parfois fragile des preuves apportées par les communes<sup>70</sup>, il reste cependant tout à fait envisageable pour celles-ci, avec les outils dont elles disposent, de prouver devant un tribunal un défaut de déclaration préalable d'un meublé ou bien la mise en location saisonnière sans autorisation d'une résidence secondaire. L'infraction demeurerait par contre plus difficile à caractériser formellement lorsqu'il s'agissait de prouver un dépassement des 120 jours autorisés pour une résidence principale, les bailleurs pouvant encore facilement, jusqu'à il y a peu, contourner les éventuelles limitations mises en place par les plateformes, soit en fournissant de fausses informations (en tant que simples « hébergeurs », les plateformes, même si elles rappellent leurs obligations légales aux bailleurs, n'exercent pas de véritable contrôle sur la véracité des informations fournies par ces derniers<sup>71</sup>), soit en multipliant les annonces sur différentes plateformes. Pour ce dernier type d'infractions, un contrôle véritablement efficace passait inévitablement par la mise à disposition par les plateformes des informations dont elles disposent sur les biens mis en location et leurs bailleurs, dans une logique de transparence devant rompre avec l'opacité de fait maintenue jusqu'à présent autour de l'activité de leurs « hôtes ».

---

67 - Article L651-6 du CCH : « Les agents assermentés du service municipal du logement sont nommés par le maire. Ils prêtent serment devant le juge du tribunal d'instance de leur résidence et sont astreints aux règles concernant le secret professionnel. [...] »

68 - La ville de Paris a par exemple signé une convention de partenariat en 2016 avec la DRFIP de Paris concernant un échange de renseignements autour des meublés touristiques.

69 - La mairie de Paris, sur son portail [opendata.paris.fr](https://opendata.paris.fr), a d'ailleurs mis en ligne un « registre de changement d'usage pour les meublés touristique », qui peut constituer une source d'information pour les copropriétés dans le cadre de leurs éventuels recours contre des bailleurs. Une liste des meublés de tourisme enregistrés a aussi été par le passé mise en ligne sur la même plateforme, mais ces données ne sont plus accessibles actuellement.

70 - Cf. Xavier Demeuzoy : - « L'opération de contrôle de la ville de Paris au titre de vos locations airbnb en 10 points clés : [https://www.demeuzoy-avocat.com/publications/l-operation-de-contrôle-menee-par-la-ville-de-paris-au-titre-de-vos-locations-airbnb-en-10-points-clés\\_98.html](https://www.demeuzoy-avocat.com/publications/l-operation-de-contrôle-menee-par-la-ville-de-paris-au-titre-de-vos-locations-airbnb-en-10-points-clés_98.html)

« Assignation ville et Paris et locations airbnb : ces décisions récentes exonérant les propriétaires de toute condamnation : <https://www.village-justice.com/articles/assignation-ville-paris-locations-airbnb-ces-decisions-recentes-exonerant-les,31896.html>

« Assignations de la ville de paris et locations airbnb : une première manche remportée par les propriétaires ? » : [https://www.demeuzoy-avocat.com/publications/assignations-de-la-ville-de-paris-et-locations-airbnb-une-premiere-manche-remportee-par-les-proprietaires\\_130.html](https://www.demeuzoy-avocat.com/publications/assignations-de-la-ville-de-paris-et-locations-airbnb-une-premiere-manche-remportee-par-les-proprietaires_130.html)

71 - Il existe cependant, pour les plateformes, des systèmes de contrôle *a posteriori* des biens mis en location et de leurs « hôtes », fondés sur les retours et éventuelles plaintes émis par les locataires.

Or, allant justement dans ce sens, pas moins de trois listings à transmettre par les plateformes de location saisonnière sont prévus depuis 2019 dans la législation française, au sein de trois codes différents : premièrement, un listing « taxe de séjour » doit être rendu accessible à toute collectivité territoriale ayant institué la taxe en question<sup>72</sup> ; deuxièmement, un listing « Code du tourisme » doit être fourni sur demande aux communes ayant mis en place un système de déclaration préalable des meublés de tourisme<sup>73</sup>. La mise en place d'une « API meublés », développée par la Direction Générale des Entreprises et destinée à mutualiser les informations fournies par les plateformes de locations saisonnières à destination des communes, a ainsi été annoncée dans la « feuille de route Etat-collectivités territoriales sur les meublés de tourisme » de février 2021, pour une entrée en application prévue en 2022 après une phase d'expérimentation<sup>74</sup>. Mais le troisième listing qui pourrait avoir le plus d'impact découle du Code général des Impôts (CGI), qui impose désormais aux plateformes de location saisonnière de transmettre aux autorités fiscales toutes les informations relatives aux revenus qu'elles versent aux bailleurs<sup>75</sup>. Depuis janvier 2020, les finances publiques disposent donc *a priori* d'informations sur l'intégralité des revenus générés en France via des plateformes de location saisonnière, ce qui pourrait logiquement, si le travail de contrôle de ces données est bien effectué, mettre rapidement un frein aux plus importantes dérives. Le même article du CGI indique aussi que les plateformes devront nécessairement fournir aux bailleurs un relevé des revenus qu'ils auront perçus par leur entremise. En toute logique, on pourrait espérer que des décomptes équivalents du nombre de nuitées associé à un logement, fournis directement par les plateformes, puissent être exigés par les communes aux bailleurs dans le cadre des informations qu'elles sont en droit de leur demander chaque année lorsqu'elles ont mis en place la procédure de déclaration préalable au titre du Code du tourisme<sup>76</sup>.

Des initiatives venues de la société civile en matière d'*open-data* ont également pu véritablement aider à une prise de conscience, par l'opinion publique et les décideurs politiques, de l'impact de l'activité de ces plateformes sur le parc de logements des grandes agglomérations : dès fin 2013, le chercheur Tom Slee propose ainsi sur son site des données géolocalisées de « listings » Airbnb pour de nombreuses grandes métropoles mondiales, ainsi que le code informatique nécessaire au « scraping »<sup>77</sup> de ces informations ; à partir de début 2015, un site comme *Insideairbnb.com* reprend le concept en lui adjoignant un système de (géo)visualisation des données en ligne<sup>78</sup> ; Matthieu Rouveyre, élu Bordelais, a fondé, dans le même ordre d'idées, en 2016 un « observatoire Airbnb » fournissant des données sur de nombreuses communes françaises<sup>79</sup>. Des sociétés privées se sont également structurées autour de la récupération et la vente des données des différentes plateformes de location saisonnière : *Airdna*, société américaine, propose ainsi à la vente, à destination des professionnels et des acteurs publics de très nombreux pays, des rapports détaillés relatifs au marché locatif saisonnier de leurs communes, ainsi qu'un outil de visualisation en ligne (*Airdna MarketMinder*)<sup>80</sup>. Plus récente, la société française *Trackeet* propose aux collectivités locales, en récupérant les données d'un nombre important de plateformes (12 rien que pour l'Île-de-France), un outil d'aide à la perception de la taxe de séjour, leur permettant également de repérer et d'agir contre les offres illégales de locations saisonnières sur leur territoire<sup>81</sup>.

---

72 - Article L2333-34 du CGCT, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

73 - Article L324-2-1 du Code du tourisme, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2019. Les communes concernées par ces deux premiers listings peuvent donc désormais en bénéficier en ce début 2020 au titre des transactions ayant eu lieu au cours de l'année 2019.

74 - Laisant toutefois entière pour le moment la question de la bonne et transparente transmission de ces données par l'ensemble des plateformes existantes (!) et de leur contrôle et recoupement par les autorités publiques.

75 - Article 242bis du Code général des impôts, modifié par la loi du 23 octobre 2018 relative à la lutte contre la fraude fiscale, entré en application au 31 décembre 2018. Les éléments précis à fournir pour les plateformes sont spécifiés à l'article 23 L du Code général des impôts ; cela inclut comme prévu par la loi, outre les éléments d'identification classique du bailleur et du bien, les coordonnées bancaires du bailleur.

76 - Article L324-1-1 du Code du tourisme.

77 - Le *scraping* consiste à récupérer de façon automatisée sur internet le contenu stocké sur un site.

78 - *De facto*, la plupart des études quantitatives existantes sur la location saisonnière s'appuient sur ces données *InsideAirbnb*. Toutefois, cette base, et plus largement les différentes bases géolocalisées en libre accès, ne couvrent à ce jour principalement que les communes-centres des grandes métropoles et ne permettent donc pas d'avoir un véritable aperçu de l'impact global de la location saisonnière en Île-de-France en-dehors de Paris intra-muros.

79 - <http://observatoire-airbnb.fr/>

80 - <https://www.airdna.co/>

81 - La deuxième partie de ce rapport s'appuie sur les données fournies par ces deux dernières entreprises.

# Deuxième partie

## Quelle place pour la location saisonnière touristique en Île-de-France ?

### Introduction

La question des locations saisonnières métropolitaines et de leurs conséquences locales a été jusque-là souvent abordée uniquement au prisme des marchés immobiliers les plus tendus, où, par définition, la demande, et notamment la demande locative, excède (parfois très largement) l'offre. Alors que des ménages se voient obligés, faute d'une offre de logements correspondant à leurs besoins et à leurs moyens, à quitter le centre des grandes agglomérations pour des localisations plus périphériques, on comprend que le fait de voir des logements quitter le parc des résidences principales pour devenir des locations saisonnières à l'année (et même de façon plus générale des résidences secondaires) puisse être considéré comme problématique du point de vue de l'intérêt général et générer un débat et des réponses politiques – comme cela a été et est encore particulièrement le cas de la commune de Paris intra-muros, la plus concernée par le phénomène.

Le débat ne doit d'ailleurs sans doute pas se limiter à la simple distinction entre offre légale et illégale. Même dans le cas de bailleurs respectant la limite (lorsque celle-ci s'applique) des 120 jours par an de location saisonnière, une forte densité, à l'instar de la densité parisienne ou en proche couronne, peut vite rendre la cohabitation non-organisée entre touristes et résidents permanents problématique, voire conflictuelle, au sein des copropriétés, voire dans l'espace public. En outre, le développement d'une offre « opportuniste » de locations saisonnières de centre d'agglomération (légales ou non), venant se greffer sur un parc hôtelier déjà important, peut poser des questions, certes en termes de concurrence entre ces différents hébergements touristiques, mais aussi plus largement sur la place qu'est appelé à occuper le tourisme vis-à-vis des autres activités au sein de la métropole. Il va de soi que cette place du secteur touristique n'est pas extensible à l'infini et doit être *in fine* contrôlée, sous peine sinon d'impacter durablement les autres activités et résidents, à commencer par leur capacité à se loger à proximité de leur emploi et de leurs bassins de vie (lieux de consommation, de relations sociales, etc.). Des villes européennes comme Venise ou Barcelone constituent certainement en la matière des contre-modèles à ne pas suivre.

Cependant, la réponse à apporter face aux locations saisonnières va tout de suite être plus nuancée sur des marchés moins tendus et moins denses. Dans des communes où le développement des résidences secondaires ne pose pas un problème important en matière de maintien des populations locales, n'est-il pas dans un sens préférable que ce parc soit occupé une bonne partie de l'année par des résidents saisonniers, ne serait-ce que du point de vue du dynamisme et de l'activité économique de la commune ? Dans des zones d'intérêt touristique, mais à l'attractivité insuffisante pour justifier le développement d'un large parc hôtelier classique, la location saisonnière peut même être considérée comme une offre à valoriser, encore une fois source d'activités économiques et de perspectives de développement. C'est dans cette perspective que l'Association des Maires Ruraux de France (AMRF) a signé en février 2019 un accord avec Airbnb en vue notamment de valoriser, dans la communication de l'entreprise, le tourisme dans les territoires ruraux, le directeur France d'Airbnb soulignant à cette occasion une insuffisance de l'offre d'hébergement hôtelier au sein de ces territoires<sup>82</sup>. L'accord a toutefois soulevé des réticences de la part de la fédération des Gîtes de France. Précédemment, dans le même ordre d'idées, Airbnb avait également noué divers partenariats pour la promotion de l'« agritourisme »<sup>83</sup>.

On voit ainsi se dessiner un gradient territorial des réactions locales probables vis-à-vis de la location saisonnière, qui reflèterait *grosso modo* le degré de tension sur les marchés immobiliers. Mais au-delà de ces réflexions d'ordre théorique, l'enjeu de ce rapport est aussi de proposer des éléments d'une cartographie précise de l'impact de la location saisonnière sur les marchés immobiliers locaux franciliens, à travers l'exploitation de deux sources de données complémentaires que sont les bases Airdna et Tracket (cf. encadré *infra*). Quels étaient, juste avant la crise sanitaire, les principaux pôles d'ancrage et de développement de la location saisonnière dans la région Île-de-France, en-dehors de l'hyper-centre parisien ?

82 - [https://www.tourmag.com/Airbnb-s-allie-a-l-Association-des-Maires-Ruraux-de-France\\_a97435.html](https://www.tourmag.com/Airbnb-s-allie-a-l-Association-des-Maires-Ruraux-de-France_a97435.html)

83 - [https://www.tourmag.com/Agritourisme-Airbnb-Bienvenue-a-la-ferme-et-MiiMOSA-renouvellent-leur-appel-a-projets\\_a96095.html](https://www.tourmag.com/Agritourisme-Airbnb-Bienvenue-a-la-ferme-et-MiiMOSA-renouvellent-leur-appel-a-projets_a96095.html)

Les problématiques de Paris intra-muros, tout à fait flagrantes, liées aux locations saisonnières avaient-elles déjà, ou étaient-elles en voie de « déborder » sur des communes limitrophes, voire de l'agglomération proche ? À l'inverse, y a-t-il des communes qui pourraient tirer profit du développement d'un tel hébergement touristique ?

### **Présentation des bases de données Trackeet et Airdna sur le parc francilien de locations saisonnières**

*Airdna : la société Airdna collecte de façon exhaustive les données sur les annonces Airbnb pour des logements localisés dans Paris intra-muros depuis novembre 2014, et sur 492 autres communes de la région parisienne depuis mai 2015. A cela s'ajoute depuis juin 2017, l'ensemble des annonces partagées sur le site Aritel-HomeAway, avec un travail de dédoublement effectué par l'entreprise pour ne pas compter en double les annonces pour un même logement publiées sur les deux plateformes.*

*L'Institut Paris Region s'est porté acquéreur auprès d'Airdna de données sur l'ensemble des communes franciliennes couvertes pour la période 2015-2019. Cependant, étant donné les éléments avancés ci-dessus, seules 2018 et 2019 peuvent véritablement être considérées comme des années complètes avec le périmètre statistique le plus large (Airbnb + Aritel-HomeAway pour l'ensemble des communes franciliennes disponibles), ce qui appelle à la prudence méthodologique pour tout calcul d'évolutions portant sur une période temporelle plus large.*

*Outre le nombre total d'annonces collectées par commune et par année (sans distinction entre chambres isolées et logements entiers), nous disposons pour chaque commune d'une distribution des locations saisonnières en fonction de leur nombre estimé de jours de location effectifs. Cela permet, en particulier pour les communes ayant mis en place une régulation des locations saisonnières sur leur territoire, d'estimer la part des locations dépassant chaque année la limite maximum autorisée de 120 jours de location de courte durée.*

*Trackeet : La start-up française Trackeet est spécialisée dans le suivi des annonces de locations saisonnières en ligne et fournit un appui aux collectivités dans l'application de leur régulation du secteur et dans la collecte de la taxe de séjour. La société nous a fourni gracieusement pour cette étude une base de données pour l'ensemble des communes franciliennes (hors-Paris intra-muros) pour l'ensemble de l'année 2019.*

*Ces données complètent très utilement les données Airdna : elles couvrent tout d'abord un ensemble bien plus large de sites spécialisés dans les annonces de location saisonnière (12 au total apparaissent dans la base transmise : Airbnb et Aritel-HomeAway, mais aussi Booking, Flipkey, Le Bon Coin, SeLogger, VivaWeek, PAP, MediaVacances, Vivastreet, ParuVendu, Replmmo). Toutefois, les données Trackeet ne sont pas dédoublement : il n'est pas possible en l'état de repérer et de supprimer de façon précise et systématique les annonces « multi-diffusées », c'est-à-dire postées simultanément sur plusieurs plateformes. Les données Trackeet fournissent par ailleurs pour chaque annonce d'importantes informations complémentaires, en particulier le loyer demandé par l'hôte ainsi que la capacité maximale en nombre de lits du logement proposé (là aussi, chambres isolées et logements loués entiers confondus). En outre, à chaque location saisonnière est associé son lien url, laissant la possibilité, pour les annonces encore en ligne, d'aller consulter directement le texte de l'annonce source – permettant de ce fait de compléter très utilement les traitements statistiques par des constatations plus qualitatives sur la nature des logements concernés et les modalités de leur mise en location. Cela nous a permis également de confirmer de visu la qualité des données récoltées par Trackeet.*

*Du fait du caractère brut des données fournies, il a toutefois été nécessaire, pour exploiter les différentes variables, de nettoyer la base de données fournies afin de mettre de côté certaines valeurs aberrantes et/ou mal renseignées pour certaines variables-clés de localisation, de prix ou de nombre de lits.*

## 2.1 Locations saisonnières touristiques : un type d'hébergement en très forte expansion en Île-de-France depuis les années 2000

Le potentiel économique du tourisme (en termes d'emplois et de recettes) en font un levier majeur de croissance pour de nombreuses métropoles sur le plan national et international, qui entrent en concurrence pour capter cette ressource. La progression continue de l'activité touristique urbaine a été portée par des politiques publiques dynamiques et encourageantes, à travers un investissement en équipements touristiques et culturels, mais aussi à travers l'aménagement urbain, le marketing territorial et événementiel, etc. La métropole parisienne, du fait de son rayonnement touristique international, est bien entendu aux avant-postes de cette dynamique : en 2018, la Métropole du Grand Paris (MGP) a accueilli 53 millions de nuitées hôtelières, très loin devant les autres métropoles françaises, une nette majorité de ces nuitées (62 %) étant le fait de visiteurs étrangers (cf. tableau *infra*).

*Poids du tourisme urbain dans les principales métropoles (institutionnelles) françaises en termes de nuitées hôtelières en 2018<sup>84</sup>*

	Millions de nuitées hôtelières, dont :	- Clients étrangers	- Clients français
Métropole du Grand Paris	53	62 %	38 %
Métropole Nice cote d'Azur	6,8	43 %	57 %
Métropole Aix Marseille-Provence	5	29 %	71 %
EuroMétropole de Strasbourg	3,7	36 %	64 %
Métropole de Lyon	3	39 %	61 %
Métropole de Bordeaux	2,7	32,5 %	67,5 %

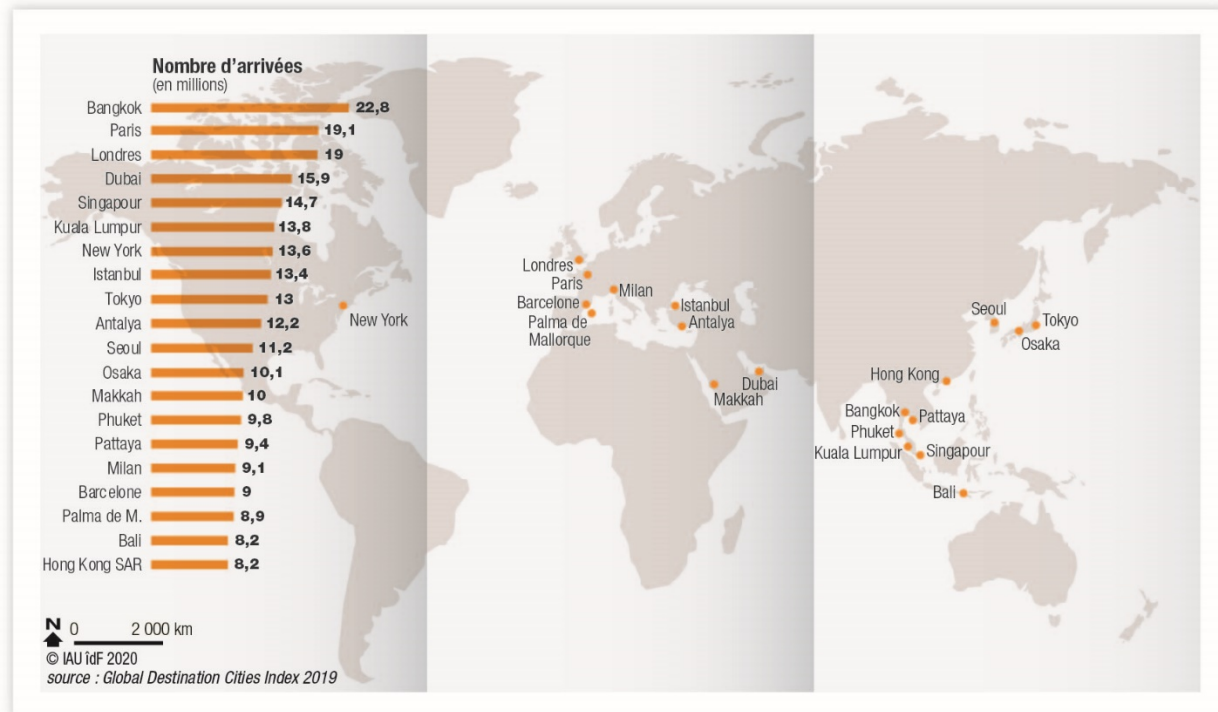
Source : Atout France, 2018

84 - <http://www.atout-france.fr/actualites/tourisme-urbain-l-internationalisation-des-nuitées-hotelières-progresse>

La destination parisienne constitue également la seconde destination touristique mondiale pour les visiteurs étrangers derrière Bangkok, et au coude-à-coude avec Londres (cf. carte *infra*).

## Top 20 des villes les plus visitées au monde

Nombre d'arrivées totales de visiteurs internationaux pour une nuit en 2019



La location de meublés touristiques entre particuliers commence véritablement à se développer au centre de l'agglomération parisienne au milieu des années 1990<sup>85</sup>. Elle a été ensuite renforcée par la démocratisation du transport aérien, notamment avec le développement de l'offre *lowcost* à partir du tournant des années 2000, et enfin (et surtout) suite à l'apparition et au succès des plateformes numériques de locations au tournant des années 2010 (création d'Airbnb en 2008 et extension au marché parisien au tout début des années 2010). Le meublé touristique connaît alors une progression fulgurante : on serait ainsi passé pour Paris intra-muros, suivant les données disponibles<sup>86</sup>, d'environ 20 000 logements mis en location en 2011 à quasiment 80 000 dès 2016 (soit une multiplication par 4 en seulement 5 ans) ; le parc de logements concerné aurait atteint son pic dans Paris en 2017 avec 88 500 logements, avant d'entamer une baisse, sans doute sous l'effet d'un renforcement de la régulation, des contrôles et des sanctions par la mairie de Paris<sup>87</sup>. En 2019, le parc de meublés touristiques parisien ne serait ainsi plus que d'environ 81 000 logements selon la base Airdna, même s'il s'agit *a priori* d'une estimation basse<sup>88</sup>.

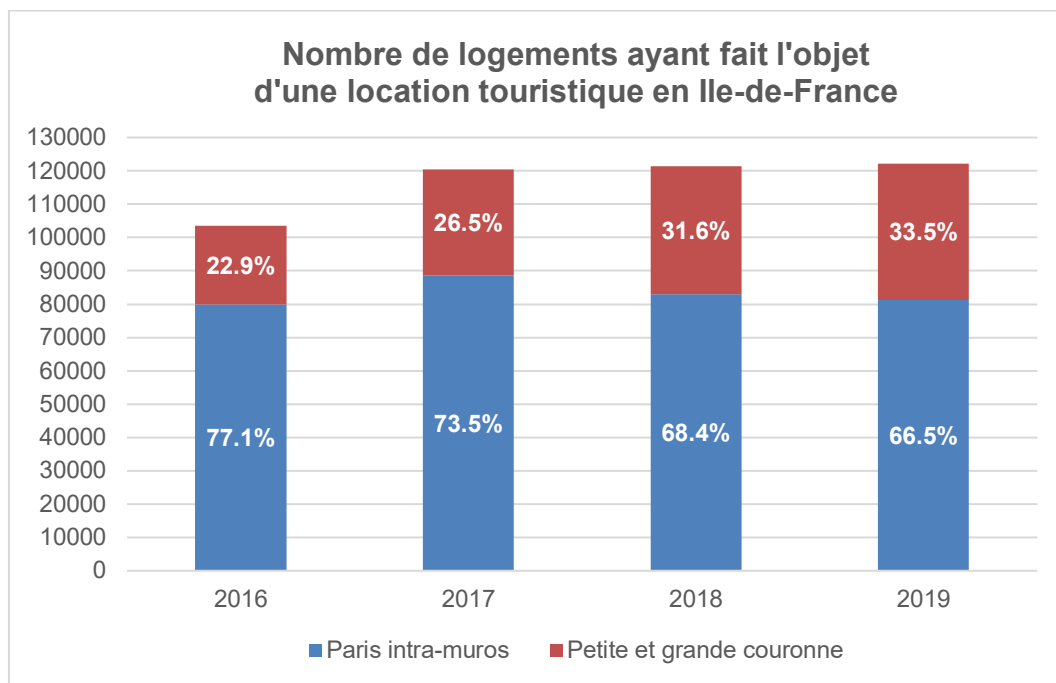
85 - Apur, 2011, « Les Locations meublées de courte durée à Paris », Note de 8 pages n°52.

86 - Sources : APUR, *ibid.* (2011 - *estimation*) ; Airdna (2015-2019).

87 - Cf. aussi *infra* partie 2.5 sur la mise en place des régulations en Île-de-France et leur impact.

88 - Airdna recense environ 81 000 logements à Paris faisant l'objet d'annonces sur les sites Airbnb et HomeAway en 2019 (base dédoublonnée) ; la base Trackeet, exploitant les informations de 12 plateformes distinctes (mais non-dédoublonnée), recense quant à elle en tout 99 600 annonces pour des locations saisonnières pour les mêmes périmètres géographique et temporel. Suite à une étude sur un échantillon d'annonces parisiennes menée en janvier 2020, Trackeet estime à 15 % la part d'annonces en excédent, car « multidiffusées » sur plusieurs plateformes. En extrapolant ce résultat à l'ensemble des annonces parisiennes, cela ramènerait à 85 000 environ le nombre de logements réellement mis en location saisonnière en 2019 dans la capitale. Par ailleurs, selon Trackeet, environ 10 % des propriétaires de locations saisonnières actives en 2019 à Paris seraient des « multipropriétaires ».

Si elle reste largement concentrée dans Paris intra-muros, l'offre se développe également progressivement en petite et grande couronne (cf. graphique *infra*) : selon les données Airdna, le parc de meublés touristiques francilien hors-Paris passe ainsi d'un peu moins de 24 000 logements en 2016 à quasiment 41 000 en 2019, sa part progressant de 23 % à un tiers (33,5 %) de l'offre totale francilienne.



Source : Airdna (annonces Airbnb et Abritel-HomeAway).

N.B. : La société Airdna ne collecte des données sur la région parisienne dans son ensemble que depuis mai 2015, c'est pourquoi nous ne considérons les données qu'à partir de 2016. Par ailleurs, les données Abritel-HomeAway ne sont prises en compte, en complément des données Airbnb, qu'à partir de juin 2017, ce qui pourrait expliquer une partie de la croissance du parc de locations touristiques constatée à travers cette source entre 2016 et 2017.

La part avancée pour la petite et la grande couronne en 2019 est confirmée par les données Trackeet où ces territoires représentent 36 % du total des annonces recensées (cf. tableau *infra*)<sup>89</sup>. Hors Paris, le département qui concentre le plus d'annonces est les Hauts-de-Seine (10 %), suivi par la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne (6 % chacun). 95 % des annonces recensées se concentrent dans des communes situées au sein de l'agglomération parisienne, tandis que la Métropole du Grand Paris (MGP) représente à elle seule 86 % des annonces.

*Répartition des annonces de locations saisonnières en Île-de-France en 2019 à travers les données Trackeet*

Périmètre	Nombre d'annonces*	Part du total francilien
<b>Paris</b>	<b>99600</b>	<b>64 %</b>
Hauts-de-Seine	14901	10 %
Seine-St-Denis	9287	6 %
Val-de-Marne	8457	5 %
<b>Petite couronne</b>	<b>32645</b>	<b>21 %</b>
Seine-et-Marne	8679	6 %
Yvelines	6660	4 %
Essonne	3946	3 %
Val-d'Oise	3451	2 %
<b>Grande Couronne</b>	<b>22736</b>	<b>15 %</b>
<b>Île-de-France, dont:</b>	<b>154981</b>	<b>100 %</b>
- Agglomération parisienne	146546	95 %
- Métropole du Grand Paris	133065	86 %

Source : Trackeet 2019

\* Les annonces "multidiffusées" n'étant pas dédoublonnées dans la base Trackeet, les stocks d'annonces affichés dans ce tableau sont supérieures au parc réel de locations saisonnières, dans une proportion pouvant aller jusqu'à 10 à 15 % des annonces.

Enfin, au niveau de la région considérée dans sa totalité, selon la base Airdna, après une phase de croissance jusqu'en 2017, le parc locatif touristique semble désormais se stabiliser aux environs de 120 000 logements (2017-2019), la hausse du parc constatée en petite et grande couronne venant compenser la décroissance parisienne (cf. graphique *supra*). Mais si l'on se fie à la base Trackeet, ce nombre total de locations saisonnières pourrait même dépasser en 2019 les 135 000 logements à l'échelle francilienne. Selon le chiffre retenu, et en conservant à l'esprit les différents biais statistiques liés à nos sources, les locations saisonnières auraient ainsi concerné en 2019 entre 2,2 et 2,5 % du parc total de logements francilien (entre 6 et 6,3 % à Paris, entre 1 et 1,2 % en petite et grande couronne). Dans tous les cas, le parc parisien reste, à lui seul, de 1,7 à 2 fois supérieur au parc de locations saisonnières de petite et de grande couronne dans son ensemble.

89 - La base Trackeet recense environ 57 600 annonces de locations saisonnières pour 2019 en Île-de-France hors-Paris (50 800 sur le périmètre Airdna Airbnb et Abritel-Home Away). Trackeet estimant, à l'échelle nationale, le taux d'annonces en excédent (annonces doublons « multidiffusées ») à 12 % au maximum, cela ramènerait, en déduisant cette part, le nombre réel de locations saisonnières à 51 000 environ en petite et grande couronne. L'écart important constaté sur ce point avec les données Airdna (environ 10 000 logements de plus pour Trackeet) peut s'expliquer, d'une part, par une sous-estimation des doublons, mais aussi, et surtout, d'autre part, par une meilleure couverture géographique et une exploitation des données d'un plus grand nombre de plateformes par Trackeet (cf. encadré méthodologique *supra*).



Si l'on considère enfin la part du parc locatif saisonnier dans l'ensemble du parc de logements à l'échelle communale (cf. carte *infra*), il ressort qu'au-delà des principaux pôles touristiques franciliens (en valeurs absolues : nombre de visiteurs, nombre de nuitées) que sont Paris intra-muros, Versailles, le parc Disneyland Paris et leurs alentours immédiats (sur lesquels nous allons bien sûr revenir un peu plus loin dans ce rapport), la location saisonnière semble également avoir un poids relativement important dans un certain nombre de communes de grande couronne (voire de lointaine grande couronne), où la location saisonnière peut jouer un rôle non-négligeable dans l'économie touristique locale – même s'il s'agit la plupart du temps de communes peu peuplées et que les données Trackeet incluent également une part d'offres en gîtes et chambres d'hôte, qui peuvent transiter par les mêmes plateformes et dont le poids reste difficilement évaluable.

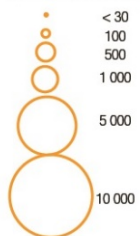
Les communes qui ressortent se situent souvent au sein ou à proximité immédiate des Parcs Naturels Régionaux (PNR) et/ou de zones forestières. C'est en particulier le cas du PNR du Gâtinais français et autour de la forêt de Fontainebleau au sud ; mais cela concerne également la forêt de Rambouillet et le PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse au sud-ouest, ainsi que des communes du PNR du Vexin français à l'extrémité nord-ouest de la région – la présence de sites touristiques hors région mais à proximité immédiate, à l'image de Giverny (dans le département de l'Eure en Normandie), pouvant également avoir une incidence sur la part de l'offre de location saisonnière dans certaines communes (La Roche Guyon, Le Chesnay, Amenucourt...).

On note également un poids notable de la location saisonnière dans certaines communes périphériques à l'est de la Seine-et-Marne. Le pôle aéroportuaire de Roissy ressort également avec cet indicateur en part du parc de logements, malgré une offre de locations saisonnières relativement limitée dans l'absolu, à mettre en lien avec les contraintes inhérentes au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport en matière de développement du parc résidentiel.

Avec 79 % des annonces recensées en Île-de-France hors-Paris, Airbnb domine très largement le secteur ; Aritel-HomeAway ne représente de son côté que 9 % des annonces, Booking 5 %, Le BonCoin et Flipkey 2 % chacun, etc., le reste des plateformes ayant un poids très faible. Dans les départements de petite couronne, Airbnb représente même 84 % des annonces, tandis que cette part retombe à 72 % en Grande couronne, au profit principalement d'Aritel-HomeAway (11,5 %) et de Booking (7 %). A Paris, en 2019, selon les données transmises par Trackeet, Airbnb représente 76 % des annonces recensées, Aritel-HomeAway 13 %, Booking 5 % et Trip Advisor 4 %, etc.

## Distribution et part des locations saisonnières dans le parc de logements des communes franciliennes en 2019

Nombre de locations saisonnières en 2019

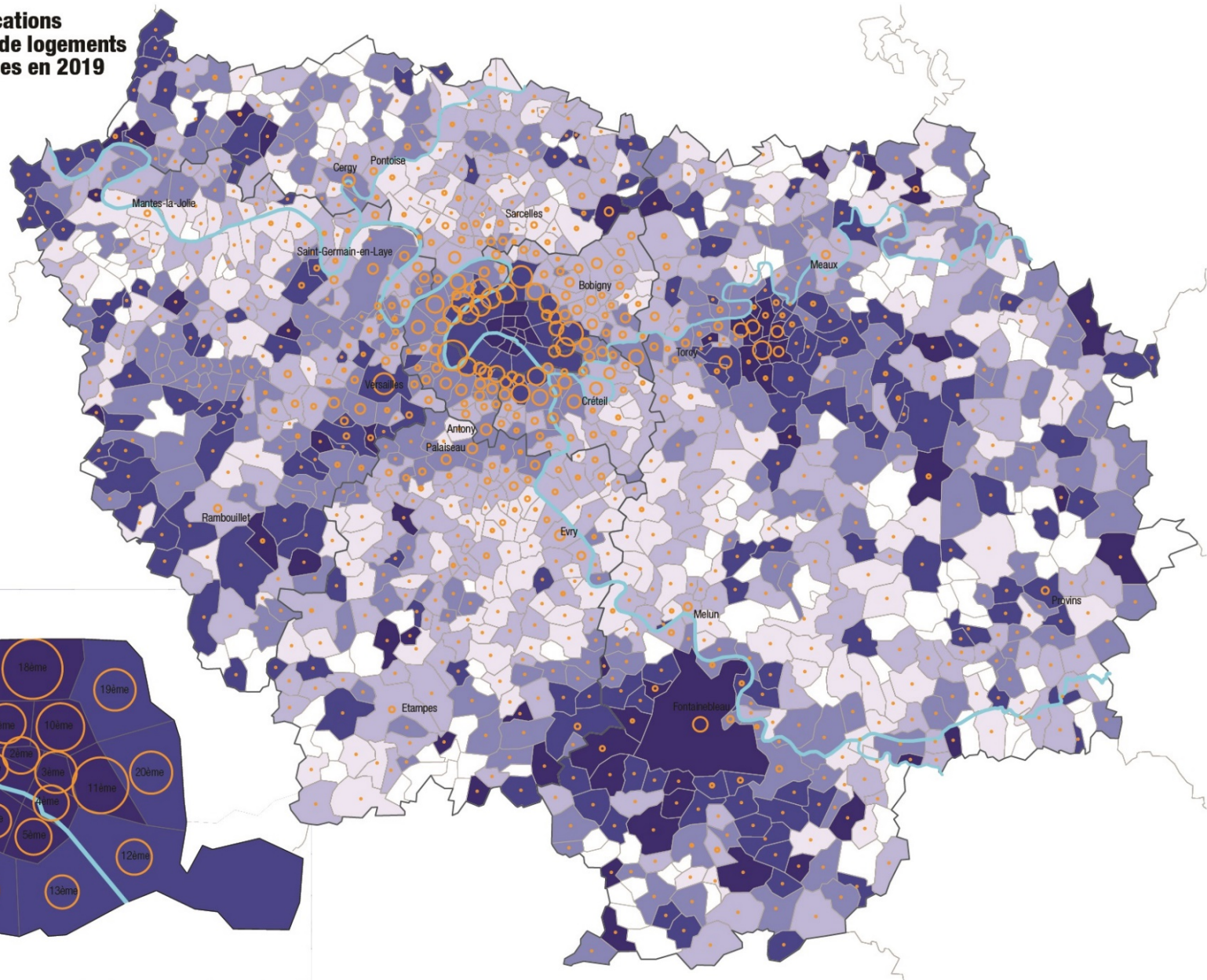


Part de l'offre de location saisonnière dans le parc de logements

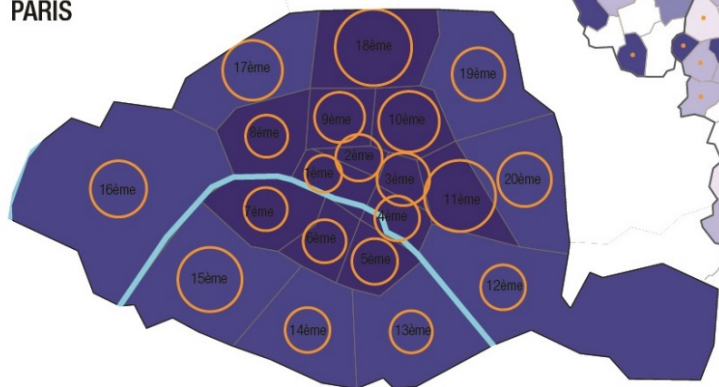


0 10 Km

© L'INSTITUT PARIS REGION  
Sources : TrackRent 2019 (hors Paris),  
airbnb 2019 (pour Paris), RP 2016



PARIS



## 2.2 Inscription de la location saisonnière dans l'offre d'hébergement touristique régionale : des problématiques très variables selon les territoires

Le déploiement des plateformes et le développement de la location saisonnière urbaine marquent profondément la structure de l'offre d'hébergement touristique. En effet, il y a une dizaine d'années, celle-ci reposait majoritairement sur une offre hôtelière francilienne de près de 150 000 chambres. Le fort taux d'occupation hôtelier moyen (plus de 75 % à l'année) apparaissait alors comme une préoccupation majeure pour la planification touristique. Le Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs de 2011 diagnostiquait ainsi un sous dimensionnement de l'offre hôtelière au regard des besoins : « *Les taux d'occupation élevés et les anticipations sur les besoins [...] font craindre une prochaine saturation de l'offre hôtelière francilienne. L'estimation des besoins se situe autour de 20 000 chambres à créer dans les 10 ans qui viennent* »<sup>90</sup>. Cette insuffisance touchait particulièrement l'offre à destination des jeunes, des familles et plus globalement des touristes aux budgets les plus contraints. Les plateformes de type Airbnb ont alors prospéré sur cette demande touristique mal pourvue et saisi ces parts de marché disponibles, à tel point que ce sous-dimensionnement n'a plus été considéré comme un axe prioritaire dans les schémas et stratégies touristiques qui ont suivi. La location saisonnière est pourtant considérée comme entrant en concurrence directe avec l'offre hôtelière traditionnelle, en particulier en cœur d'agglomération parisienne et au sein des principaux pôles touristiques de grande couronne (en particulier pour les secteurs de Versailles et de Val d'Europe-Disney).

La location saisonnière fait également émerger, ou compléter, une offre d'hébergement dans des territoires plus périphériques où les possibilités en matière d'hébergement touristique sont bien plus réduites et reposent sinon majoritairement sur un hébergement marchand « chez l'habitant » de type gîtes ou chambres d'hôtes. Par rapport à l'offre hôtelière traditionnelle, la location saisonnière touristique se distingue en effet par une couverture géographique de la région beaucoup plus étendue : hors Paris, un peu plus de 300 communes franciliennes disposaient en 2019 d'une offre hôtelière, contre 1118 communes qui proposaient, au même moment, au moins une annonce en location saisonnière touristique (selon la base fournie par la société Trackeet). La question, qui a émergé dès les premières années du phénomène, de la défiance des professionnels de l'hôtellerie et des collectivités publiques vis-à-vis de la location saisonnière urbaine se doit donc d'être nuancée au moins territorialement : la concurrence de la location saisonnière vis-à-vis des autres acteurs de la location touristique sera très variable localement, et en particulier là où l'offre hôtelière est mineure, voire inexistante.

Pouvoir évaluer la part de la location saisonnière dans l'offre d'hébergement marchand d'un territoire suppose tout d'abord de pouvoir quantifier cette offre selon les différentes modalités d'accueil touristique. L'INSEE dispose d'une base de données communale annuelle qui fournit cette information pour les hôtels, les résidences de tourisme, les campings, les villages vacances et les auberges de jeunesse<sup>91</sup>. Elle ne prend pas en compte l'offre de lits en gîtes et chambres d'hôtes, ni les locations saisonnières. Si la base Trackeet fournit l'information territorialisée la plus complète dont nous disposons sur les capacités d'hébergement de la location saisonnière, nous ne sommes pas en mesure d'identifier actuellement précisément l'offre en gîtes et chambres d'hôtes. Néanmoins, ces derniers modes d'hébergement sont *de facto* partiellement couverts par la base Trackeet : en effet, il est fréquent que les établissements de ce type utilisent également les plateformes de locations saisonnières pour la commercialisation de leur offre ; cela en fait alors, du point de vue des bases de données que nous exploitons dans le cadre de ce rapport, des locations saisonnières à part entière (à la différence près que cette offre est a priori plus professionnelle et pérenne que les locations courtes chez des particuliers, de nature plus opportuniste, que l'on rencontre en cœur d'agglomération), sans qu'il soit possible de distinguer systématiquement entre les deux types d'offres.

Une autre difficulté liée à ces données Insee dans le cadre d'une approche comparative découle du fait que celles-ci emploient des unités de dénombrement variables selon les types d'hébergements. Ainsi, les capacités d'hébergement hôtelières (hôtels classés) sont comptabilisées en nombre de chambres, les résidences de tourisme, village vacances et auberges de jeunesse en nombre de lits, tandis que les statistiques pour les campings sont fournies en nombre d'emplacements. Il est donc nécessaire d'appliquer un coefficient de pondération aux données des hôtels et campings afin de convertir l'ensemble des données disponibles en une

90 - Stratégie Régionale de développement du tourisme et des loisirs en Île-de-France (2011-2016).

91 - Source : capacité des communes en hébergements touristiques, INSEE base 2019 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2021703>

unité commune : le lit, c'est-à-dire concrètement en nombre de résidents pouvant être accueillis. Les coefficients de pondération utilisés ici sont repris d'une note de calcul du ministère de l'économie et des finances<sup>92</sup> :

Type d'hébergement touristique	Unité source INSEE	Coefficients de pondération
Hôtels classés	Chambres	x 2
Résidences de tourisme	Lits	x 1
Terrains de camping	Emplacements	x 3
Villages de vacances	Lits	x 1
Auberges de jeunesse	Lits	x1

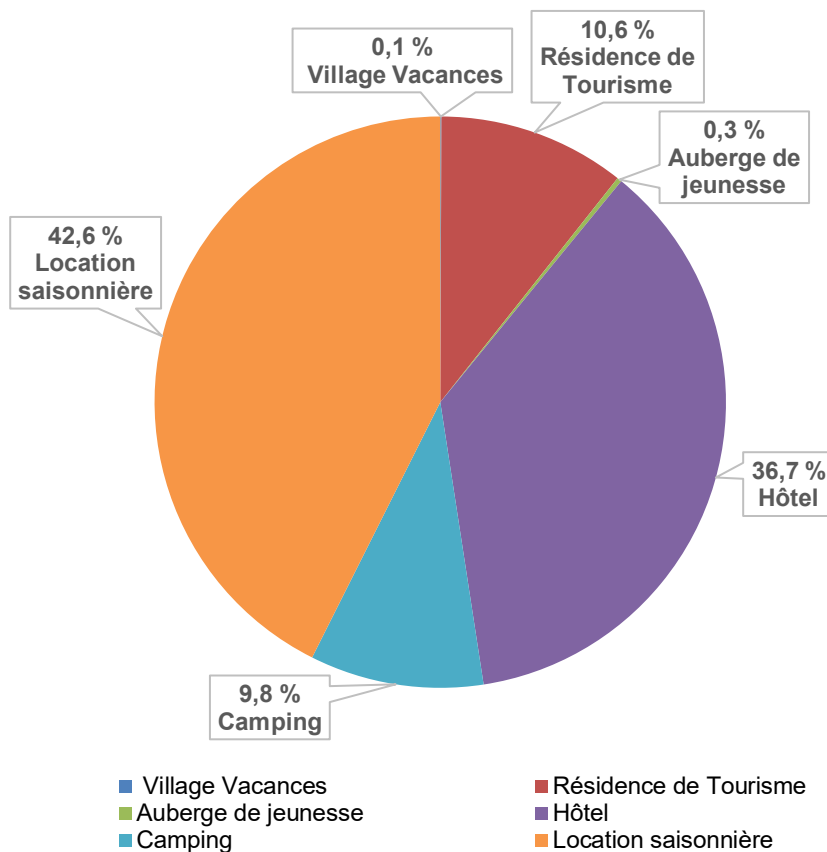
Le nombre de lits proposés en locations saisonnières est quant à lui évalué à partir des données Trackeet, qui fournissent, pour chaque logement recensé en Ile-de-France (hors Paris), l'information sur sa capacité d'accueil en nombre de locataires<sup>93</sup>. Comme précisé auparavant (cf. également encadré méthodologique de présentation des bases de données), les données Trackeet ne sont pas dédoublonnées pour les annonces « multidiffusées » sur plusieurs plateformes. Pour corriger ce biais, 12 % ont été retirés là encore des totaux calculés de locations saisonnières (cf. sur ce point la note de bas de page n°89 *supra*). Il faut en outre, en prenant connaissance des résultats ci-dessous, bien garder à l'esprit les limites de l'exercice comparatif à partir du simple recensement des lits : tous les types d'hébergement marchand n'ont, pour commencer, pas les mêmes taux de remplissage à l'année, et l'une des caractéristiques principales des locations saisonnières urbaines est justement, comparativement aux autres types d'offres plus professionnelles, une disponibilité à la location de courte durée potentiellement aléatoire et (très) éphémère en cours d'année. Un « lit » peut donc être utilisé plus ou moins intensivement à des fins touristiques, et il faudrait pouvoir, dans l'idéal, raisonner en termes de nuitées – ce que ne permettent pas de faire de manière rigoureuse les données à notre disposition.

Cela étant dit, la capacité en hébergements touristiques marchands à l'échelle régionale (hors Paris) représenterait environ 404 000 lits. La part de la location saisonnière s'élèverait à un peu plus de 42 % de ce total avec environ 172 000 lits dénombrés sur les plateformes en 2019 via Trackeet (cf. graphique *infra*). L'hôtel et la résidence de tourisme occupent également une part prépondérante avec respectivement 37 % et 11 % des lits, soit plus de 47 % de l'offre totale, à laquelle il convient d'ajouter la part de l'hébergement de plein air équivalente à l'offre de résidence de tourisme, soit 10 % environ.

92 - Note de calcul relative à la densité d'hébergements touristiques d'une zone géographique d'intervention d'un office de tourisme : <http://www.udotsi-nord.fr/wp-content/uploads/2014/08/Tableau-calcul-de-la-densite-hebergements-touristiques.pdf>

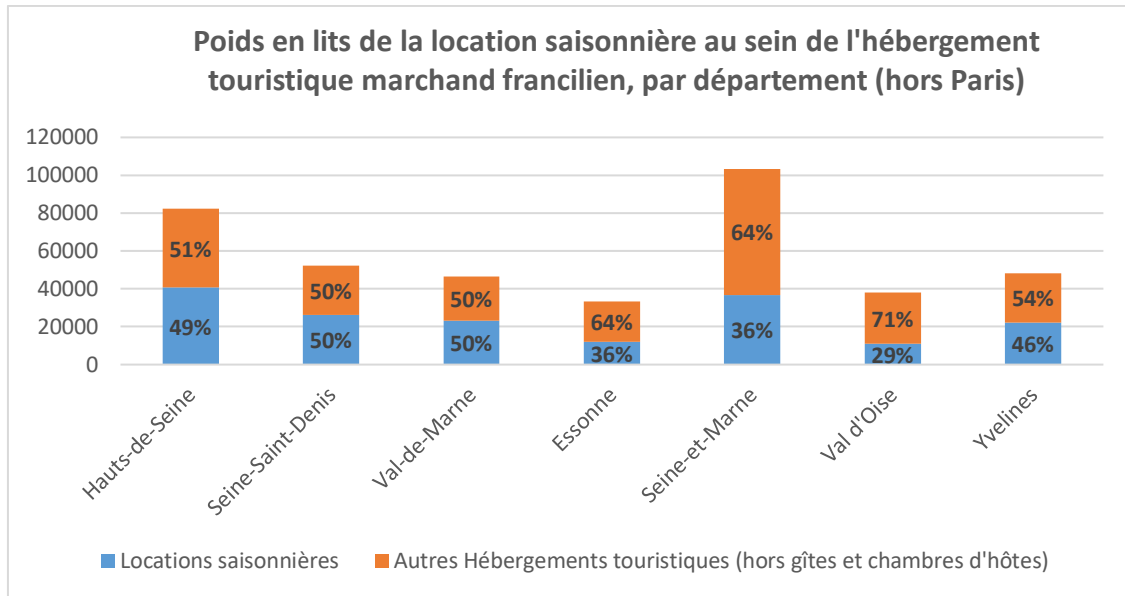
93 - Nous ne disposons pas de ces données détaillées pour Paris intra-muros, d'où l'absence de la commune-centre des résultats présentés ci-dessous. Dans les quelques cas où la capacité d'accueil n'était pas précisée, celle-ci a alors été estimée, soit en multipliant par 2 le nombre de chambres indiqué dans l'annonce du logement offert à la location saisonnière (lorsque l'information était disponible dans la base), soit, sinon, en attribuant au logement concerné la capacité d'accueil médiane par logement de sa commune de localisation (calculée à partir des annonces de locations saisonnières dûment renseignées pour cette variable).

### Poids en lits des différents types d'hébergement touristique marchand en île-de-France (hors Paris) en 2019



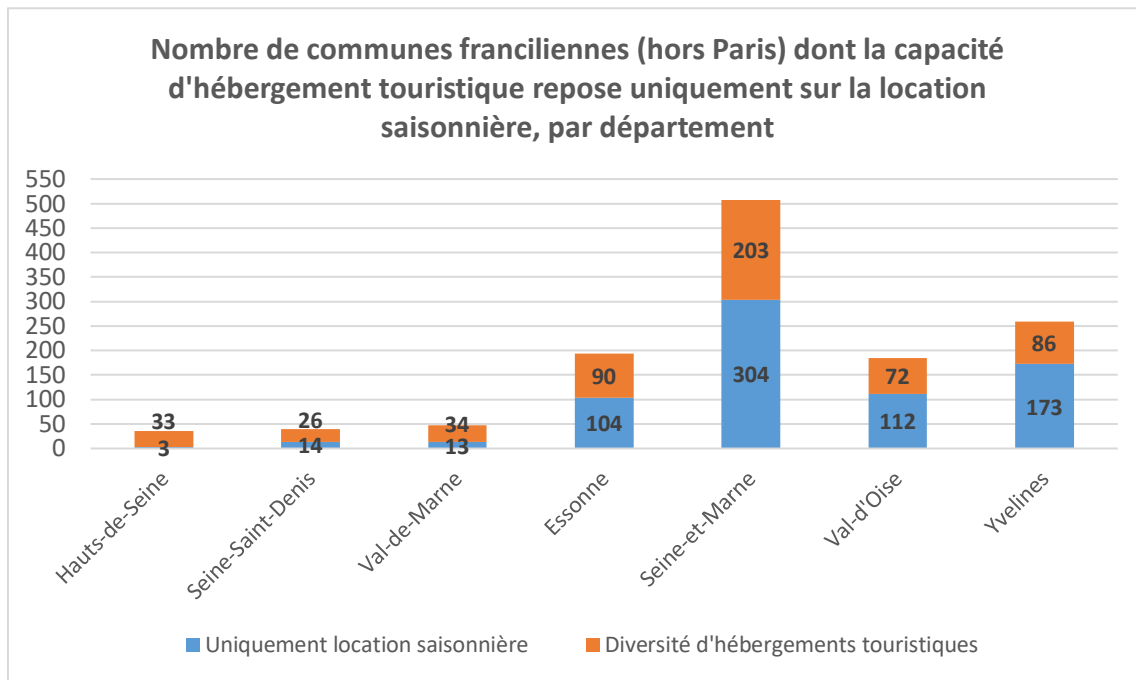
Sources : Trackeet (location saisonnière) ; INSEE (autres types d'hébergement), 2019

La part de la location saisonnière se situe, en nombre de lits, entre 28 et 50 % en fonction des départements franciliens (cf. graphique *infra*). Les locations saisonnières constituent 50 % des lits d'hébergement touristique des départements de petite couronne de façon globalement homogène. Les profils sont plus divers en grande couronne : si le département des Yvelines s'approche lui aussi des 50 % (46 % de lits en location saisonnière), cette part ne monte par contre qu'à 35 % pour la Seine-et-Marne et l'Essonne, et à 28 % pour le Val-d'Oise.



Sources : Trackeet (location saisonnière) ; INSEE (autres types d'hébergement), 2019

Enfin, sur les 1 118 communes (hors Paris) concernées par des offres en location saisonnière en Île-de-France en 2019, 723 (essentiellement en grand couronne) ne proposaient aucun autre type d'hébergement marchand.



Sources : Trackeet (location saisonnière) ; INSEE (autres types d'hébergement), 2019

## 2.3 Cartographie des marchés de la location saisonnière en Île-de-France : diversité des pratiques et grands facteurs de répartition

Les données Trackeet étant disponibles à l'adresse, elles permettent de proposer une cartographie fine de l'offre de location saisonnière en petite et grande couronne<sup>94</sup>. Nous recourrons ici à des mailles de 800m sur 800m (cf. carte *infra*). La répartition de l'offre de location des meublés touristiques se calque largement sur les principaux pôles touristiques et/ou économiques de la région Île-de-France, à commencer par les trois pôles que sont, d'une part, Paris et sa zone limitrophe, d'autre part, le château de Versailles et ses alentours (dont les fréquentations ont dépassé les 8 millions de visiteurs en 2019) et, enfin, le parc d'attraction Disneyland Paris (15 millions de visiteurs en 2019).

Concernant les communes à proximité immédiate de Paris intra-muros, celles-ci bénéficient quasi-systématiquement d'une excellente desserte en transport en commun et d'une connexion directe et rapide à la commune-centre de l'agglomération. Pour une partie des locataires en locations saisonnières, des logements plus grands et financièrement plus accessibles peuvent venir compenser l'attrait et la commodité d'un hébergement intra-muros.

On observe des concentrations d'offres particulièrement importantes dans les Hauts-de-Seine, au sein de communes voisines comme Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux (les deux communes ayant mis en place une autorisation avec compensation au premier logement<sup>95</sup> et une télédéclaration préalable obligatoire), ou encore dans la partie nord du département, à proximité de La Défense. Ainsi, dans les communes directement concernées par le principal quartier d'affaires francilien (Levallois-Perret, Courbevoie, Puteaux et Neuilly), le nombre de lits mis à disposition en location saisonnière au cours de l'année 2019 s'élèverait à plus de 10 000, malgré une offre touristique marchande (hors location saisonnière) des plus denses avec près de 13 400 lits. F

En 2019, l'EPT Paris Ouest La Défense (T4), qui intègre ce territoire, a ainsi jugé nécessaire de fixer des réglementations relatives à l'autorisation des locations saisonnières pour l'ensemble des communes le composant. Parmi celles-ci, trois (Rueil-Malmaison, Levallois-Perret et Neuilly-sur-Seine) avaient auparavant déjà instauré par une délibération municipale leur propre réglementation en matière d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation<sup>96</sup>. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 5 communes sur les 11 qui composent l'EPT ont mis en place une télédéclaration obligatoire (Courbevoie, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Rueil-Malmaison, la Garenne-Colombes), soit le quart des 19 communes ayant mis en place un tel dispositif en Île-de-France à cette date<sup>97</sup>. Cet exemple nous rappelle également que le marché francilien des locations saisonnières ne s'appuie pas uniquement sur le tourisme de loisir, mais également sur un tourisme d'affaires, lié à des déplacements et missions d'ordre professionnel (les deux catégories pouvant même parfois se confondre pour un seul et même déplacement, le déplacement professionnel de la semaine pouvant se muer en tourisme de loisir le week-end).

---

94 - Pour une cartographie fine de l'offre parisienne, nous renvoyons à une récente note de l'APUR qui exploite les données Inside Airbnb: APUR, 2020, « Locations meublées touristiques à Paris - Situation 2020 et comparaison avec sept autres grandes villes », NOTE n°177. Pour rappel, les données Trackeet ne sont pas dédoublonnées ; les données brutes, sans correctifs, sont toutefois utilisées à la maille, dans la mesure où un retraitement systématique n'aurait pas vraiment de pertinence à cette échelle (très forte variabilité locale) et n'est pas nécessaire dans l'optique de mettre en évidence la structure d'ensemble de la répartition territoriale de l'offre locative saisonnière en Île-de-France.

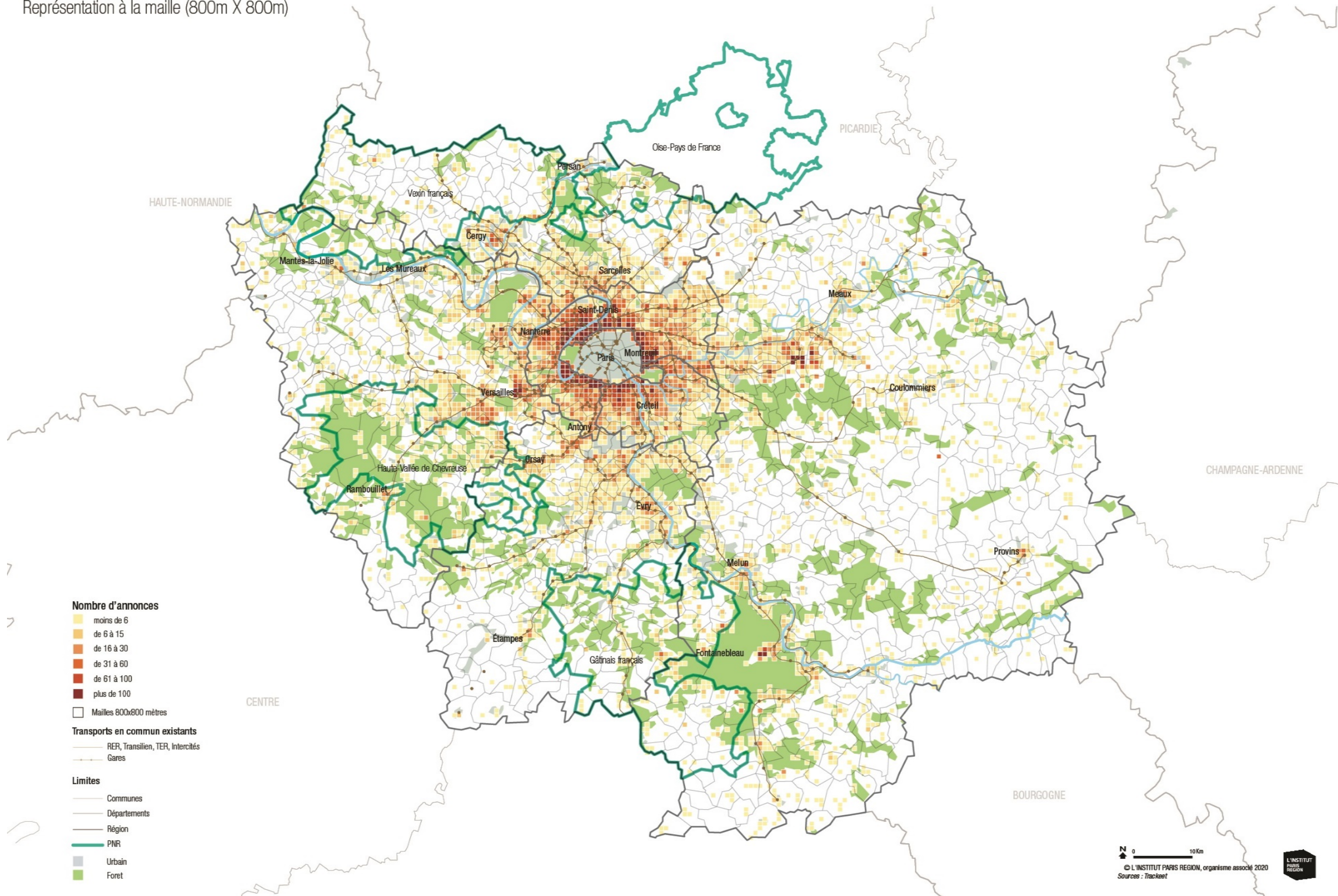
95 - Cette question a fait l'objet d'une délibération intercommunale de l'EPT Grand Paris Seine Ouest (T3) le 26 juin 2018.

96 - [https://www.neuillysurseine.fr/files/Urba/2020\\_01\\_01\\_changement-usage-habitat-deliberation-pold-24-09-2019.pdf](https://www.neuillysurseine.fr/files/Urba/2020_01_01_changement-usage-habitat-deliberation-pold-24-09-2019.pdf)

97 - Sur l'impact des locations saisonnières sur les parcs de résidences principales des communes franciliennes, cf. *infra* partie 2.5.

# Nombres d'annonces de locations saisonnières

Représentation à la maille (800m X 800m)



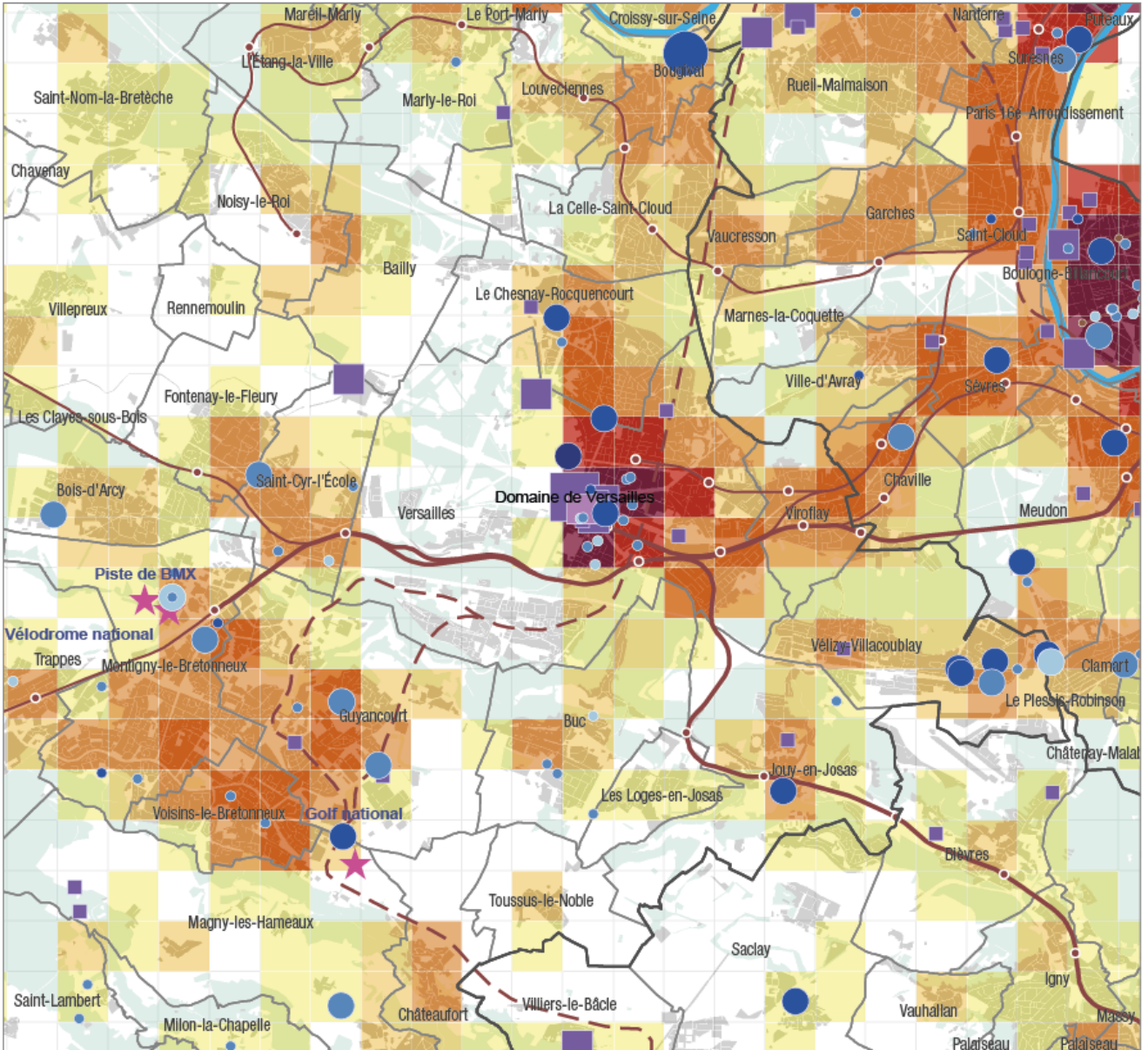


Bien davantage axés sur le tourisme de loisir, les pôles de Versailles (cf. Zoom 1 *infra*) et de Disney présentent également de fortes densités d'annonces malgré une offre hôtelière importante, notamment pour Disney qui dispose de près de 40 000 lits hôteliers à proximité du parc de loisirs. Le succès de l'offre de meublés touristiques s'explique alors, d'un point de vue économique, par des coûts financiers moindres que ceux d'un hébergement hôtelier classique, mais aussi sans doute, dans le cas du public ordinairement familial de Disneyland Paris, d'un point de vue pratique (pas de nécessité de réserver plusieurs chambres ; présence d'une cuisine et d'autres équipements plus difficilement accessibles en hôtel ; plus d'intimité familiale, etc.).

La problématique sera bien différente, comme nous l'avons déjà évoqué plus haut, pour un pôle d'affaires comme celui de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, où la construction de bâtiments à usage d'habitation est largement contrainte (voire interdite dans les zones les plus centrales) par le PEB, en lien avec les nuisances sonores. L'offre commerciale hôtelière y est par contre autorisée et en position de quasi-monopole. L'offre de location de meublés touristiques se reporte alors sur des communes plus éloignées, hors PEB, comme Tremblay-en-France ou Villepinte (commune qui accueille également le Parc des Expositions de Paris Nord Villepinte). Le même phénomène s'observe à proximité de l'aéroport d'Orly.

### Zoom 1

La location saisonnière de Versailles à Guyancourt :  
entre pôle touristique francilien de portée internationale  
et grands équipements/événements sportifs



#### Typologie et hiérarchie de l'offre touristique

- Tourisme d'affaires
- Tourisme culturel et de loisirs
- Plus de 500 000 visiteurs
- de 100 000 à moins de 500 000 visiteurs
- de 20 000 à moins de 100 000 visiteurs
- ★ Sites sportifs olympiques

#### Hôtellerie classés en nombre de lits

- de 2 501 à 5 200
  - de 1 001 à 2 500
  - de 501 à 1 000
  - de 201 à 500
  - de 8 à 200
- Classification hôtelière**
- ★ ★ ★ ★ ★
  - ★ ★ ★ ★
  - ★ ★ ★
  - ★ ★
  - ★
  -

#### Nombres d'annonces de locations saisonnières (maille800m)

- moins de 6
- de 6 à 15
- de 16 à 30
- de 31 à 60
- de 61 à 100
- plus de 100

- RER
  - Transilien
  - Projet Grand Paris Express
  - Urbain
  - Bois et forêts
- © L'INSTITUT PARIS REGION, 2021**  
Sources : Tracket, Atout France, Institut Paris Region

Le château de Versailles est un attracteur majeur de la destination Paris Île-de-France, accueillant à lui seul plus de 8 millions de visiteurs en 2019, dont près de 80 % de touristes internationaux. L'importante densité des locations de meublés touristiques à proximité immédiate du château est en accord avec l'impact d'un site d'une telle ampleur.

Le site touristique lui-même nécessite au moins une demi-journée de visite mais les spectacles nocturnes, les concerts proposés, l'offre de service (shopping et restauration) et les « pass visit » deux jours encouragent à dormir au moins une nuit sur place. L'offre hôtelière versaillaise (un peu plus de 800 chambres) est surtout caractérisée par des hôtels de petite capacité mais de gamme élevée (essentiellement des 3 et 4 étoiles, ainsi qu'un palace). Les locations en meublées touristique (aux alentours de 3000 lits mis à disposition en 2019) semblent complémentaires de l'offre hôtelière classique et apportent une diversification de l'offre d'hébergements touristiques sur le secteur.

À proximité du pôle de Versailles, on repère un nombre conséquent d'annonces de location de meublés touristiques sur les territoires de Guyancourt, Voisins-le-Bretonneux et Montigny-le-Bretonneux. Les arguments explicitement avancés par les hébergeurs pour la promotion de leur logement mettent en évidence l'influence que peuvent avoir sur l'offre en locations saisonnières au sein d'une commune les équipements sportifs et les événements temporaires qui y sont liés, à l'instar des compétitions sportives de rayonnement national ou international. Une annonce Airbnb sur Guyancourt peut ainsi souligner dans son descriptif « la proximité du Golf National (15 minutes à pied, 5 minutes en voiture), la proximité du vélodrome olympique (15 minutes en voiture), la proximité de Versailles (15 minutes en voiture), la proximité de Paris (30 minutes en voiture) ».

Les textes associés à certaines annonces encore en ligne montrent en particulier que la Ryder Cup (compétition internationale de Golf) qui s'est déroulée sur le site du golf international de Guyancourt en septembre 2018 a eu un impact direct sur le niveau de l'offre du secteur : pour les 3 communes précitées, selon la base Airdna, le nombre de locations saisonnières recensées a ainsi été plus que multiplié par 4 entre 2017 et 2018, passant de 104 à 444, avant de retomber à 299 en 2019. Cette incidence de l'offre événementielle, en particulier sportive, laisse donc présager une inflexion marquée de l'offre en meublés touristiques à attendre en lien avec d'importantes compétitions sportives franciliennes à venir dans les années qui viennent, telles que la coupe du monde de rugby en 2023, ou encore bien sûr les jeux olympiques et paralympiques de Paris en 2024, notamment à proximité des lieux d'entraînement et de compétitions.

À mesure que l'on s'éloigne vers la périphérie, la répartition des locations saisonnières suit largement le réseau de transports en commun francilien : des linéaires se dessinent clairement le long des lignes de RER et de métro du réseau en étoile de l'agglomération. Même au-delà de la première couronne parisienne, l'offre de logements tend à se concentrer dans les pôles urbains, et notamment autour des gares et des axes de transports (RER et Transilien) qui leur sont associés. On rencontre ainsi une offre en locations saisonnières dans tous les pôles urbains secondaires franciliens, même ceux pour lesquels l'argument touristique ne semble pas immédiatement manifester (Cergy, Evry, Massy, Melun, etc.) (cf. infra Zoom 2 sur Cergy-Pontoise et ses environs). Un hébergement « au calme », moins coûteux, de préférence avec un emplacement de parking et un accès relativement aisé à la capitale par les transports en commun peut par exemple attirer des ménages motorisés qui pourront tout de même bénéficier des aménités d'un pôle urbain tout en rayonnant selon leurs besoins / envies autour de leur lieu d'hébergement.

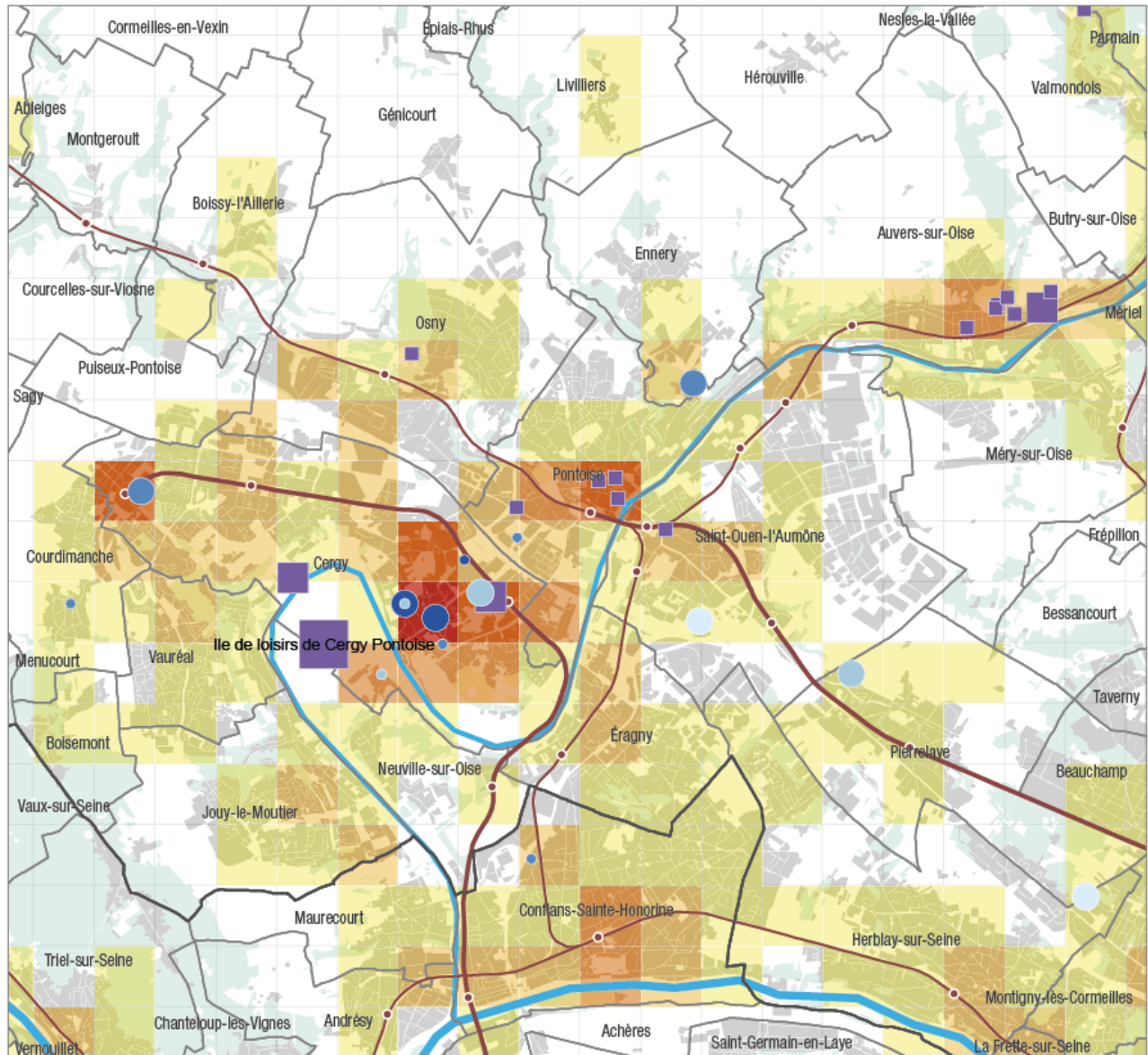
La géographie des locations saisonnières et l'étude du texte des annonces montrent que les équipements structurants autres que touristiques du territoire régional (lieux de compétitions sportives, universités et grandes écoles, centres hospitaliers, etc.) génèrent également des nuitées en meublés de tourisme. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'il s'agit de secteurs pour lesquels l'offre hôtelière est peu présente. Les universités et grandes écoles en sont une illustration. Ainsi, des annonces à Créteil vont mettre en avant la proximité à l'UPEC (Université Paris-Est Créteil) ; de même, à Champs-sur-Marne, l'UPEM (Université Paris-Est Marne-la-Vallée) est souvent évoquée dans les descriptifs (même si la proximité de Disney reste l'argument premier). Des étudiants venus passer un concours ou effectuer un stage de plusieurs semaines, des professionnels venus suivre ou dispenser un enseignement peuvent être séduits par la facilité d'usage de la location saisonnière.

Autre exemple, la proximité d'un hôpital semble générer une demande en location saisonnière répondant à des besoins relatifs à une hospitalisation, à des soins spécifiques, à l'accompagnement d'un malade, voire à du « tourisme médical » (se faire soigner dans un autre pays ou région que son lieu de résidence). A Neuilly-sur-Seine par exemple, la proximité de l'Hôpital Américain, internationalement reconnu, est un argument mis en avant dans les annonces des logements situés dans les environs (en plus de la proximité du quartier de La Défense). Le centre hospitalier Gustave Roussy de Villejuif, spécialisé dans la lutte contre le cancer, a généré en 2019 plus de 220 annonces en location saisonnière dans un rayon de 1 km autour de l'hôpital.

Encore une fois, comme le montre les différents exemples développés ci-dessus, les motivations pour recourir à la location saisonnière en Île-de-France sont multiples et diverses. Si le diptyque tourisme d'affaires / tourisme de loisir résume certainement la majeure partie des motifs de réservations de locations saisonnières, des obligations familiales, d'études, de santé, etc. peuvent rentrer en ligne de compte. Ces différents motifs peuvent d'ailleurs se cumuler au cours d'un même séjour.

## Zoom 2

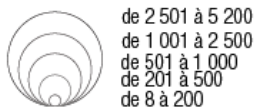
La location saisonnière en vallée de l'Oise :  
entre aménités urbaines (Cergy-Pontoise) et attractivité touristique (Auvers-sur-Oise)



### Typologie et hiérarchie de l'offre touristique

- Tourisme d'affaires
- Tourisme culturel et de loisirs
- Plus de 500 000 visiteurs
- de 100 000 à moins de 500 000 visiteurs
- de 20 000 à moins de 100 000 visiteurs
- ★ Sites sportifs olympiques

### Hôtellerie classés en nombre de lits



- Classification hôtelière**
- ★ ★ ★ ★ ★
  - ★ ★ ★ ★
  - ★ ★ ★
  - ★ ★
  - ★

### Nombres d'annonces de locations saisonnières (maille800m)

- moins de 6
- de 6 à 15
- de 16 à 30
- de 31 à 60
- de 61 à 100
- plus de 100

- RER
- Transilien
- Projet Grand Paris Express
- Urbain
- Bois et forêts

N 0 2km  
© L'INSTITUT PARIS REGION, 2021  
Sources : Tracket, Atout France, Institut Paris Region

Le pôle urbain de Cergy-Pontoise et le pôle touristique remarquable d'Auvers-sur-Oise se distinguent par leur densité importante de locations saisonnières.

L'ancienne ville nouvelle de Cergy-Pontoise concentre tout d'abord un nombre conséquent d'établissements d'enseignement supérieur (Université de Cergy-Pontoise, Essec, Institut supérieur hôtelier, Ecole de biologie industrielle, etc.), qui peuvent expliquer une part de la densité d'annonces pour ce territoire. A cette offre en location saisonnière s'ajoute une présence hôtelière non négligeable et de gamme variée, avec quasiment 2 100 lits pour la seule commune de Cergy. Un hébergement au sein du pôle urbain de Cergy-Pontoise ou à proximité immédiate permettra également à des visiteurs motorisés de rayonner alentour, notamment vers le nord-ouest en direction du Parc Naturel Régional du Vexin Français et/ou vers le pôle touristique limitrophe d'Auvers-sur-Oise, l'abbaye de Royaumont, ou plus à l'ouest, vers la Roche Guyon, tout en bénéficiant le soir des aménités urbaines propres à l'emplacement de leur location.

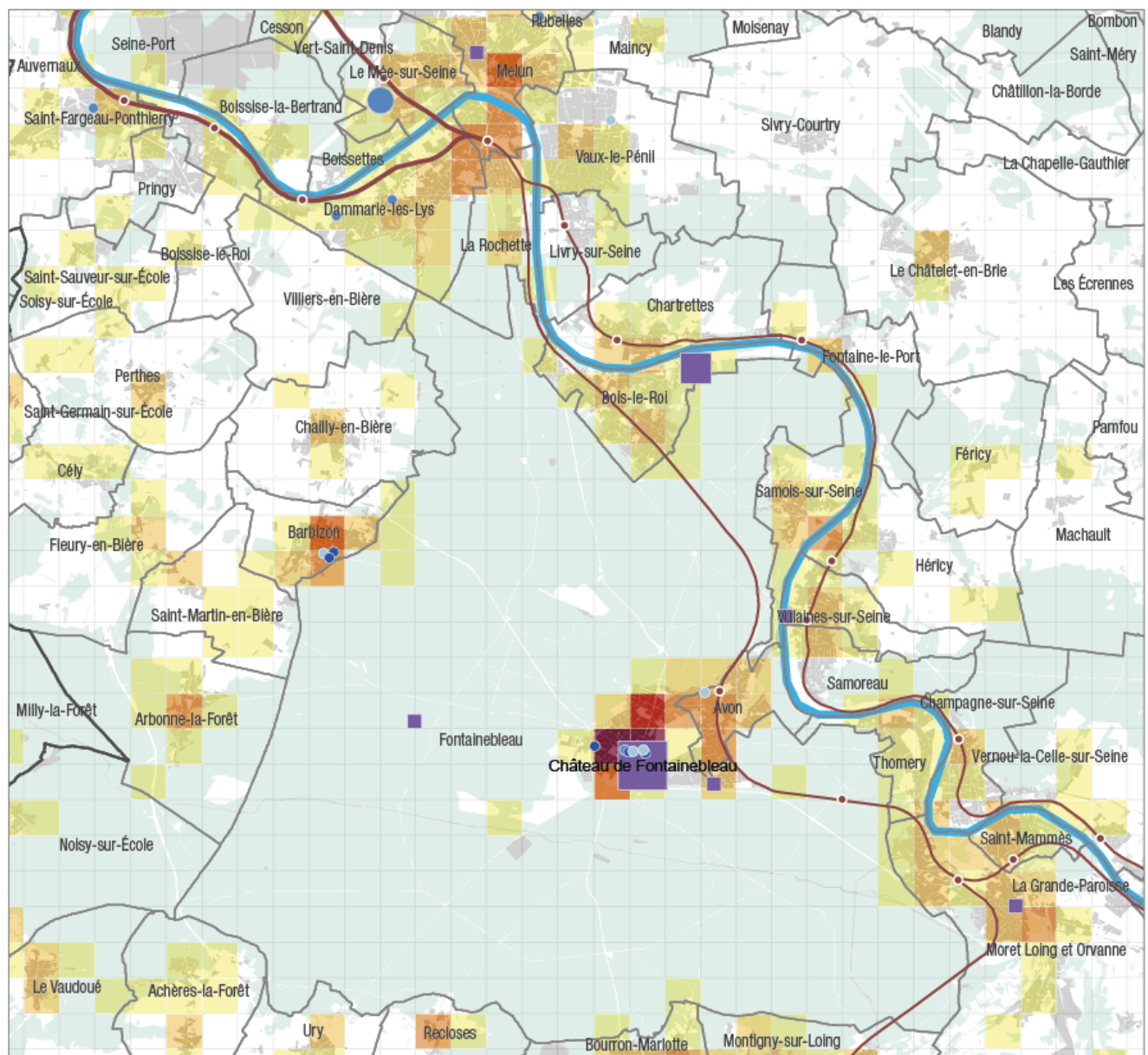
Le centre-ville de Pontoise, la rivière de l'Oise et la ville d'Auvers-sur-Oise, par leur intérêt touristique propre, justifient également le développement d'un parc de locations saisonnières. Pontoise a un centre-ville ancien labellisé « ville d'art et d'histoire ». Auvers-sur-Oise, marquée par la figure du peintre Vincent Van Gogh, est un pôle d'intérêt touristique international qui attire près de 300 000 visiteurs par an. Pontoise tout comme Auvers-sur-Oise présente une absence quasi-totale d'offre hôtelière, compensée de fait par le développement d'une offre en locations saisonnières. A ces dernières, il convient d'ajouter les gîtes et chambres d'hôtes locales dont la promotion transite également souvent par les plateformes numériques de réservations de locations saisonnières, ce qui tend à tirer vers le haut le nombre d'annonces recensées pour ce type de territoires dans les bases de données mobilisées dans cette étude.

Plus on s'éloigne de la capitale et des principaux axes de transport collectif, plus la densité d'annonces tend à décroître, jusqu'à devenir très ponctuelle, voire nulle, dans les zones les moins urbanisées en grande couronne. Nécessitant quasi-obligatoirement une voiture, l'offre disponible fait alors une part plus importante aux locations saisonnières de types gîtes et chambres d'hôtes, plus ou moins professionnelles. Cette offre, en zone rurale ou naturelle, largement polarisée par les espaces boisés franciliens, s'adresse, comme le révèle l'analyse du contenu des annonces et de leurs commentaires, pour une très grande part à des visiteurs en recherche de « week-end au vert », de calme, de nature et de bien-être. Elle répond à une demande essentiellement nationale, voire régionale, souvent déjà au fait des grands sites touristiques parisiens (lorsqu'il s'agit de « *repeaters* ») et donc d'autant plus encline à découvrir les sites de grande couronne.

Les quatre Parcs Naturels Régionaux du territoire francilien (Vexin Français, Haute-vallée-de-Chevreuse, Oise Pays de France et Gâtinais Français) orientent également leur stratégie promotionnelle vers ces publics. Cette offre plus périphérique peut bien entendu être encouragée par la proximité d'attractions et/ou de sites touristiques locaux (centre-ville de caractère, patrimoine, parc animalier, etc.), et évidemment par les grands sites touristiques de grande couronne comme Provins ou Fontainebleau (cf. *infra* Zoom 3), tous deux classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, aux alentours desquels l'offre hôtelière est soit peu présente (Provins), soit haut de gamme (Fontainebleau dispose de 6 hôtels dont quatre de 3 à 4 étoiles).

### Zoom 3

La location saisonnière dans le secteur de Fontainebleau :  
entre week-ends au vert et attractions patrimoniales et sportives



#### Typologie et hiérarchie de l'offre touristique

- Tourisme d'affaires
- Tourisme culturel et de loisirs
- Plus de 500 000 visiteurs
- de 100 000 à moins de 500 000 visiteurs
- de 20 000 à moins de 100 000 visiteurs
- ★ Sites sportifs olympiques

#### Hôtellerie classés en nombre de lits



#### Classification hôtelière



#### Nombres d'annonces de locations saisonnières (maille800m)

- moins de 6
- de 6 à 15
- de 16 à 30
- de 31 à 60
- de 61 à 100
- plus de 100

- RER
- Transilien
- Projet Grand Paris Express
- Urbain
- Bois et forêts

© L'INSTITUT PARIS REGION, 2021  
Sources : Tracket, Atout France, Institut Paris Region

Le territoire de Fontainebleau et ses alentours bénéficient de nombreux atouts touristiques et paysagers : le château de Fontainebleau, patrimoine mondial de l'UNESCO accueille plus de 500 000 visiteurs par an ; la forêt est quant à elle réputée pour sa qualité paysagère et pour le spot d'escalade internationalement reconnu en son sein. L'Office National des Forêts estimait en 2016 sa fréquentation annuelle à près de 11 millions de visiteurs. Il s'agit également d'un territoire associé au courant pictural impressionniste (et de ce fait intégré au contrat de destination « Impressionnisme Île-de-France – Normandie »<sup>98</sup>), le long de la Seine et dans plusieurs villages comme Barbizon, Milly-la-Forêt ou encore Moret-sur-Loing. Les attraits de ce territoire sont multiples.

L'offre hôtelière y est présente, concentrée dans la commune de Fontainebleau (quasiment 900 lits sur la commune) et d'un profil haut de gamme (3 et 4 étoiles). Le territoire bénéficie également d'une importante offre de gîtes et chambres d'hôtes dont la promotion se fait, là encore, souvent via les plateformes de location saisonnière. L'offre en location saisonnière, professionnelle et non-professionnelle, est, d'une part, concentrée sur les pôles urbaines de Melun et de Fontainebleau. L'offre à Melun s'explique notamment, outre la proximité de Fontainebleau au sud, par des attraits comme le pôle hospitalier qui y est implanté, le double accès direct à Paris par le RER ou le train (Melun est à 25 mn de la capitale), ainsi qu'une antenne de l'université Paris II Assas.

Mais l'offre en locations saisonnières est, d'autre part, aussi disséminée tout autour de la forêt, avec des concentrations à Moret-sur-Loing ou encore Barbizon, pour des séjours partagés entre week-ends au vert axés sur la détente et visites touristiques.

## **2.4 Les prix de la location saisonnière touristique : un mode d'hébergement globalement peu onéreux**

Tout comme dans l'hôtellerie, les prix pratiqués sur les plateformes de locations saisonnières couvrent un éventail très large. Si la taille du logement, son emplacement, sa capacité d'accueil, son confort restent bien sûr des déterminants majeurs, le prix de la nuitée n'est toutefois *in fine* pas encadré et reste soumis au libre jugement du bailleur. S'il existe bien une procédure de classification officielle des meublés de tourisme, à l'instar du secteur hôtelier et sa classification en étoiles, celle-ci est dans les faits avant tout réservée aux professionnels de la location de meublés touristiques et non aux loueurs occasionnels et non-professionnels qui constituent l'essentiel du parc mis en location sur les plateformes spécialisées.

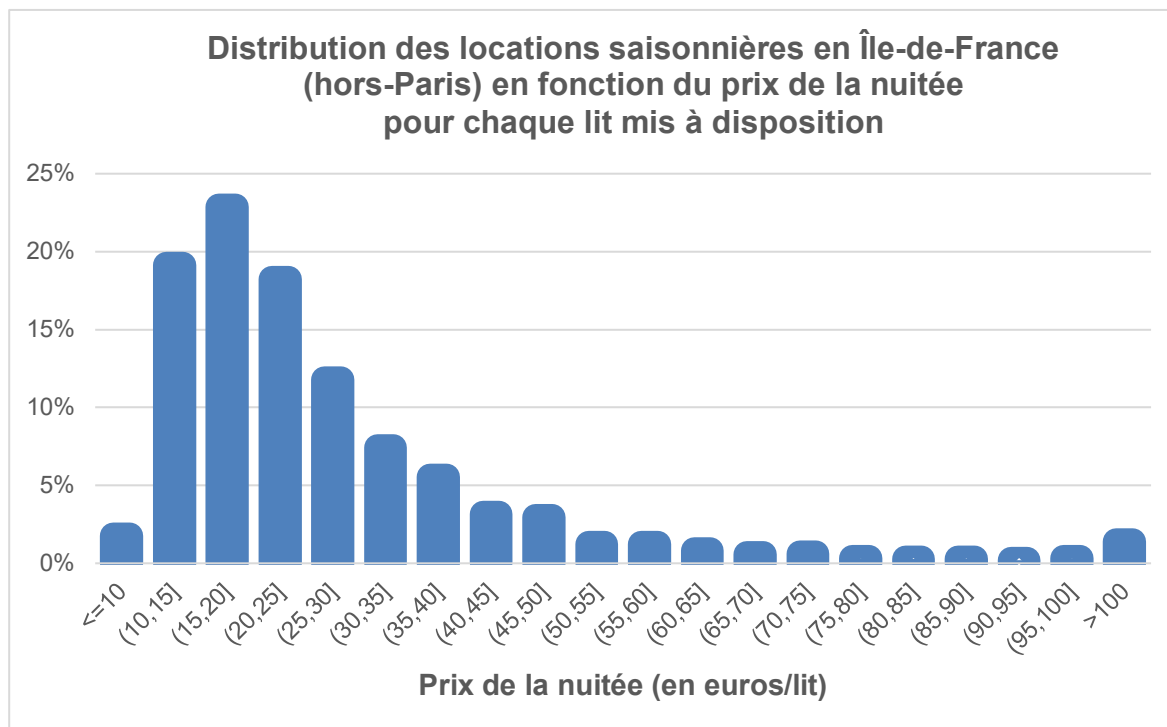
Le premier constat, et ce qui reste *a priori* le premier et meilleur argument de vente des locations saisonnières urbaines, c'est leur coût relativement peu élevé pour les ménages hébergés (cf. tableau et graphique *infra*). Avec une moyenne des loyers à la nuitée pratiqués en Île-de-France hors-Paris à environ 29 euros par lit en 2019 (la médiane descendant à 23 euros)<sup>99</sup>, on constate, en comparant ces niveaux de prix à ceux pratiqués dans l'hôtellerie (pour les dernières données disponibles en 2018), que la majorité des locations saisonnières franciliennes pratiquent des prix à la nuitée qui correspondraient, pour une chambre d'hôtel, aux catégories « super-économique » et « économique ». 90 % des locations saisonnières franciliennes de petite et grande couronne pratiquent des nuitées à moins de 46 euros par lit, soit des tarifs inférieurs à la moyenne des chambres hôtelières franciliennes de « milieu de gamme ».

---

98 - <http://pro.visitparisregion.com/Outils-et-Presses/Presses/Communiqués-de-presses/Contrat-de-Destination-Impressionnisme-2014>

99 - On exclut du calcul les locations saisonnières à moins de 10 euros la nuitée par lit qui apparaissent peu fiables statistiquement, la majorité correspondant à des valeurs aberrantes découlant de données mal renseignées.





Source : Trackeet

Prix hôtelier moyen en Île-de-France par chambre, hors Paris<sup>100</sup>

	RMC		REVPAR	
	2018	VARIATION 18/17	2018	VARIATION 18/17
Super-économique	50 €	7,3 %	37 €	8,4 %
Économique	67 €	5,4 %	49 €	10,0 %
Milieu de gamme	103 €	5,0 %	73 €	11,2 %
Haut de gamme*	188 €	6,6 %	149 €	12,1 %

\* Hors pôles de La Défense et de Roissy-Charles-de-Gaulle.

Ces données sont exprimées en euros hors taxes.

RMC : recette moyenne par chambre louée. REVPAR : revenu moyen par chambre disponible.

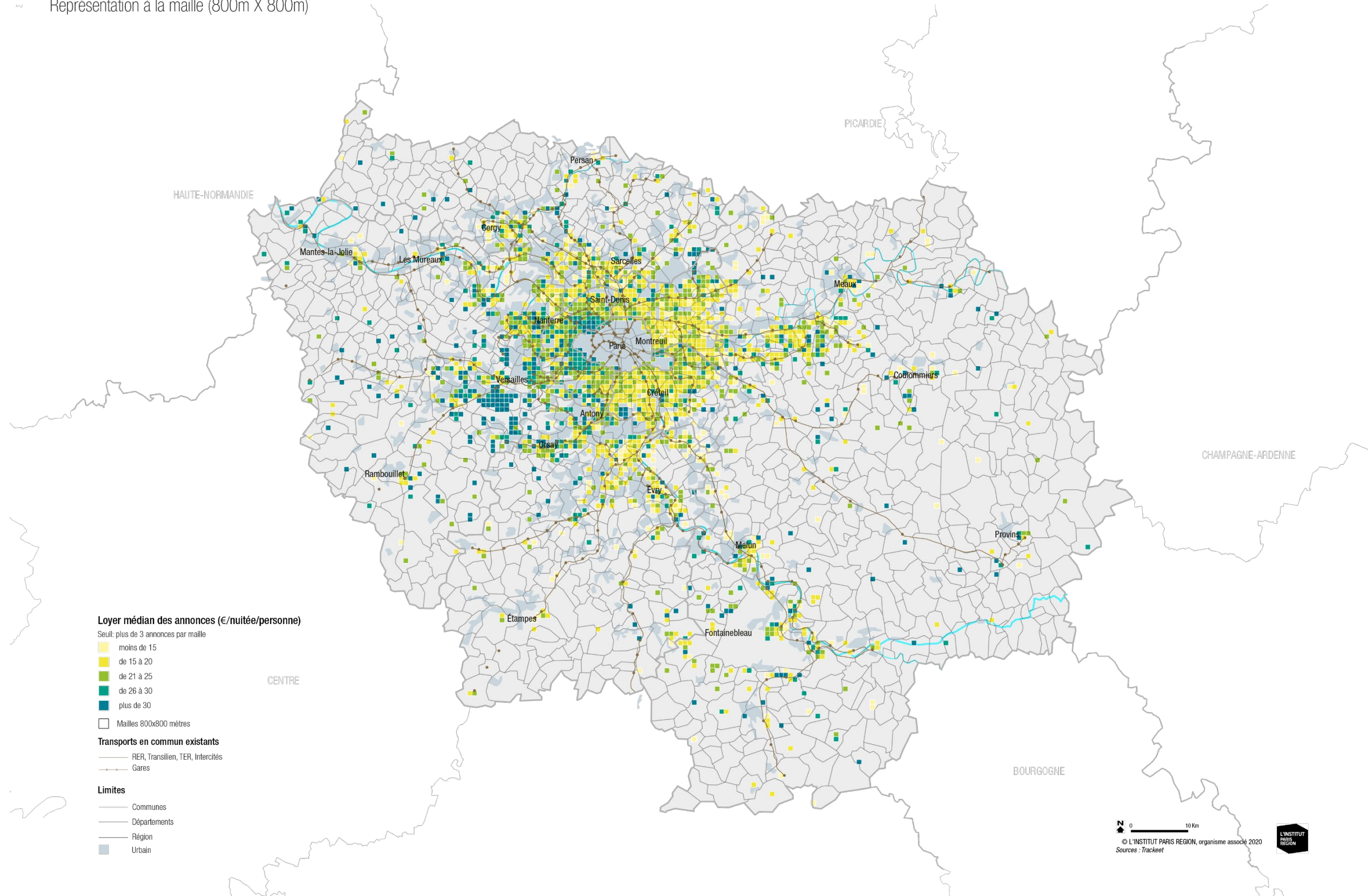
Source : CRT Paris Region, Repères de l'activité touristique, chiffres clés 2019

La représentation à la maille du prix médian par lit des locations saisonnières met en exergue, en petite couronne, le déséquilibre bien connu entre quadrants est et ouest, avec un quadrant ouest globalement plus onéreux, en particulier au nord et au sud du Bois de Boulogne.

100 - En considérant ici que les prix affichés correspondent très majoritairement à des chambres pour 2 personnes, cela nous donne un prix par nuitée au lit de 25 euros pour la catégorie « super-économique » et de 33,5 euros pour la catégorie « économique ».

# Loyer médian (à la nuitée par personne) des annonces de location saisonnière

Représentation à la maille (800m X 800m)



En grande couronne, les loyers des locations saisonnières semblent par contre échapper en grande partie au gradient centre-périphérie qui prévaut d'ordinaire dans l'agglomération pour le parc locatif classique de longue durée. On observe ainsi en grande couronne, et jusqu'aux franges les plus périphériques de l'Île-de-France, des mailles caractérisées par des prix à la nuitée élevés, valeurs qui reflètent une richesse patrimoniale et touristique locale (pôle touristique versaillais), voire micro-locale : des propriétaires privés réhabilitent en hébergement touristique luxueux des demeures de prestige, des fermes fortifiées, des châteaux, etc., trouvant leur équilibre financier dans une offre de séjours haut de gamme – qui peut également être complétée à travers le développement d'une offre d'événementiels (mariages, regroupements familiaux...) ou d'accueil de séminaires professionnels (à l'image de ce que propose une entreprise comme *Châteauform*<sup>101</sup>).

L'existence d'une offre locative saisonnière périphérique « haut de gamme » renvoie également à la dualité du marché touristique francilien soulignée plus haut (tourisme national et international centré sur les principaux pôles touristiques vs. tourisme vert dans les franges naturelles de l'Île-de-France), étant également souvent encouragée par des aides proposées par les pouvoirs publics pour la rénovation patrimoniale et le développement de l'hébergement touristique. La Région Île-de-France propose ainsi via son Fond de Développement du Tourisme Régional (FDTR) un accompagnement au renforcement des capacités, de la qualité et de la diversité de l'hébergement touristique. Le Département de Seine et Marne, quant à lui, a ouvert dans le cadre de sa stratégie « Seine et Marne 2030 : l'Île-de-France des possibles », un fond dédié à l'accompagnement de projets autour de l'hébergement touristique. Enfin, les Parc Naturels Régionaux aident à la valorisation du patrimoine bâti en leur sein, à l'image des financements proposés par le Vexin Français pour la restauration des murs et façades, la mise en valeur du patrimoine et la prise en considération de l'environnement dans les hébergements touristiques.

## **2.5 Quel impact des locations saisonnières « à l'année » sur les marchés locaux de l'habitat en Île-de-France ?**

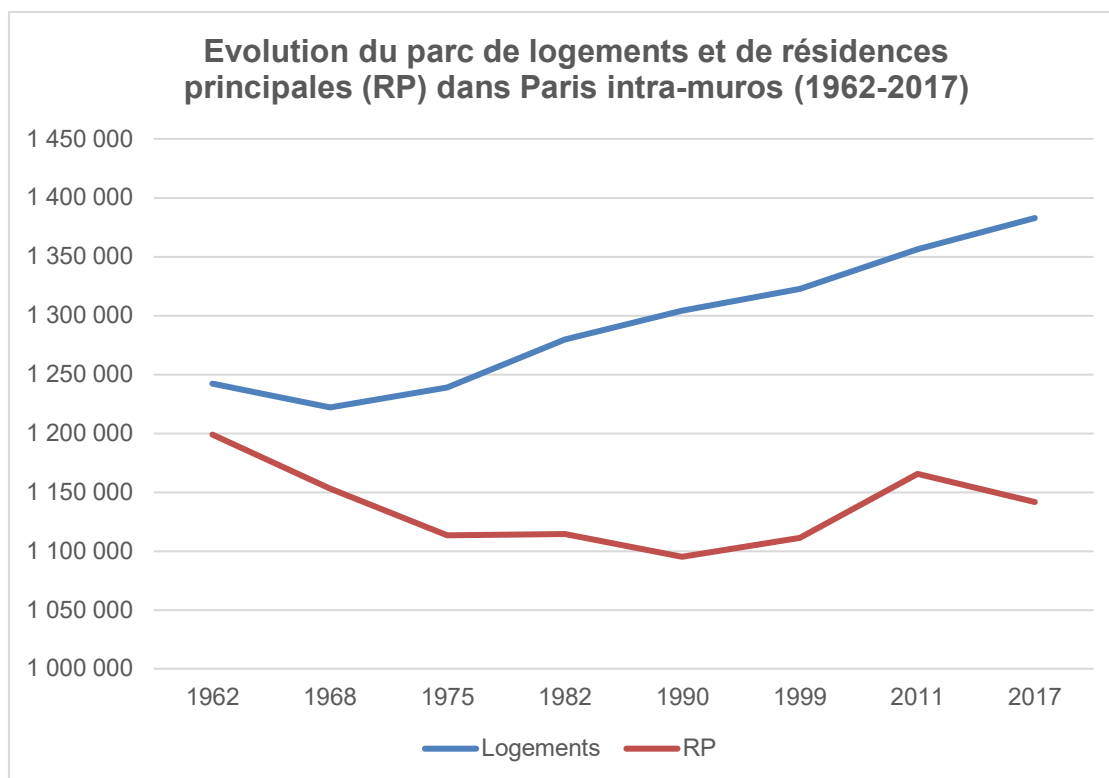
Après avoir décrit la géographie de l'offre locative saisonnière de manière globale, ainsi que son positionnement dans l'offre d'hébergement touristique régionale, nous allons revenir plus en détail sur son impact sur le fonctionnement des marchés immobiliers locaux. Outre les difficultés inhérentes à Paris intra-muros, sur lesquelles nous allons revenir, les difficultés générées par le développement de ce type d'hébergement, et notamment le parc locatif de longue durée (> 120 jours /an), se sont-elles étendues à d'autres communes franciliennes ? Dans les communes ayant fait le choix de mettre en place le plus tôt des régulations, peut-on d'ores et déjà mesurer un effet sur l'offre de locations saisonnières ? Ce sont les questions auxquels les développements ci-dessous vont tenter d'apporter des éléments de réponse.

### **2.5.1 Le « problème Airbnb » parisien**

La problématique de la commune-centre parisienne face au développement de la location saisonnière reste très spécifique en Île-de-France par son ampleur et son impact sur le parc de logements. Contrairement à ce qui a pu être dit par les plateformes de locations saisonnières, qui soutiennent parfois que les offres illégales demeurerait un phénomène marginal, les données dont nous disposons semblent bien indiquer que ce type d'hébergement est en partie responsable d'un recul marqué du parc de résidences principales parisiennes depuis le début des années 2010. Entre 2011 et 2017 selon les données du recensement (soit grosso modo depuis l'implantation d'Airbnb sur le marché parisien), alors que le nombre total de logements continue à augmenter dans la capitale (+26 700 logements, passant de 1,36 à 1,38 millions d'unités pour une augmentation globale de 2 % du parc), le nombre de résidences principales (RP) connaît lui de son côté une chute brusque et marquée (-23 900 RP, soit une baisse de 2 %), au profit donc des logements hors-RP (logements vacants, occasionnels et résidences secondaires : +50 600) qui « gagnent » alors largement sur le parc de RP existant. Avant ce retournement du début des années 2010, le nombre de RP était pourtant en hausse à Paris depuis la période intercensitaire 1990-1999 (cf. graphique *infra*).

---

101 - <https://www.chateauform.com/>



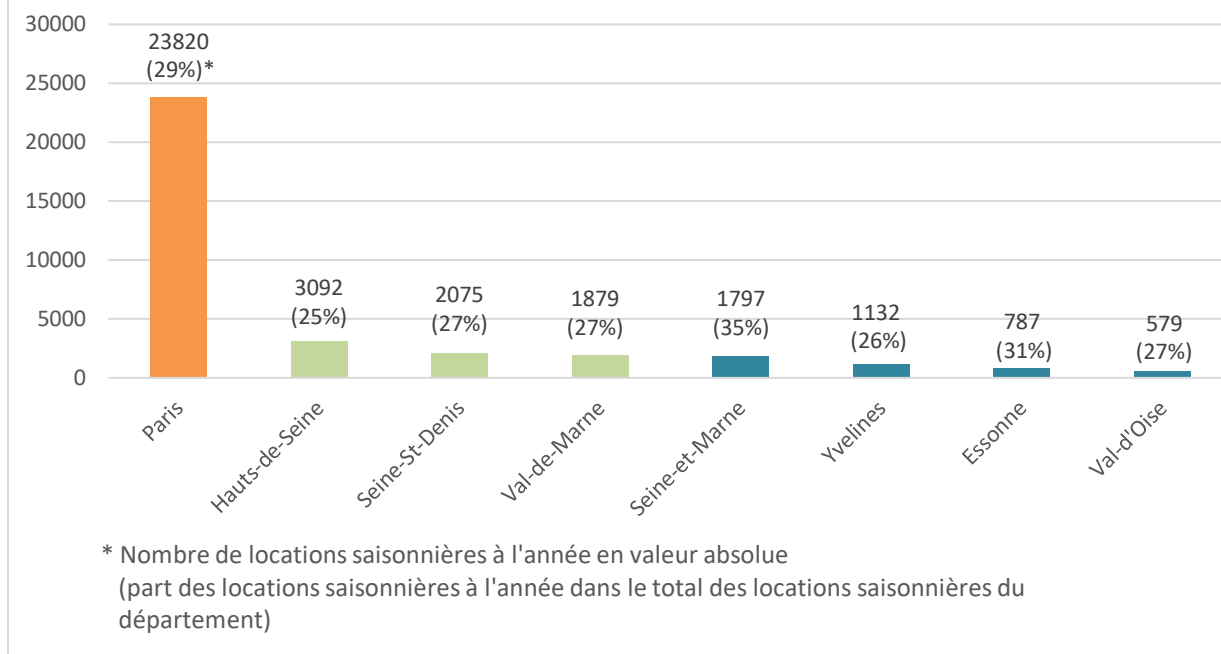
Source : INSEE, RP

Sur les 88 500 locations saisonnières identifiées sur le marché parisien par Airdna pour 2017<sup>102</sup>, environ 20 700 (23 %) auraient été louées plus de 120 jours, ce qui en fait *de facto*, d'un point de vue légal (sauf cas particuliers spécifiques<sup>103</sup>), l'équivalent de résidences secondaires – en particulier depuis que la mairie de Paris a mis en place un régime d'autorisation et de compensation des locations saisonnières à l'année en 2014, dans la foulée de la possibilité ouverte par la loi Alur. Paris intra-muros représentait, à elle seule, 78 % des locations saisonnières louées plus de 120 jours sur l'année repérées par Airdna en 2017, cette part tombant à 68 % dès 2019 suite à un fort développement de ce type d'offres « à l'année » dans le reste de la région. Si l'on raisonne département par département, les locations saisonnières à l'année représenteraient en 2019, selon les cas, entre 25 % et 35 % du total de l'offre en meublés de tourisme, la Seine-et-Marne se caractérisant par la part la plus importante (35 %), suivie par l'Essonne (31 %). La part de Paris (29 %) est cependant extrêmement importante si l'on considère les difficultés auquel un bailleur doit faire face en théorie pour proposer une offre légale de ce type dans la capitale (celui-ci devant en particulier compenser la surface d'habitation perdue – voire le double de cette surface dans les secteurs dits de compensation renforcée –, en transformant pour cela en logements des locaux situés dans le même arrondissement qui n'étaient auparavant pas à usage d'habitation). Tout laisse donc à penser qu'une grande part (voire une large majorité) de ces locations saisonnières parisiennes, relèvent tout simplement d'une offre illégale.

102 - 2017 étant la dernière date du recensement disponible à ce jour pour le parc de logements.

103 - Absences impératives pour des raisons médicales ou professionnelles. Cf. partie 1 sur la définition de la location saisonnière.

## Nombre et poids des locations saisonnières "à l'année" (> 120 nuitées) en 2019 par département francilien



Source : Airdna

Un rapide ratio<sup>104</sup> nous indique que, dans Paris intra-muros, les locations saisonnières à l'année pourraient avoir pesé pour quasiment 41 % dans la hausse observée du nombre de logements hors-RP entre 2011 et 2017. Ce résultat confirme donc le poids non négligeable de la location saisonnière dans cette évolution, pour une période précédant quasi-intégralement la mise en place de la télédéclaration obligatoire des meublées de tourisme à Paris<sup>105</sup>. Toutefois, ce résultat indique aussi a contrario, que le parc de locations saisonnières ne saurait expliquer à lui seul le fort développement – outre la problématique spécifique aux logements vacants – d'un parc de résidences secondaires et occasionnelles au sein de la capitale<sup>106</sup>.

Si l'on considère les profils, assez diversifiés, présentés par les différents arrondissements parisiens (cf. dataviz *infra*), on constate que seuls 3 d'entre eux (le 13<sup>e</sup>, le 19<sup>e</sup> et le 20<sup>e</sup>) ne connaissent pas une diminution de leur parc de RP sur la période 2011-2017, aidés en cela par une construction de logements neufs qui demeure dynamique en leur sein (au regard des standards parisiens)<sup>107</sup>. A l'autre bout du spectre, le 11<sup>e</sup>, suivi du 7<sup>e</sup>, du 14<sup>e</sup>, du 15<sup>e</sup>, du 16<sup>e</sup>, et dans une moindre mesure du 18<sup>e</sup> arrondissement, connaissent, dans l'absolu, l'hémorragie la plus importante en termes de RP (> 2000 RP perdues sur la période). La croissance du parc hors-RP est, elle, particulièrement marquée (> 3 400 logements) sur toute une zone couvrant du 10<sup>e</sup> au 15<sup>e</sup> arrondissement, à laquelle il faut rajouter le 18<sup>e</sup> arrondissement.

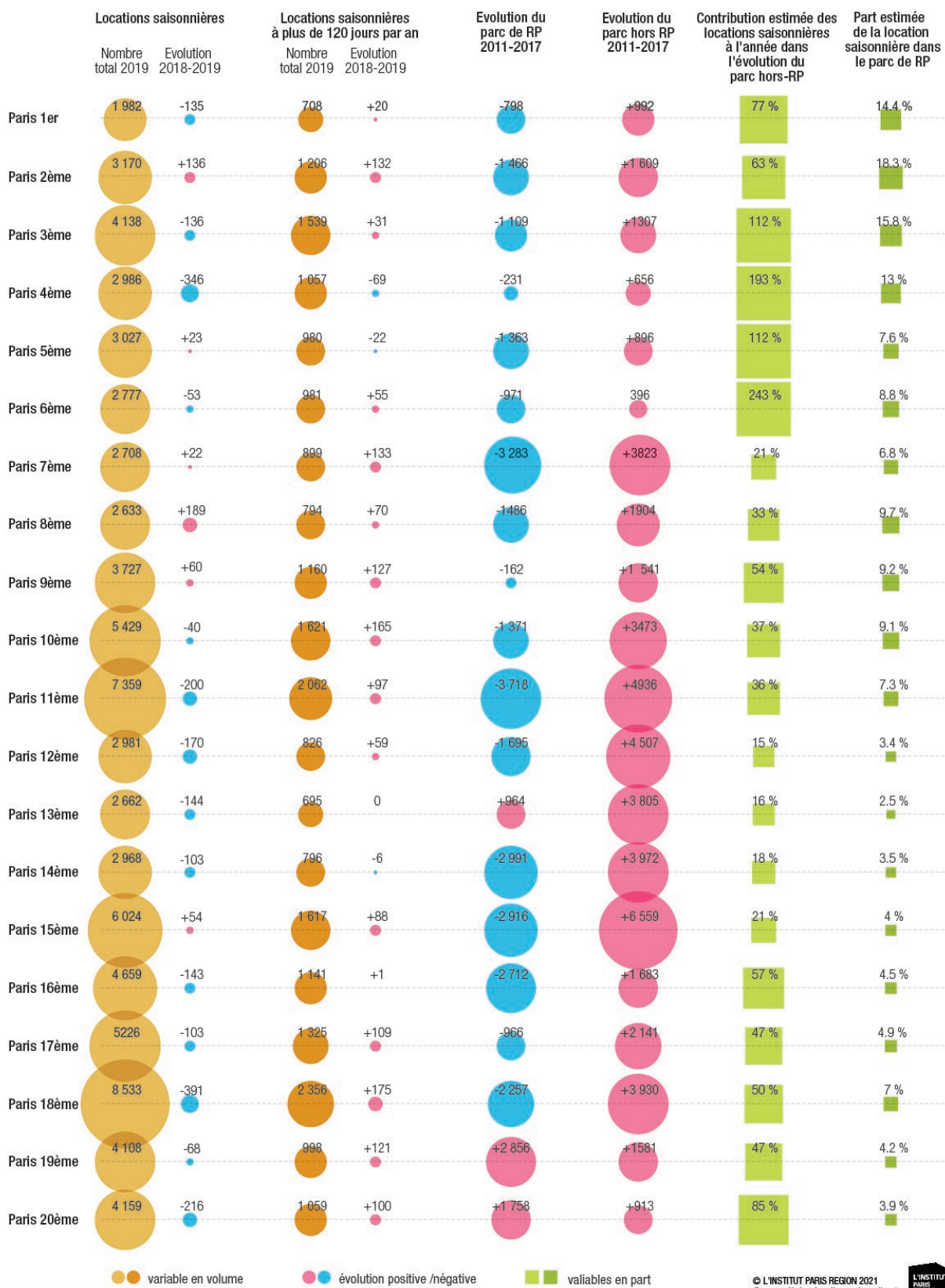
104 - 20 700 locations saisonnières louées plus de 120 jours en 2017 selon Airdna, ramenées sur une croissance de 50 600 logements hors-RP sur la période 2011-2017 (données du recensement). L'année 2011 correspond à la fois à la période de décollage de l'activité des plateformes de location saisonnière en Île-de-France et également au début de la décroissance du nombre de RP dans Paris intra-muros (cf. *supra*). L'année 2017 correspond à la dernière date disponible pour le recensement, sachant que, selon les données Airdna, le nombre de locations saisonnières à l'année continue d'augmenter à Paris en 2018 et 2019, et ce malgré le renforcement des contrôles et des amendes.

105 - Celle-ci n'a été rendu obligatoire qu'au 1<sup>er</sup> décembre 2017 dans la capitale.

106 - Ian Brossat, l'adjoint au logement de la mairie de Paris, a d'ailleurs évoqué à plusieurs reprises l'idée d'une interdiction des résidences secondaires dans certains arrondissements parisiens.

107 - Il n'y a toutefois aucune corrélation mécanique entre niveaux de construction et évolution du parc de RP : par exemple, les 18<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements, caractérisés entre 2011 et 2017 par un recul marqué de leur parc de RP, sont pourtant parmi les arrondissements qui construisent le plus de nouveaux logements sur la période dans la capitale.

# Impact de la location saisonnière sur le parc de logements - Profil des arrondissements parisiens



Quel poids attribué au phénomène de la location saisonnière dans ces évolutions ? Si l'on essaie d'estimer, pour chaque arrondissement, la « contribution » des locations saisonnières à l'année dans l'évolution du parc de logements hors-RP<sup>108</sup>, celle-ci se révèle particulièrement importante (>100 %<sup>109</sup>) dans quatre arrondissements centraux (par ordre décroissant : le 6<sup>e</sup>, le 4<sup>e</sup>, le 5<sup>e</sup>, le 3<sup>e</sup>). Dans ces arrondissements, on peut estimer que la quasi-totalité de la progression des logements hors-RP est imputable à la location saisonnière à l'année. A l'inverse, cette même contribution est inférieure à 25 % dans d'autres arrondissements comme le 7<sup>e</sup>, le 12<sup>e</sup>, le 13<sup>e</sup>, le 14<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup>.

On constate ainsi qu'il n'y a pas de véritable corrélation entre le nombre de locations saisonnières à l'année d'un arrondissement et la contribution estimée de ce parc spécifique à la hausse de son parc hors-RP. La contribution de la location saisonnière tend même à aller décroissant dans les arrondissements les plus concernés par le développement d'un parc hors-RP en valeurs absolues : alors que le 15<sup>e</sup> arrondissement a, de tous les arrondissements parisiens, connu de loin la plus forte progression de son parc hors-RP entre 2011 et 2017 (environ +6 500), la location saisonnière à l'année (pourtant non-négligeable en valeur absolue : > 1 600 logements en 2019) contribue dans ce cas pour seulement 21 % de cette évolution, le reste devant relever de « pied-à-terre » plus classiques, dont l'achat ne relève pas directement d'une optique opportuniste d'investissement dans le locatif de courte durée. Ainsi, tous les arrondissements avec plus de 2 000 logements hors-RP apparus sur la période 2011-2017 ont une contribution de la location saisonnière inférieure ou égale à 50 %, malgré des parcs de locations saisonnières à l'année qui peuvent être relativement importants, comme dans le 10<sup>e</sup> (> 1 600 logements en 2019), le 11<sup>e</sup> (> 2 000) et le 18<sup>e</sup> (> 2 300). Cela confirme l'idée développée plus haut selon laquelle le « problème airbnb », s'il a ses dynamiques propres et est effectivement prédominant dans certains arrondissements, vient également s'inscrire dans un mouvement plus général de progression des résidences autres que des résidences principales à Paris depuis le tournant des années 2010.

## 2.5.2 Une possible propagation des problématiques parisiennes dans d'autres secteurs de la région Île-de-France ?

Disons-le tout de suite : au regard du centre parisien, la problématique des locations saisonnières reste pour le moment moins aiguë dans le reste de l'agglomération. Pour tous les indicateurs considérés, les situations des communes franciliennes hors-Paris, même les plus affectées par la location saisonnière, ne sont pas encore tout à fait comparables, en ordre de grandeur, avec la situation parisienne.

Nous avons déjà vu que les parts communales des locations saisonnières dans le parc de logements étaient globalement plus faibles dans le reste de la région qu'à Paris. Et au 1<sup>er</sup> janvier 2021, seules 18 communes franciliennes (hors Paris) avaient mis en place, selon notre recensement<sup>110</sup>, outre une autorisation de changement d'usage, une télédéclaration obligatoire des locations saisonnières, signe d'une volonté de suivi renforcé du phénomène sur leur territoire. Elles n'étaient encore que 3 en juin 2018<sup>111</sup> et 8 à fin 2019 (cf. carte *infra*) – sachant que, parmi les nouvelles communes ayant mis en place le dispositif de télédéclaration au 1<sup>er</sup> janvier 2021, une grande majorité appartiennent à la CU de Grand Paris Seine & Oise, intercommunalité qui a approuvé, suite à une délibération du 26 septembre 2019, une autorisation préalable de changement d'usage

---

108 - Sur le modèle du ratio calculé précédemment pour Paris considérée dans sa totalité (cf. note de bas de page n°104), cette estimation consiste à rapporter, par arrondissement, le nombre Airdna de locations saisonnières louées plus de 120 jours au cours de l'année 2017 sur le nombre de logements hors-RP apparus entre 2011 et 2017 selon le recensement. Cette méthodologie, si elle fournit une bonne estimation de ce que peut être l'ampleur de la « problématique airbnb » dans les différents arrondissements et communes concernés, présente toutefois certaines limites : les données du recensement sont « déclaratives », sachant qu'un propriétaire/occupant d'un logement loué « à l'année » en location saisonnière de manière illicite n'a de toute évidence pas intérêt à le déclarer ; les données Airdna, s'appuyant sur des données récoltées en ligne, présentent elles-mêmes une marge d'erreur. Au-delà du résultat du ratio dans l'absolu, il faut donc aussi surtout considérer la hiérarchie des arrondissements/communes que celui-ci met en évidence.

109 - Le fait que la contribution estimée des locations saisonnières dans la croissance du parc hors-RP puisse être supérieure à 100 % pour certains arrondissements parisiens peut s'expliquer par certaines limites inhérentes à nos bases de données, telles que décrites dans la note de bas de page précédente. Mais ce résultat peut également traduire tout simplement le fait que le développement des locations saisonnières à l'année avait certainement débuté dans les arrondissements concernés avant 2011 (c'est-à-dire avant le début de la période retenue pour effectuer notre calcul) ; dans ce cas de figure, le nombre total de locations saisonnières à l'année détecté en 2017 peut alors excéder la croissance du parc hors-RP constatée sur la période 2011-2017.

110 - En accord avec la liste de villes établie entre l'administration française et l'Union Nationale pour la Promotion de la Location de Vacances (UNPLV), et présentée sur le site d'Airbnb, qui est membre de cette dernière : <https://www.airbnb.fr/help/article/2108/limitation-du-nombre-de-nuit-%C3%A9es-en-france-%C2%A0-foire-aux-questions>

Lorsqu'il s'agit d'étudier le déploiement des régulations relatives aux locations saisonnières en Île-de-France, la principale difficulté naît du fait que beaucoup des démarches relèvent de délibérations communales, ce qui rend incertaine, sans ressource publique agrégeant ces informations de façon systématique et facilement accessible, l'exhaustivité parfaite de tout recensement. La liste des communes ayant mis en place une télédéclaration préalable reste à cet égard la plus simple et fiable à établir.

111 - <http://www.senat.fr/rap/r17-587/r17-5877.html#fn83>

des logements en locations saisonnières (mais sans compensation) pour une trentaine de communes de son territoire.

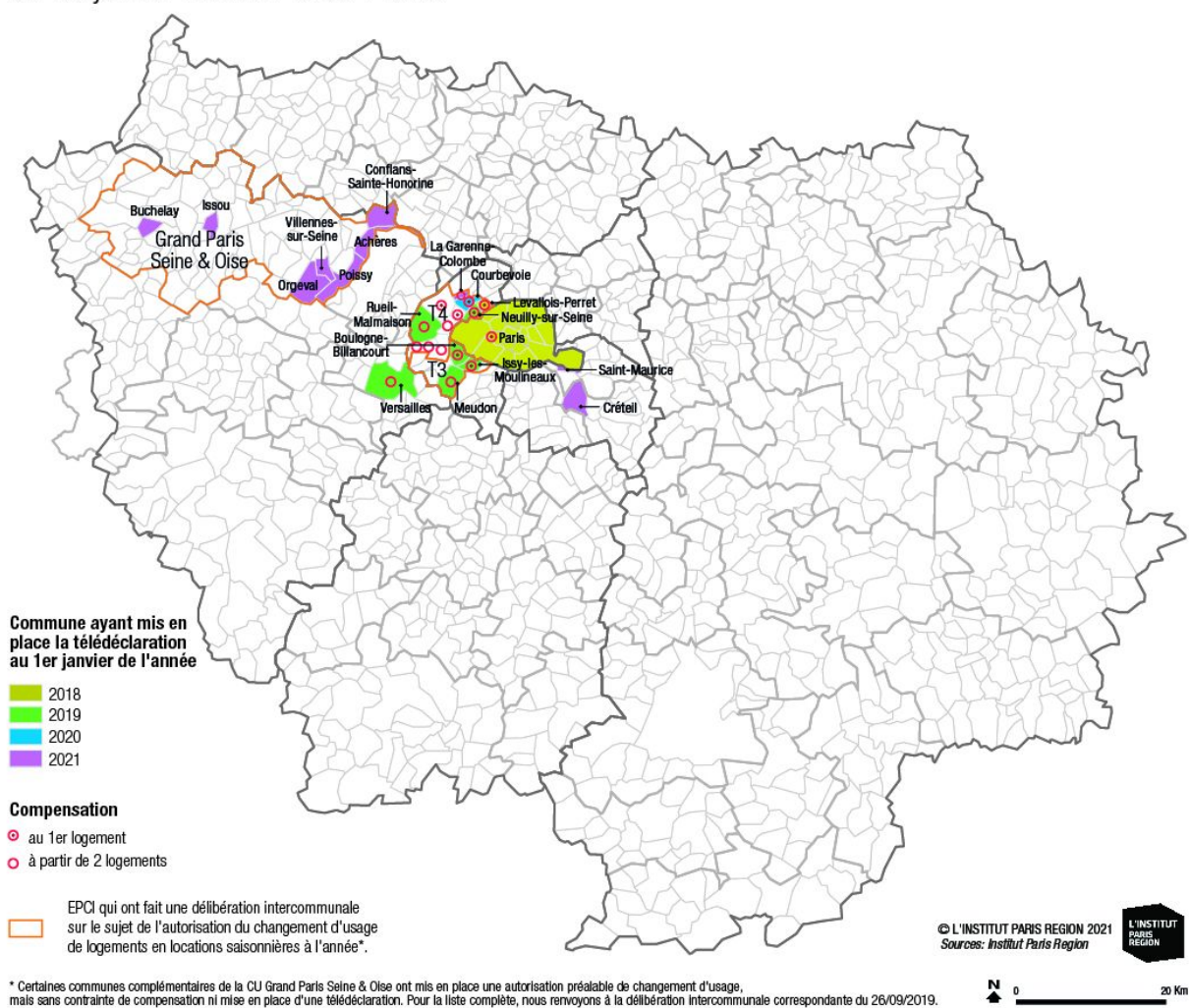
La mise en place des outils légaux d'encadrement du parc de locations saisonnières étant somme toute très récente, il faut également considérer que le nombre de communes qui mettront en place une régulation est encore appelé à augmenter à l'avenir. Des délibérations intercommunales peuvent éventuellement faciliter et accélérer ce processus, comme ce fut *a priori* le cas pour les EPT Grand Paris Seine Ouest (T3) (qui comprend Boulogne, Issy et Meudon) et Paris Ouest La Défense (T4) (Levallois, Neuilly, Courbevoie, Rueil-Malmaison), ou encore dans le cas de la CU Grand Paris Seine & Oise. En effet, la mise en place de la télédéclaration des meublés de tourisme par une commune nécessite la mise en place d'une autorisation préalable de changement d'usage, qui relève, quant à elle, d'une délibération de l'intercommunalité dès lors que celle-ci est compétente en matière de plan local d'urbanisme (art.L631-7-1 A du CCH)<sup>112</sup>. Or, les EPT de la MGP, qui concentrent une très large part des locations saisonnières franciliennes hors-Paris disposent en droit, depuis leur création, de la compétence en matière de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). La construction et le renforcement de politiques intercommunales en matière de logements en Île-de-France pourrait ainsi jouer un rôle d'accélérateur sur ces questions.

---

112 - Nous renvoyons également à notre première partie pour tout ce qui relève de l'encadrement légal de la location saisonnière.



## Déploiement des réglementations relatives aux locations saisonnières au 1er janvier 2021 en Île-de-France



Le faible nombre de communes ayant mis jusqu'ici en place une télédéclaration des meublés de tourisme en Île-de-France s'explique aussi notamment, outre bien entendu les délais et rythmes propres à l'expression démocratique locale, par le fait que peu de communes franciliennes ont connu, à l'instar de Paris, une diminution véritablement marquée de leur parc de résidences principales (RP) sur la période 2011-2017. Et parmi celles-ci, seules 22 ont perdu plus de 50 RP. Finalement, seules trois communes se distinguent véritablement par des pertes plus conséquentes : Rueil-Malmaison (-445 RP), Neuilly-sur-Seine (-785) et Courbevoie (-1940). Ces trois communes font partie de celles ayant mis rapidement en place une télédéclaration préalable des meublés de tourisme en 2018-2019 – obligation complétée, dans le cas de Neuilly et de Courbevoie, d'une nécessité pour les bailleurs de compenser toute location saisonnière à l'année créée, et ce « dès le premier logement ». On comprend aussi, à l'inverse, que la question du développement du parc locatif saisonnier et de sa régulation puisse potentiellement sembler moins urgente pour certaines communes ayant vu leur parc de RP continuer à progresser ces dernières années. Toutefois, une très forte croissance du parc hors-RP, même combinée en parallèle à une croissance soutenue du parc de RP, peut amener des communes à réagir face à une captation importante des nouveaux logements créés au profit des résidences secondaires et occasionnelles : c'est en particulier le cas des communes voisines d'Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt (respectivement +2 029 et +2 044 RP sur la période, mais aussi à côté de cela +833 et + 1747 logements créés hors-RP), qui ont toutes deux mis en place une télédéclaration et une compensation au premier logement.

La régulation de la location saisonnière s'inscrit alors, comme pour beaucoup d'arrondissements parisiens, dans une volonté plus large de contrôle de la croissance du parc hors-RP du territoire.

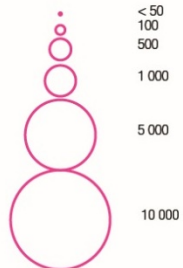
En considérant un autre indicateur et en calculant, comme pour Paris, la contribution de la location saisonnière « à l'année » à la croissance du parc de logements hors-RP entre 2011 et 2017, on constate de même que seulement 23 communes de petite et grande couronne présentent, en 2017, une contribution supérieure à 20 % combinée à une croissance de leur parc hors-RP d'au moins 50 logements (cf. carte *infra*). Et parmi celles-ci, une seule (Versailles) a mis en place à l'heure actuelle une télédéclaration obligatoire des meublés de tourisme.

Les quelques rares communes présentant des contributions particulièrement élevées – comparables à celles des arrondissements centraux parisiens les plus affectés – se caractérisent en outre par des croissances du parc hors-RP limitées. Ainsi, une commune comme Vincennes présente une contribution des locations saisonnières à l'année supérieure à 100 % (la plus élevée en Île-de-France hors-Paris), mais pour une croissance du parc hors-RP ne représentant (entre guillemets) « qu'une » centaine de logements sur la période intercensitaire 2011-2017. Même chose pour des communes comme Clichy ou encore Charenton-le-Pont, qui affichent respectivement des contributions de 60 % et 50 % environ, mais pour 238 et 99 logements hors-RP supplémentaires.

Les communes ayant mis en place une télédéclaration obligatoire présentent *in fine* des profils extrêmement divers (cf. dataviz *infra*). Parmi celles-ci, seules 6 ont une contribution des locations saisonnières à la croissance de leur parc hors-RP supérieure à 10 %, dont 5 localisées en petite couronne (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Levallois-Perret et Neuilly), auxquelles il faut rajouter Versailles qui se détache nettement sur ce point avec une contribution des locations saisonnières atteignant tout de même les 30 %. Sans surprise, ces mêmes communes se distinguent également (à part peut-être Meudon) par un nombre relativement élevé de locations saisonnières sur leur territoire, et notamment de locations saisonnières à l'année (louées plus de 120 jours par an). Parmi les autres communes avec télédéclaration présentant des contributions estimées plus faibles (< 10 %), la seule qui affiche des chiffres comparables aux exemples cités ci-dessus est Courbevoie, marquée par une croissance particulièrement forte de son parc hors-RP sur 2011-2017 (environ +3 400) au regard de son parc de locations saisonnières à l'année (226 selon Airdna en 2019).

# Contribution des locations saisonnières à la croissance du parc de logements hors-résidences principales

Création de logements hors résidences principales

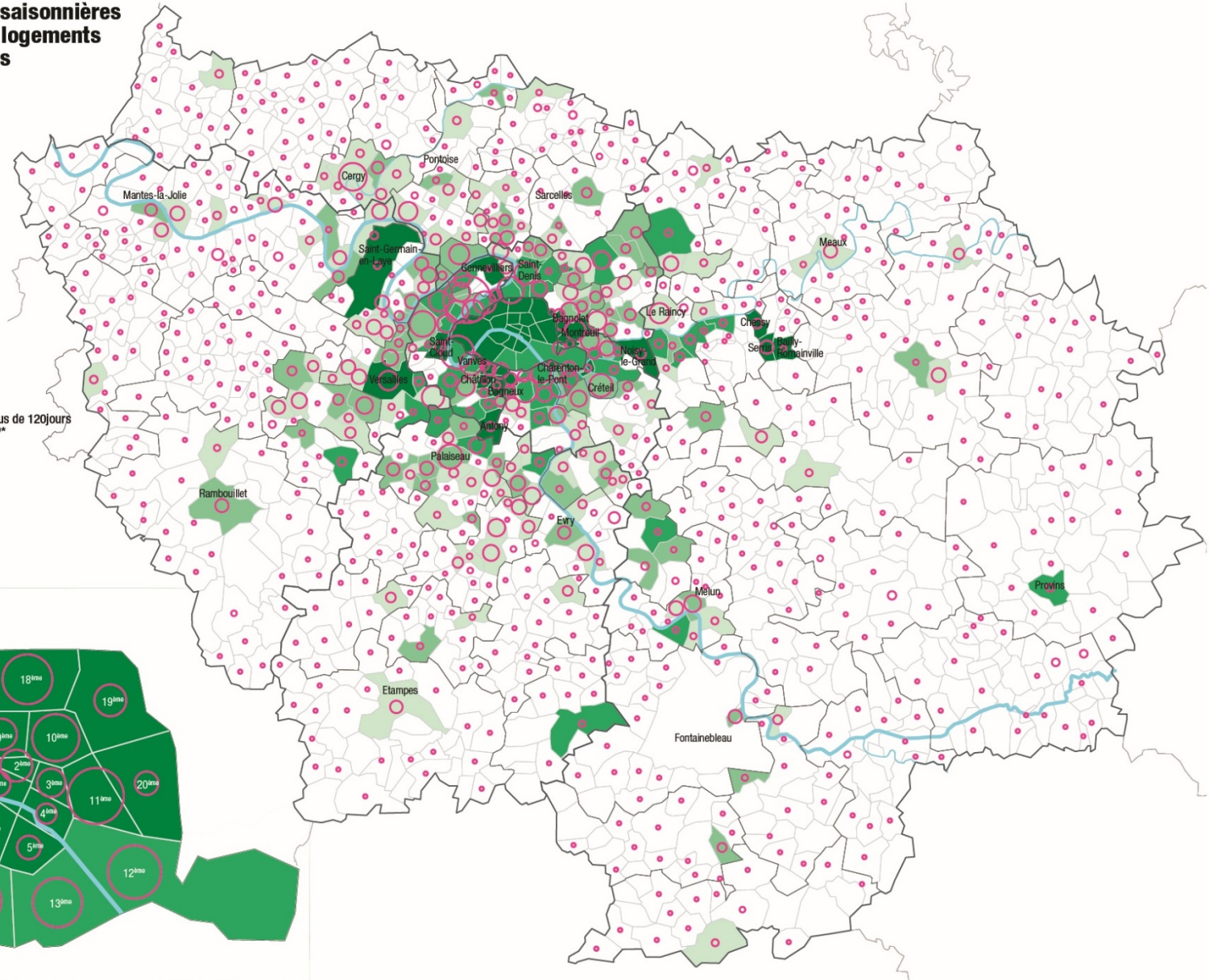


Part des locations saisonnières à l'année (louées plus de 120 jours en 2017) dans la croissance des logements hors-RP\*

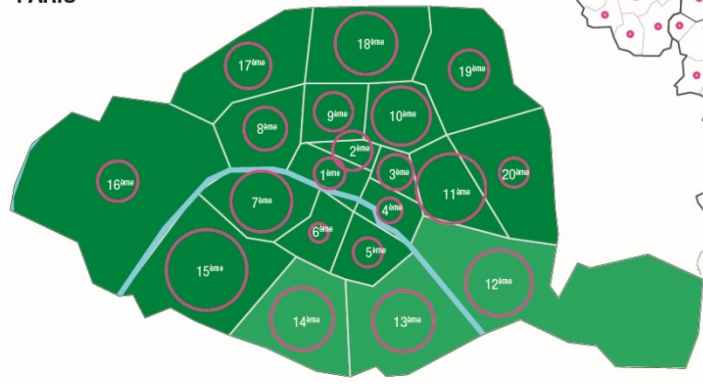


\*Pour les communes où la création hors-RP 2011-2017 est supérieure à 50 logements

© L'INSTITUT PARIS REGION, organisme associé 2019  
Sources : RP 2011 et RP 2016, Aindra 2019



## PARIS



## Impact de la location saisonnière sur le parc de logements - Profil des communes ayant mis en place une télédéclaration préalable



Note : en gras les communes ayant mis en place un système de "compensation des locations saisonnières au premier logement"

© L'INSTITUT PARIS REGION 2021  
Sources: AirDNA (locations saisonnières)  
et RP 2011-2017 (parc de logements)



Il faut aussi garder à l'esprit que la mise en place d'une télédéclaration (notamment lorsqu'elle n'est pas associée à un principe de compensation strict « au premier logement » des locations saisonnières à l'année) ne vise pas forcément prioritairement à juguler la croissance du parc de locations saisonnières ou du parc hors-RP. Ainsi, la télédéclaration peut éventuellement constituer une simple mesure « préventive », pour mieux suivre en temps réel la dynamique de ce parc sur un territoire communal. Les communes peuvent en effet considérer, à bon droit, qu'il ne faut pas forcément attendre que le problème soit aussi prononcé qu'à Paris pour réagir. Mais cet outil peut aussi être perçu, au sein des équipes et conseils municipaux, comme facilitant la bonne perception de la taxe de séjour générée par les hébergements touristiques de ce type. Cet argument a notamment été mis en avant par des communes comme Créteil ou Meudon, ou encore dans le cas de la CU Grand Paris Seine & Oise, dont 8 communes ont récemment opté pour une télédéclaration des meublés de tourisme, et ce dans un contexte local où cette offre locative de court-terme a pourtant un impact relativement modéré sur le parc de logements. Les outils de la régulation de la location saisonnière sont donc d'ores et déjà mobilisés dans des contextes et avec des intentions politiques diverses en Île-de-France.

### 2.5.3 Un impact encore incertain des mesures de régulation sur le parc de locations saisonnières

Il est encore difficile, voire prématuré, d'évaluer précisément à l'heure actuelle quel sera l'impact des régulations relatives aux locations saisonnières mises en place dans les différentes communes franciliennes, cela pour plusieurs raisons :

- tout d'abord, ces régulations et les sanctions qui y sont liées n'ont été déployés que très récemment ; la commune de Paris, à la pointe du mouvement, a mis en place des compensations spécifiques pour ce parc dès 2014 (suite à la loi ALUR), mais n'a pu mettre en place un système de télédéclaration qu'au 1<sup>er</sup> décembre 2017. De même, dans les quelques autres communes franciliennes concernées, la télédéclaration n'a été mise en place au plus tôt qu'au cours des années 2018-2019. Avec les données dont on dispose pour 2015-2019, on manquerait donc dans tous les cas de figure fatalement de recul pour évaluer sérieusement ces régulations (sachant par ailleurs que nos données chronologiques Airdna ne sont véritablement à périmètre comparable que pour les deux dernières années disponibles<sup>113</sup>). L'année 2020, voire peut-être 2021, vont en outre correspondre à des années quasiment « blanches » pour la location saisonnière urbaine du fait de la crise sanitaire, repoussant d'autant plus le moment où il sera véritablement possible de juger statistiquement d'un éventuel impact des régulations en la matière. Il faudra attendre pour cela que l'activité touristique francilienne ait retrouvé un rythme de croisière « normal » (sans préjuger bien entendu des conséquences de long-terme que pourrait avoir cette crise sur l'hébergement touristique).
- Rajoutons à cela le fait que toutes les procédures judiciaires (en particulier de la mairie de Paris) relatives aux locations saisonnières de longue durée illégales ont été longtemps gelées dans l'attente d'une décision de la CJUE<sup>114</sup> relative à la légalité du droit français en matière de régulation du changement d'usage des locaux d'habitation (décision qui n'a été finalement rendue que le 22 septembre 2020, validant le bien-fondé de la régulation française au regard du droit européen). Mais même en faisant abstraction de ce dernier point, la régulation n'était, de toute façon, pas stabilisée jusqu'à il y a très peu, et certains de ses outils ne sont pas encore totalement déployés à l'heure où nous écrivons ces lignes (à commencer par l'organisation du transfert complet aux communes par les plateformes de location saisonnière des informations dont elles disposent relatives aux logements mis à la location de courte durée sur leur territoire). Un délai plus ou moins long sera donc nécessaire avant que toutes les régulations entrent pleinement en application et que les collectivités intéressées s'en saisissent.
- Une autre difficulté dans cette évaluation viendra aussi de la diversité des attentes et des objectifs des diverses communes, comme nous l'avons souligné, autour de ces régulations. La télédéclaration peut être déconnectée de tout principe de compensation de changement d'usage des logements, avec dès lors un impact *a priori* bien moindre à attendre sur la dynamique du parc locatif saisonnier au niveau local. Plus largement, l'existence de régulations des meublés de tourisme au sein d'une commune, s'il est bien un indicateur d'une volonté de la mairie de contrôler (ou tout du moins de suivre) le phénomène, ne nous renseigne pas par contre sur les moyens de contrôles véritablement déployés pour faire respecter les règles existantes. Paris, avec son bureau et ses contrôleurs spécialisés, et sa stratégie judiciaire offensive, fait sans doute là encore figure d'exception pour le moment, engageant pour cela des moyens financiers et humains qui ne seraient pas facilement à la portée des autres communes prises une à une.

113 - Cf. encadré méthodologique *supra*.

114 - Cour de Justice de l'Union Européenne

C'est là l'une des limites de la délégation aux communes du contrôle des locations saisonnières, à moins que l'on ne voie émerger à l'avenir un contrôle à l'échelle intercommunal, synonyme de moyens mis en commun et donc plus conséquents.

- Il y a aussi des limites propres aux moyens statistiques dont on dispose à l'heure actuelle : on ne connaît pas par exemple la part des locations saisonnières « à l'année » autorisées et légales dans chaque commune concernée par la limite des 120 jours de mise en location ; en l'absence de plus amples informations, on ne peut donc pas parler de façon certaine d'offre « illégale » pour des locations saisonnières dépassant ce seuil. Il faut aussi garder à l'esprit qu'il existe, en-deçà des 120 jours, des offres de locations saisonnières illégales (en sous-location, dans des copropriétés interdisant cette activité, etc.), qu'il n'est donc pas possible d'identifier en s'appuyant simplement sur le nombre de nuitées.

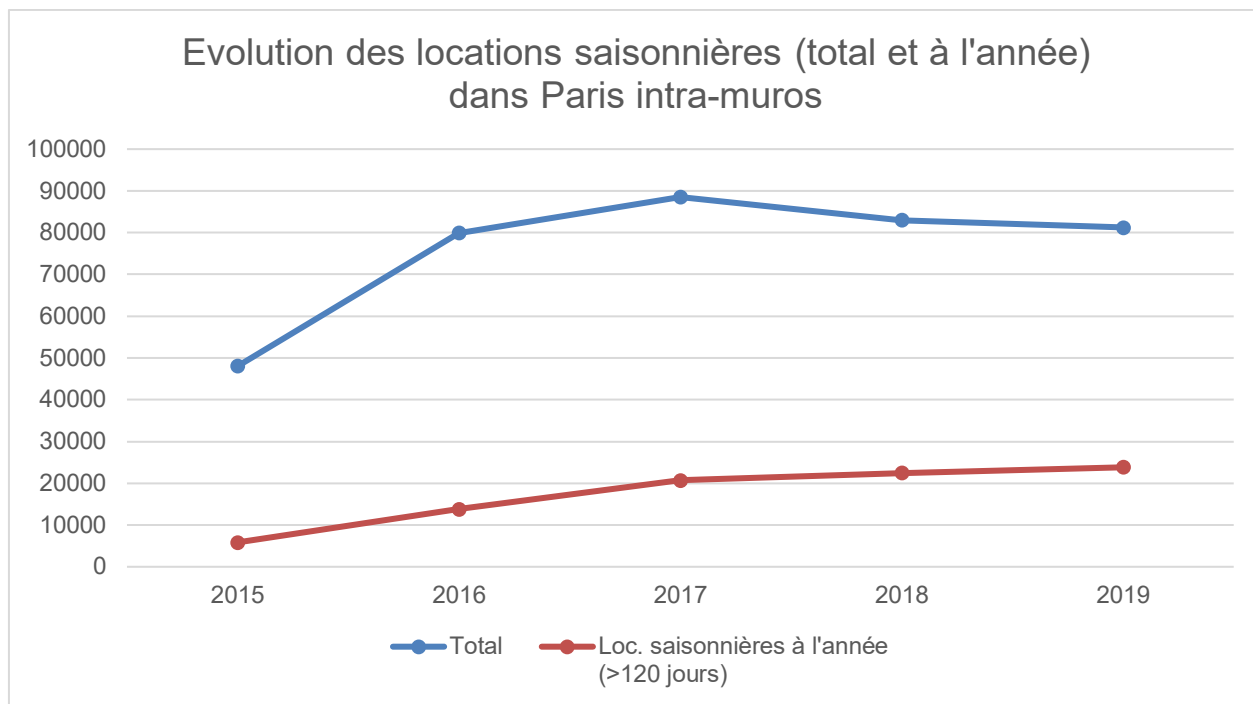
Malgré toutes ces limitations, que peut-on dire en l'état actuel pour les communes ayant mis en place le plus précocement une autorisation de changement d'usage avec compensation et une télédéclaration obligatoire des meublés de tourisme, comme à Paris, Levallois-Perret (télédéclarations effectives au 1<sup>er</sup> janvier 2018), ou encore Neuilly-sur-Seine et Versailles (mi-2018) ?

Si l'on regarde les données parisiennes (celles où l'impact des régulations devrait être le plus évident, car déjà effectives au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et avec des moyens de contrôle sur le terrain importants relativement aux autres communes, cf. graphique *infra*), on constate effectivement une décrue, encore légère mais sensible, du nombre total de locations saisonnières depuis 2017 selon les données Airdna, ce nombre passant de 88 500 à 81 250 logements concernés environ entre 2017 et 2019<sup>115</sup> ; les locations saisonnières à l'année continuent par contre de leur côté à augmenter sur l'ensemble de la période 2015-2019. La mise en place de la télédéclaration obligatoire à fin 2017 aurait-elle eu pour l'instant un impact sur le parc de locations saisonnières, mais pas (encore) sur le parc de longue durée ? Sans chercher à surinterpréter ces toutes premières tendances, il faut rappeler que la télédéclaration peut être susceptible de dissuader des bailleurs pour de multiples raisons en-dehors du non-respect de la limite des 120 jours annuels : outre les locations saisonnières illégales par nature (sous-location, etc.), on peut penser que la télédéclaration est de nature à faire reculer des bailleurs qui n'avaient, par exemple, pas l'intention de déclarer leurs revenus locatifs générés par leur activité de location saisonnière<sup>116</sup>.

---

115 - Et ce malgré l'adjonction à mi-2017 des données Aritel-Home Away aux données Airbnb pour cette base de données (cf. encadré méthodologique), évolution entraînant une meilleure couverture du parc locatif saisonnier réel et qui devrait donc avoir un effet structurellement haussier sur les chiffres présentés.

116 - Pour plus d'informations sur le régime d'imposition de la location saisonnière : <https://www.pap.fr/bailleur/impots-taxes/les-revenus-des-locations-saisonniere/a1760>



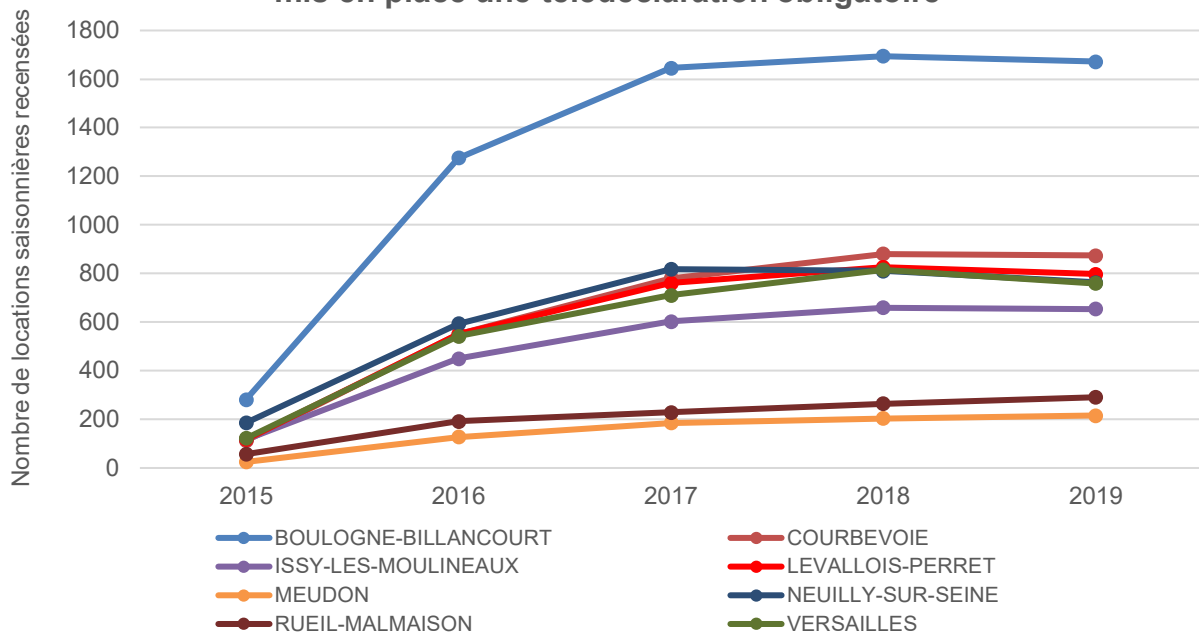
Source : Airdna

Concernant les 7 autres communes franciliennes qui avaient mis en place une télédéclaration au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (dans l'ordre d'instauration<sup>117</sup> : Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Versailles, Issy-les-Moulineaux, Rueil-Malmaison, Boulogne-Billancourt, Meudon), auxquelles on peut ajouter Courbevoie qui l'a mise en place en mars 2019 – toutes ces communes ayant par ailleurs instauré une compensation au 1<sup>er</sup> ou 2<sup>e</sup> logement –, on constate, sans observer une tendance aussi marquée qu'à Paris, une stabilisation, voire pour certaines d'entre elles une diminution sensible (Neuilly, Versailles, qui ont mis en place leur télédéclaration dès la mi-2018) du parc global de locations saisonnières entre 2018 et 2019. Mais il est encore difficile en l'état actuel d'associer avec certitude ces évolutions à un véritable « effet régulation » local (voire national avec l'annonce en elle-même de la possibilité légale de la mise en place de régulations par les communes) et non, par exemple, à un effet de saturation de ces marchés locaux.

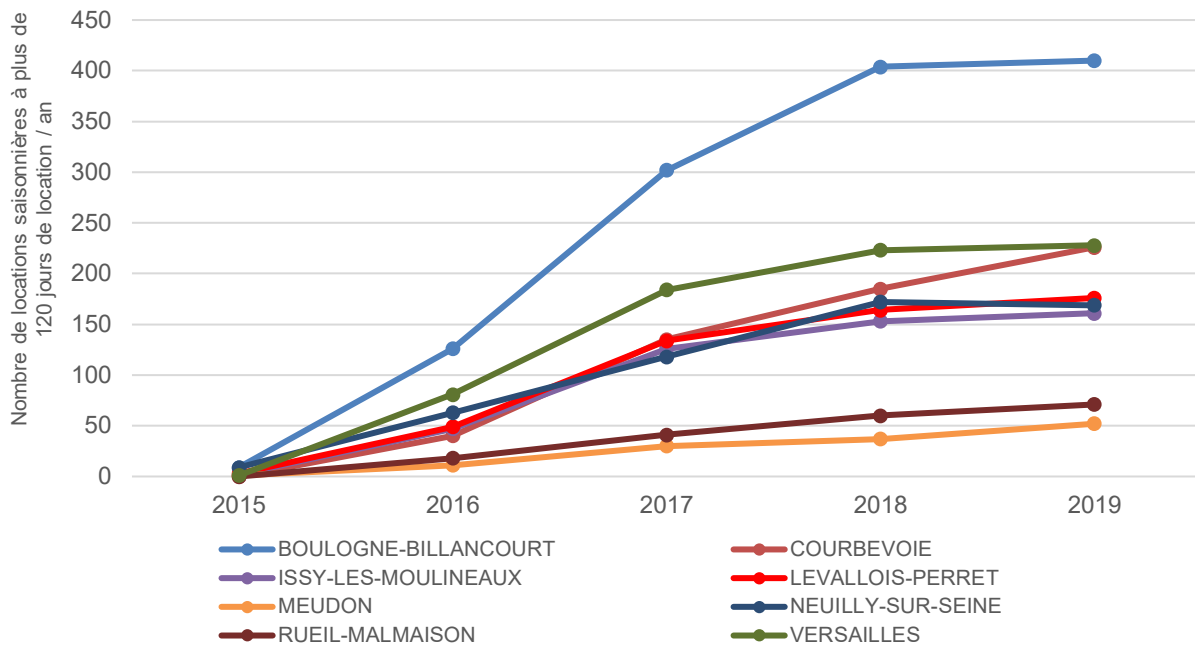
Mais là encore, l'évolution des locations saisonnières à l'année ne montre pas, par contre, de signes flagrants d'un impact des régulations depuis 2017-2018. Si la courbe se stabilise néanmoins pour certaines communes entre 2018 et 2019 (Neuilly et Versailles là aussi, mais aussi Boulogne-Billancourt qui avait connu jusque-là une forte progression de ce parc depuis 2015), elle continue à progresser de façon relativement nette dans d'autres (Courbevoie, Créteil, Meudon, Rueil-Malmaison).

117 - Selon les informations dont nous disposons.

### Evolution du nombre de locations saisonnières dans les communes franciliennes ayant précocement mis en place une télédéclaration obligatoire



### Evolution des locations saisonnières à l'année dans les communes franciliennes ayant précocement mis en place une télédéclaration obligatoire



Source : Airdna



# Conclusion

A l'instar de l'ensemble du secteur touristique, le paysage de la location saisonnière en Ile-de-France a été très largement bouleversé par la crise sanitaire, qui a fait fondre les revenus des bailleurs en meublés touristiques. On ne compte plus les articles de presse décrivant le report de ces bailleurs vers la location meublée classique de longue durée.

La question cruciale est toutefois surtout celle de l'après-crise. Tout sera-t-il vraiment « comme avant » pour la location saisonnière et ses acteurs lorsque l'activité touristique francilienne aura repris son rythme de croisière ? La mise en place au cours des années 2010 d'une véritable régulation des meublés touristique au niveau national – régulation dont la validité juridique vient d'être confirmée au niveau européen après des années de procédures entre bailleurs, collectivités locales et plateformes spécialisées – devrait *a priori* signer la fin d'un « âge d'or », ou encore d'un « far-west » (selon les points de vue), qui aura duré une dizaine d'années au cœur des métropoles.

Mais l'un des objectifs principaux de cette étude était de proposer un portrait du secteur qui aille justement au-delà du seul prisme parisien. Nous avons montré que, si le parc des locations saisonnières restait jusque-là encore très concentré dans Paris et ses communes limitrophes, celui-ci avait néanmoins tendance au fil des années à s'étendre et se développer dans le reste de l'agglomération et dans les zones rurales de la région. A ce jour, seule une petite vingtaine de communes franciliennes (sur plus de 1250) ont mis en place une télédéclaration obligatoire des meublés de tourisme, et seule une poignée parmi elles (Versailles, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Courbevoie, Levallois-Perret, Neuilly...) ont des profils pouvant s'apparenter, en la matière, à la situation parisienne.

Si l'on peut légitimement s'attendre à un fort redémarrage du secteur de la location saisonnière une fois la crise derrière nous – redémarrage facilité par l'extrême « plasticité » de ce type d'hébergement touristique qui, non-contrôlé, peut coloniser à peu de frais le parc de logements conventionnel –, la géographie du secteur est toutefois certainement appelée à évoluer à l'avenir : du fait d'un développement désormais entravé, en cœur de marché, par les régulations progressivement mises en place par les communes, le secteur devrait continuer son mouvement centrifuge vers le reste de la région, au sein de communes moins régulées, voire ouvertes à ce type d'hébergement. En effet, si la focalisation sur Paris intra-muros et le cœur de la métropole tend le plus souvent à mettre en avant les possibles antagonismes entre collectivités locales et bailleurs/plateformes de locations saisonnières, ces dernières peuvent également représenter une opportunité économique pour des territoires ne disposant pas initialement d'une offre d'hébergement touristique abondante et structurée et, bien entendu, également une opportunité pour une part des ménages y possédant un ou des logements.

Ce simple constat plaide en faveur du système français actuel qui laisse très largement aux communes et intercommunalités le soin de fixer elles-mêmes leur degré de régulation du secteur, certaines se positionnant même d'ores et déjà en faveur d'un renforcement de leurs marges de manœuvre, demandant par exemple à pouvoir limiter, sur leur territoire, la mise en location saisonnière d'une résidence principale en-deçà des 120 jours qui s'appliquent actuellement indistinctement à toutes les communes/intercommunalités, voire demandant de pouvoir interdire les meublés de tourisme, ou du moins d'instaurer des quotas, dans certains quartiers particulièrement affectés.



**L'INSTITUT PARIS REGION**  
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49