

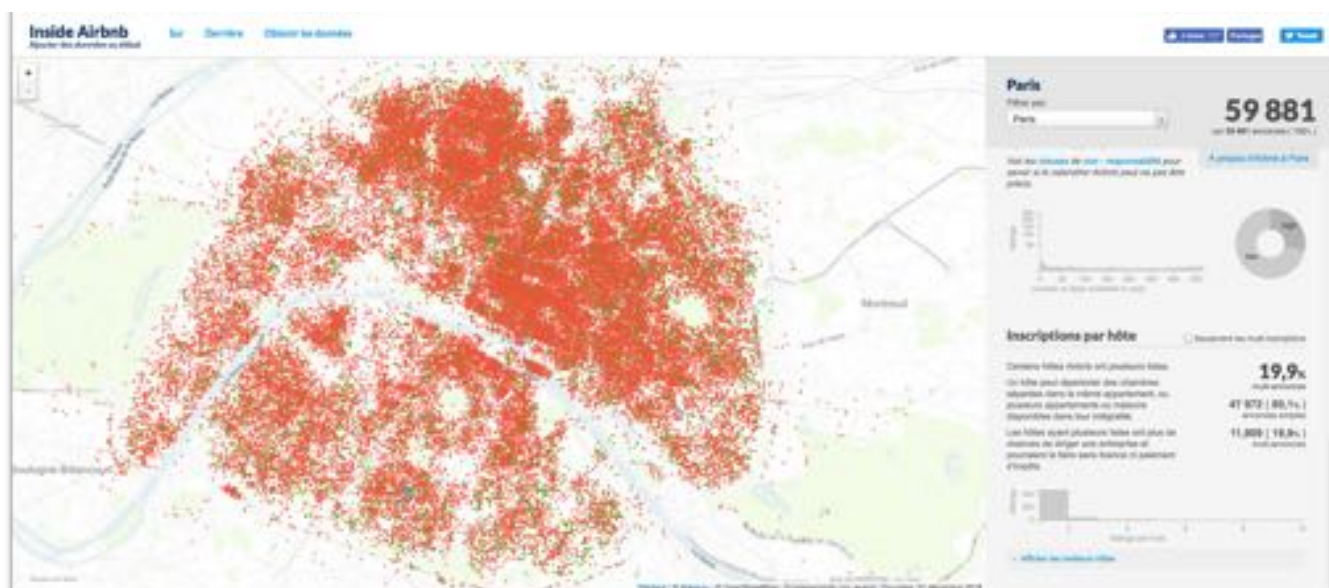


Airbnb à Paris

A Paris, près de 60 000 annonces Airbnb.....	2
Une durée limitée à 120 jours / an souvent contournée.....	2
Des annonces loin du concept de la location « chez l’habitant »	3
Une hausse des prix dans les quartiers concernés	3
Exemples de législations dans différentes villes	5
Etats des lieux et moyens – comparatif Paris – Berlin – New York – Barcelone	6

A Paris, près de 60 000 annonces Airbnb

Paris est la ville au monde qui compte le plus de propositions de locations en Airbnb, avec près de 60 000 annonces.



Source : Inside Airbnb

Une durée limitée à 120 jours / an souvent contournée

Depuis fin 2017, la durée maximale de location est fixée à 120 jours par an pour les résidences principales, et tout loueur doit disposer d'un numéro d'enregistrement en tant que loueur touristique. Or il apparaît que moins de 50% des logements proposés à la location disposent de ce numéro.

« Selon la Mairie de Paris, seules 20% des offres disponibles respectent cette règle. Un chiffre confirmé par Airbnb. Or, contactée par BFM Lavieimmo, la plateforme nous a indiqué que la limitation automatique à 120 jours par an ne s'appliquerait qu'aux annonces... disposant d'un numéro d'enregistrement. Autrement dit, 80% des annonces parisiennes vont passer entre les mailles du filet. »¹

La Mairie de Paris a attaqué la plateforme en justice et lui réclame 12,5 millions d'euros pour publications d'annonces illégales.



Taux d'illégalité des locations Airbnb à Paris

¹ <https://www.lavieimmo.com/immobilier-paris-36806/ces-villes-ou-airbnb-met-en-place-la-limitation-automatique-a-120-jours-par-an-44374.html>

Des annonces loin du concept de la location « chez l'habitant »

A Paris, près de 87%, ces locations concernent des appartements entiers.

Par ailleurs, 5,15% de propriétaires possèdent 18,75% des logements entiers à louer sur Paris et 0,5% de propriétaires possèdent plus de 5 appartements à louer, soit 9,5% des logements à louer sur AirbnbParis

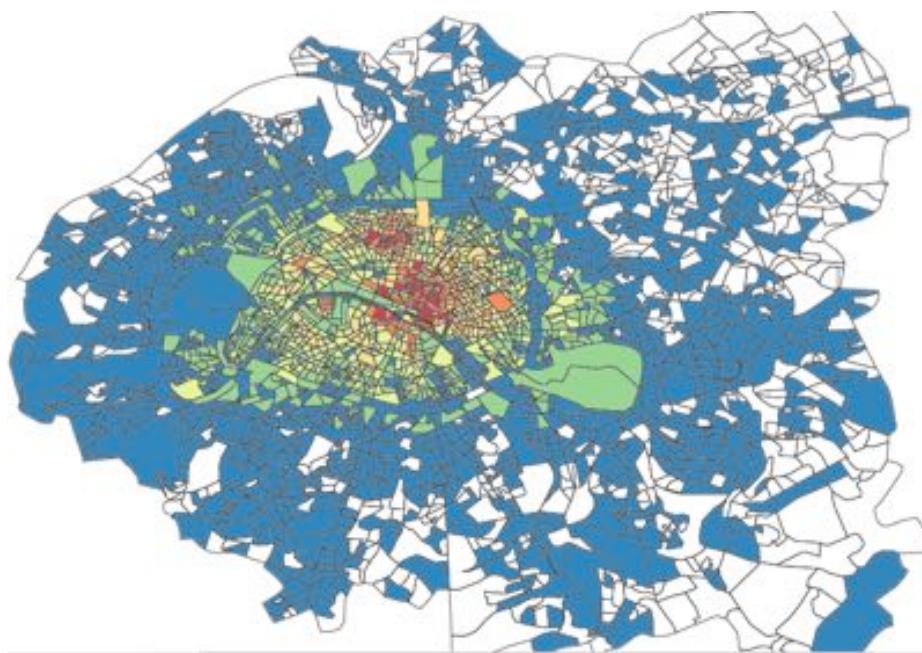
En 2018, on dénombrait à Paris 71 profils d'hôtes ayant plus de 20 annonces sur la plateforme, représentant 2 660 annonces²

Paris est donc la ville où Airbnb est la plus présente avec une majorité de locations contournant les obligations de limitation dans la durée et concernant des appartements entiers...

Une hausse des prix dans les quartiers concernés

A Paris et petite couronne, la répartition des locations AirBnb est la suivante :

Airbnb : tache d'huile ET quartiers dédiés
Netnographies: Chareyron/Cousin/jacquot



Nombre d'hébergements AirBnB par quartier (découpage en zone IRIS de l'INSEE) - Paris et départements limitrophes						
	[1;11]	[12;27]	[28;49]	[50;80]	[81;122]	[122;195]
bornes inférieures et supérieures de chaque classe						

Le tableau ci dessous compare les évolutions de loyers en fonction de l'importance des annonces Airbnb :

² <http://www.revue-urbanites.fr/entendu-entretien-mermet/?fbclid=IwAR04GKoliNVX71cTFj7h31nIoTRyz-KapAAskTK3ZwKxpoS8Xxjs13OD0tw>

L'effet Airbnb sur les loyers dans les quartiers parisiens		
Proportion d'annonces Airbnb par rapport au nombre total de logements	Hausse des loyers entre 2015 et 2018	Nombre de quartiers
14%	+8,8%	1
12%	+3,8%	3
7%	+3,5%	4
10%	+5,2%	1
9%	+6,4%	2
8%	+5,3%	5
7%	+6%	11
6%	+3,6%	9
5%	+4,4%	7
4%	+2,3%	16
3%	+3,3%	12
2%	+2,2%	9

Source : JDN, d'après les données d'Inside Airbnb et MeilleursAgents

Ces données montrent donc clairement que la hausse des loyers est globalement plus importante dans les quartiers qui comportent le plus d'annonces Airbnb par rapport au nombre total de logements.

Il semble donc qu'Airbnb ait un effet sur l'envolée des prix des loyers, qui conduit à Paris et en petite couronne à un phénomène d'épuration sociale puisque les classes populaires sont reléguées de plus en plus loin.

En plus de son effet sur les prix des loyers, le « syndrome Airbnb » se pose également en concurrence vis-à-vis de l'industrie hôtelière classique, crée un changement d'atmosphère dans les quartiers, a un impact de cette nouvelle offre sur les dynamiques plus larges des marchés locaux du logement et participe à l'« uberisation » de l'économie³.

Exemples de législations dans différentes villes

Face à cela, selon les villes ou les pays, différentes mesures ont pu être prises par les municipalités ou Etats :

- **Amsterdam** : Les locations sont limitées à 30 jours par an. La location de courte durée sera interdite dans le centre-ville et dans les quartiers les plus peuplés. La sous-location est interdite à des touristes. Airbnb doit bloquer les annonces qui ne respectent pas les conditions.
- **Valence** : Les locations ne peuvent concerner que les rez-de-chaussée.
- **Madrid** : le projet est de soumettre la location au fait d'avoir une entrée indépendante du reste de l'immeuble
- **Barcelone** : plus de délivrance de licences de locations saisonnières dans le centre ville depuis 2014, amendes à Airbnb, multiples contrôles. La licence est obligatoire pour louer un appartement entier. Les propriétaires peuvent cependant louer jusqu'à deux chambres du logement qu'ils occupent pour

³ <http://www.revue-urbanites.fr/entendu-entretien-mermet/?fbclid=IwAR04GK0IiNVX71cTFj7h31nIoTRyz-KapAAskTK3ZwKxpoS8Xxjs13OD0tw>

une durée maximale de 31 jours. La ville songe à les rendre non transférables lors de la vente de la propriété.

- **Berlin** : la législation était très stricte (les particuliers ne pouvaient que louer une pièce de leur logement et devaient être présents), mais a été revue et allégée.
- **New York** : Depuis 2010, la loi est claire : la location d'appartement de moins de 30 jours est illégale dans les immeubles comprenant 3 appartements ou plus si le propriétaire n'est pas présent pendant toute la durée du séjour. (<https://www.cnewyork.net/bons-plans/voyage/location-appartement-airbnb-new-york/>)
- **La Nouvelle-Orléans** interdit par exemple aux propriétaires de louer une maison ou un appartement pour moins de 60 jours dans le Quartier français et pour moins de 30 jours ailleurs dans la ville.
- **San Francisco** : la location à court terme de chambres ou de maisons est autorisée, mais la période ne doit pas dépasser 90 jours par an. En outre, la location n'est possible que pour les propriétaires qui résident dans l'habitation au moins 275 jours par an.
- **Montréal** : En 2018, l'émission de permis dans certains quartiers a été gelée.
- **Islande** : limité à 90 jours avec un numéro d'enregistrement
- **Tokyo** : Les loueurs doivent obtenir une licence du gouvernement et afficher leur numéro d'autorisation sur leur annonce. Le nombre de nuitées est limité à 180 par année. Dans les zones résidentielles, elles ne sont autorisées qu'entre la mi-janvier et la mi-mars. La loi oblige aussi les loueurs à garantir de bonnes conditions d'hygiène et à fournir des instructions sur le fonctionnement de la maison et des transports en d'autres langues que le japonais⁴.
- **Copenhague** : Les Danois peuvent louer leur propriété pour un maximum de 70 jours par année. Airbnb s'est engagé à déclarer les revenus de location des locataires au gouvernement. Pour les résidences permanentes, les propriétaires peuvent gagner jusqu'à 28 000 couronnes (5644 \$) par année avant de payer de l'impôt. Pour ceux qui louent des résidences d'été, la somme s'élève à 40 000 couronnes (8063 \$)⁵.

Airbnb combat et attaque en justice les villes qui prennent des réglementations, et a introduit fin 2017 une saisine de la Commission européenne sur la réglementation de trois pays, l'Espagne, l'Allemagne et la France.

⁴ http://mi.lapresse.ca/screens/09ed19d1-a2b1-4bb2-892b-df8f512b2b30__7C__0.html

Etats des lieux et moyens – comparatif Paris – Berlin – New York – Barcelone

Tableaux extraits de :

APUR, *Locations meublées de courte durée : quelle réponse publique ?*, note 128, juin 2018.

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES, IMMOBILIÈRES ET TOURISTIQUES

	NYC	Berlin	Barcelone	Paris
Population 2016	8 537 700	3 679 600	1 606 700	2 199 800
Population (2010-2016)	+ 4,2 %	+ 8,4 %	- 0,7 %	- 2,0 %
Nombre de logements	3 469 240 (2017)	1 915 500 (2016)	827 600 (2017)	1 362 200 (2014)
Nombre de logements (2011-2017)	+ 3,5 %	+ 2,6 % (2010-2016)	+ 1,4 %	+ 0,7 % (2009-2014)
Loyer (2010-2016)	+ 21 % (Médian)	+ 53 % (Médian)	+ 42 % (Moyen)	+ 15 % (Moyen)
Prix immobilier à l'achat (2011-2017)	+ 98 % (Médian)	+ 89 % (Médian)	+ 9 % (Moyen)	+ 9 % (Médian 2013-2018)
Nombre de nuitées hôtelières (2011-2016)	+ 19 %	+ 39 %	+ 21 %	- 14 %
Prix moyen d'une nuit à l'hôtel pour 2 personnes en 2017	250 €	93 €	129 €	164 €
Prix moyen d'une nuit en location meublée de courte durée, de type logement entier sur Airbnb (2017)	205 €	79 €	154 €	104 €
Nombre d'annonces Airbnb (mars 2018)	48 851	20 575	18 529	59 944
Nombre d'annonces Airbnb (2015-2017)	+ 39 %	+ 24 %	+ 29 %	+ 59 %

Source: Berlin-Brandenburg Statistisches Office, Investition Bank Berlin Wohnungsmarktbericht 2017, American Community Survey, NYC Housing Vacancy Survey, NYC & Company, Statistics of the Ayuntamiento de Barcelona, Idealista, Accommodation Price Index created by Comping & Co, based on UNWTO data; Insee, CLAP, Chambre des Notaires de Paris; Office du tourisme et des congrès de Paris; Hotel price index 2018, publié par HSB, Inside Airbnb

COMPARAISON DE LA RÉGULATION DES LOCATIONS MEUBLÉES DE COURTE DURÉE (LOGEMENTS ENTIERS)

	NYC	Berlin	Barcelone	Paris
Échelle de gouvernement chargée de la régulation	Ville, État de New York	Ville-État (Länder)	Région autonome, Ville	Ville, État
Location d'une résidence principale	Interdit	Soumis à autorisation	Soumis à autorisation (Interdiction de fait car gel du nombre total d'autorisations)	Autorisé
Location d'une résidence secondaire	Interdit	Soumis à autorisation	Soumis à autorisation (Interdiction de fait car gel du nombre total d'autorisations)	Interdit
Enregistrement obligatoire	Non	Oui	Oui	Oui
Autorisation	–	Oui	Oui	–
Limite de jours pour une location de courte durée sans autorisation	–	–	–	- résidences principales : 120 jours par an - autres logements : 0 jour
Limite de jours pour une location de courte durée avec autorisation	–	90 jours par an pour une résidence secondaire	–	–
Restriction par zone géographique	Non	Non	Oui	Non
Taxe touristique/taxe de séjour	–	–	–	Oui (certaines plateformes)

MOYENS AFFECTÉS À LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉGLEMENTATION

	NYC	Berlin	Barcelone	Paris
Échelle administrative de mise en œuvre	Ville	Districts	Ville	Ville
Service en charge	Office of special enforcement (OSE)	Variable selon les districts	Service de l'urbanisme, Service du tourisme	Service spécifique au sein de la Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris
Nombre d'employés du service	48	60	76	29
Mission	Enquêtes, inspections, préparation d'un dossier judiciaire	Enquêtes, inspections, préparation d'un dossier judiciaire	43 « visualitzadors », investigation et enquête de terrain ; 36 inspecteurs, inspections	Enquêtes, inspections, préparation d'un dossier judiciaire
Agents travaillant uniquement sur la régulation des meublés de courte durée	Non	Non	Uniquement les « visualitzadors »	29 agents qui assurent également d'autres missions