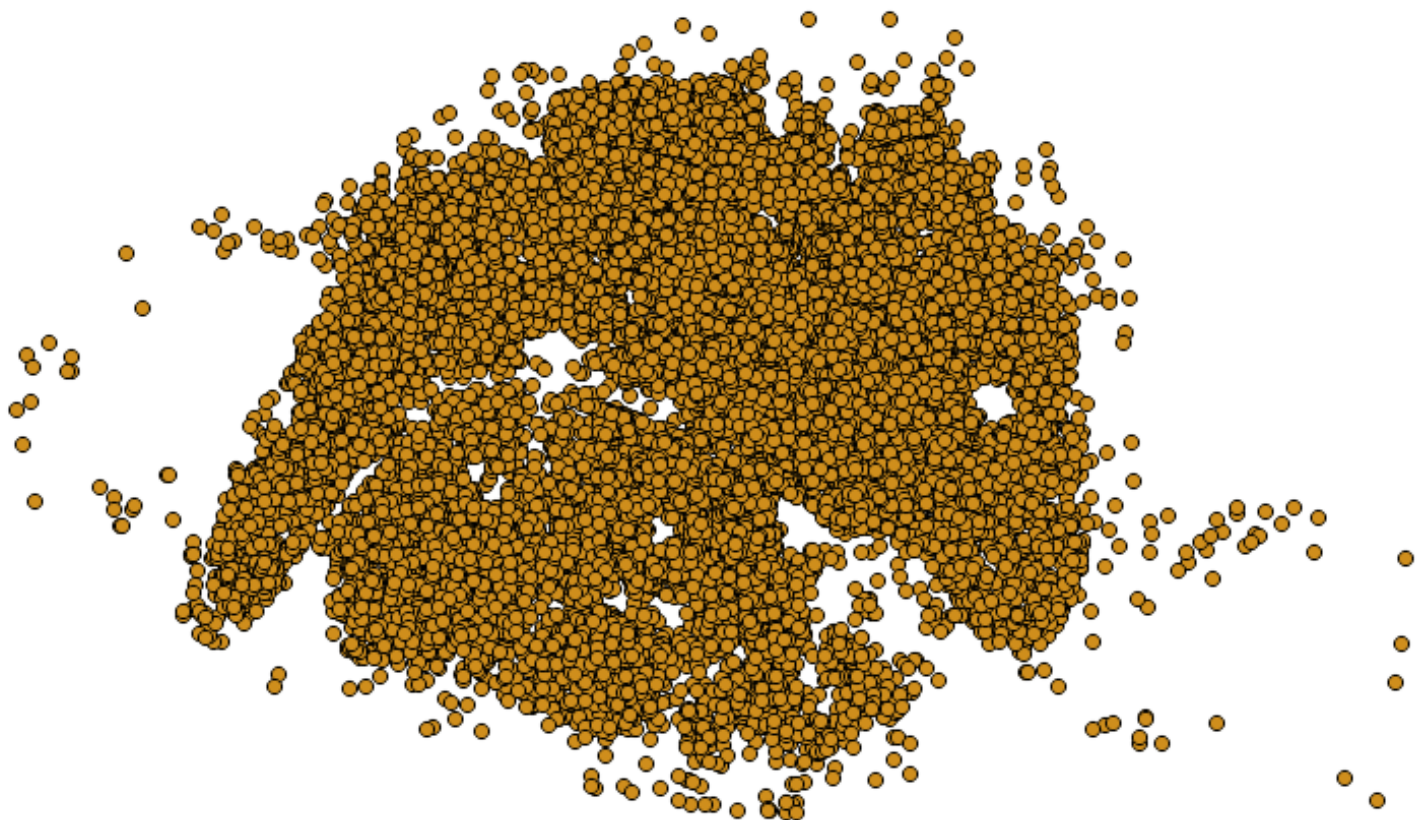


LES MEUBLÉS TOURISTIQUES A PARIS EN 2016

*Des habitants et une économie sacrifiés
au profit d'AirBnB*



Difficile pour un habitant de rester inactif quand jour après jour des touristes sont hébergés à plus de 12 dans 30m²

Difficile pour un habitant de rester insensible quand une cave de 10m², sans issue de secours, loge des familles et des enfants depuis plus de 2ans

Difficile pour un habitant de rester de marbre quand les hurlements festifs des touristes empêchent nuit après nuit les familles de dormir

Difficile pour un habitant de rester serein quand sa copropriété, se vidant de ses habitants devient un lieu ouvert à tous les trafics

Difficile pour un habitant de rester confiant au bout de 2ans quand après maints signalements à la Mairie l'action des services se fait toujours attendre

Pour mieux appréhender l'amplitude du développement des meublés touristiques à Paris et fournir des éléments à l'action, la décision s'est rapidement imposée d'analyser 52 726 fiches compilées à partir du site AirBnB

**Franck Briand
Paris - Janvier 2017**

LES MEUBLÉS TOURISTIQUES A PARIS EN 2016 DES HABITANTS ET UNE ÉCONOMIE SACRIFIÉS AU PROFIT D'AirBnB

PRÉAMBULE

- Problématique
- Objet et Méthode de l'étude
- Hypothèse de travail

REPLACEMENT ACCÉLÉRÉ DES LOCATIONS TRADITIONNELLES

- Volume des meublés touristiques
- Des habitants exclus par milliers
- Cartographie des meublés touristiques loués plus de 120 jours
- Tous les quartiers de Paris sont concernés

IMPACTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

- Cartographie par arrondissement
- Désertification confirmée par l'INSEE
- Concurrence directe pour les hôteliers

PROFIL DU MARCHÉ DES MEUBLÉS TOURISTIQUES

- Un marché organisé par les professionnels
- Une gamme de services identiques à celui de l'hôtellerie
- Le profil des professionnels
- Un secteur d'activité masqué

DES HABITANTS ET DES COPROPRIÉTÉS MALMENÉS

- Des pressions sur les copropriétés
- Le profil des touristes
- Les incidences sur le marché des loyers

LA TAXE DE SÉJOUR

- La taxe de séjour
- L'équation morbide de la taxe de séjour

FOCUS SUR L'ARRONDISSEMENT DU 2EME

- Forte concentration des meublés touristiques
- Nombre d'habitants exclus
- Le profil des professionnels
- Mutation du quartier
- La pression immobilière

QUE FAIT LA MAIRIE ?

- Appréciations des initiatives
- Une communication brouillée pour les habitants
- Des habitants désabusés

QUE PEUVENT FAIRE LES MAIRIES ?

- Berlin
- Barcelone
- New-York

CONCLUSION

INFOGRAPHIE

PRÉAMBULE**Problématique**

Depuis 2012 le nombre de logements qui se sont détournés d'un bail classique pour ne proposer que des durées de locations journalières croit de manière très rapide à Paris et impacte très fortement le quotidien des habitants à Paris :

Le nombre de locations journalières de meublés touristiques a explosé en volume de +13% par an pour la seule plate-forme « AirBnB » ;

Le développement considérable des meublés touristiques en location journalière commence à raréfier dans tous les quartiers de Paris l'offre de logements en location « classique » disponibles ;

Les importants profits générés par les locations journalières tendent à détourner les propriétaires de la mise en location « classique » de leur bien, ce qui explique la forte croissance des meublés touristiques à Paris

Les rendements mensuels des locations journalières et la rareté des biens en location classique tendent à augmenter le prix des logements en location « classique » ;

Le secteur des locations s'est fortement "professionnalisé" ;

AirBnB pour ne citer que cette plate-forme, a régulièrement indiqué qu'elle faisait la chasse aux "professionnels" de la location journalière de meublés touristiques. Or il n'en est absolument rien ! Une très grande partie des meublés touristiques est gérée par des professionnels à Paris.

Un rapide aperçu de la situation à Paris permettra de prendre conscience de l'ampleur des incidences liées à la multiplication des meublés touristiques... et surtout du phénomène de désertification (exclusion/expulsion) des habitants à Paris qui s'est fortement accru depuis 2014.

Objet et Méthode de l'étude

Depuis 2012 à Paris, les copropriétés et leurs habitants sont systématiquement mis devant le fait accompli face à la décision d'un copropriétaire de transformer un logement jusqu'à présent loué de façon traditionnelle (avec un bail) en un meublé touristique (loué à la journée).

En plus de cela, qu'il soit propriétaire, qu'il soit résident d'un logement en location traditionnelle, qu'il soit syndic de copropriétés, aucun ne dispose d'informations sur le phénomène de massification des meublés touristiques à Paris, ni ne dispose d'outils pour appréhender le développement des meublés au sein de leur propre copropriété.

Cette étude se donne pour objectif de mettre en lumière les incidences liées au développement exponentiels des meublés touristiques à Paris en 2016, et d'apporter au plus grand nombre des éléments de réponses à leurs questionnements : combien de logements AirBnB en 2016 ? Combien sont-ils dans mon arrondissement ? Que faut-il en penser ? Que fait la Mairie ? Etc.

Le nombre de plateformes proposant à la location journalière des meublés touristiques en location journalière a explosé depuis 2012 : AirBnB, Abritel, Homelidays, SeLoger, Sejourning, Le Bon coin, Housetrip...

Il s'agit ici d'un travail de lecture de la situation à Paris. AirBnB étant la plate-forme la plus utilisée à Paris, toute l'attention s'est portée sur cet acteur majeur de la location de meublés touristiques pour en observer les incidences pour les habitants !

Les données qui apparaissent sont issues d'un travail de recoupement d'informations prenant appui à la fois sur les data¹ produites par des scrapers (analyseurs de page web) épluchant en permanence les flux produits par la plate-forme AirBnB depuis 2014, ainsi que sur des informations recueillies auprès de syndics et de concierges de copropriétés

1 Source de données site internet InsideAirBnB : Inside AirBnB <http://insideairbnb.com/paris/>

Les données compilées sur ce site sont publiques. Les données utilisent des informations publiques compilées à partir du site Web Airbnb, y compris le calendrier de disponibilité, et la compilation minutieuse des informations contenues sur les fiches mise en ligne.

Voir la page de prescriptions : <http://insideairbnb.com/about.html#disclaimers>

Hypothèses de travail – plusieurs seuils permettent d'affiner les observations :

Les seuils des 120 jours de locations par an

Paris a admis dès 2014 qu'un particulier pouvait mettre en location son logement principal sur une période n'excédant pas 120 jours par an. En 2016 la loi pour une République Numérique est allée dans le même sens. ²

La gestion d'un bien mis en location journalière demande du temps et implique une logistique importante (accueil, travaux, nettoyage, blanchisserie etc.). A partir de 120 jours, cette logistique implique une mobilisation de compétences que seuls peuvent déployer efficacement et rapidement des « professionnels ». 120 jours sera donc un des seuils retenus pour appréhender les meublés gérés non par des "particuliers lambda" mais bien par des "professionnels"

Les catégories de logements à Paris

- résidences principales
- résidences occupées à l'année par des propriétaires ou par des locataires
- logements mis à la disposition des employeurs (parc entreprises)
- logements du parc HLM
- résidences secondaires
- logements vacants

Il faudra attendre les prochains recensements de l'INSEE pour vérifier si les meublés touristiques se sont développés sur le parc des logements vacants, et/ou sur le parc des résidences secondaires à Paris

Les informations recueillies depuis 2 ans auprès des syndicats de copropriétés, des habitants et des concierges laissent à penser que les meublés touristiques en location journalière se sont avant tout développés sur le parc des logements loués de manière traditionnelle ; qu'ils se sont substitués au parc des locations « classiques » jusque-là proposées aux familles, aux étudiants, aux travailleurs parisiens etc.

Les « pertes » sèches en habitants constatées dans les différents arrondissements à Paris et évoquées dans plusieurs Conseils d'Arrondissements en 2016 confirment cette destruction du volume de logements en location « classiques » par les logements en meublés touristiques loués à la journée

Le type de logements en location : le seuil des 120 jours par an de mise en location des logements permet de discriminer les propriétaires résidents à l'année à Paris de l'étude

- il permet d'écarter comme hypothèse le fait que les propriétaires résidant à Paris, mettraient leur propre logement (résidence principale) plus de 120 jours par an en location sur AirBnB...
- il permet à l'inverse de retenir l'hypothèse selon laquelle c'est dans le parc locatif traditionnel, occupé jusque-là par des locataires, que s'installent les meublés touristiques, notamment ceux loués plus de 120 jours sur la plate-forme AirBnB. C'est au regard de cette hypothèse que l'on peut mesurer le volume des logements qui sont écartés à la location classique pour les parisiens.

2 La loi pour une République numérique, promulguée par François Hollande et publiée au Journal officiel du 8 octobre 2016, rend la plate-forme de location responsable du respect de cette limite de 120 jours. « Lorsqu'elle en a connaissance, elle décompte le nombre de nuits faisant l'objet d'une occupation, et en informe, à sa demande, annuellement, la commune du logement loué. Au-delà de cent vingt jours de location, le logement ne peut plus faire l'objet d'une offre de location par son intermédiaire jusqu'à la fin de l'année en cours », indique désormais la loi.

REEMPLACEMENT ACCÉLÉRÉ DES LOCATIONS TRADITIONNELLES

Le volume des meublés touristiques !

AirBnB en quelques chiffres :

+13% d'augmentation par an
en moyenne à Paris

29 393 meublés touristiques loués + de 120j/an

Fin 2016 :

52 726 personnes s'étaient inscrites sur AirBnB pour mettre en location un logement à Paris

45 184 pour un appartement ou une maison en meublés touristiques

7 542 pour une chambre ou équivalent

29 393 logements étaient loués pour une durée supérieure à 120 jours à Paris

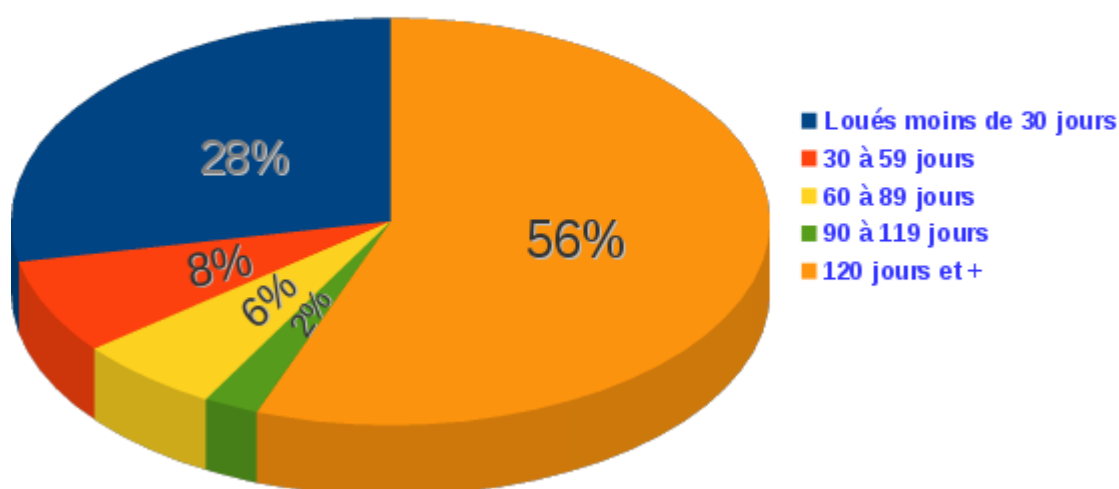
25 255 appartements étaient loués à la journée plus de 120 jours en 2016

4 138 chambres étaient louées à la journée plus de 120 jours en 2016

Les données recueillies sont sans appel !

L'écrasante majorité des meublés touristiques à Paris
louée via la plate-forme AirBnB
sont des logements loués à l'année !

Spécificité des mises en location
des meublés touristiques à Paris en 2016 sur AirBnB



Premières conséquences au regard du nombre de ménages parisiens : des habitants exclus par milliers

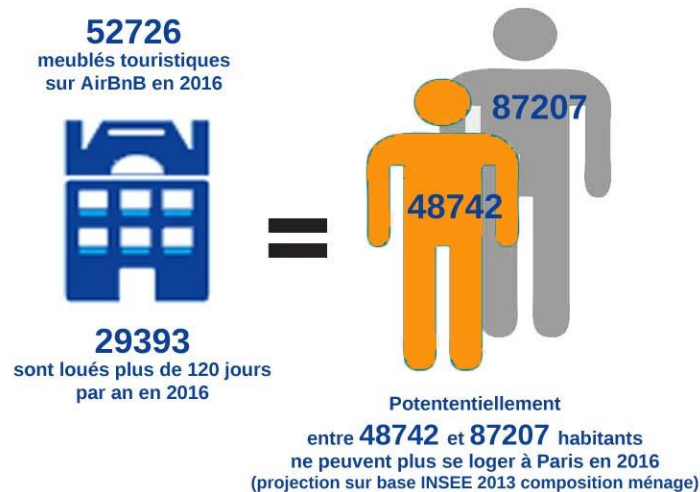
INSEE : Selon l'INSEE le ménage Parisien est composé de 1.93 membres (données fournies au recensement de 2013)

Le seuil des 120 jours de locations est rapidement très pertinent, car en rapprochant les données de l'INSEE et le nombre de locations journalières de meublés touristiques, se dégage très logiquement un premier fait.

Cela signifie qu'en novembre 2016,
c'est potentiellement
entre 48 742 habitants et 87 207 habitants
qui ne peuvent plus se loger à Paris !

Désertification des habitants à Paris en 2016

Les meublés touristiques remplacent les offres traditionnelles de location
Conséquence : de nombreux parisiens ne peuvent plus se loger



Les locations journalières en meublés touristiques se substituant aux locations mensuelles en logement traditionnel, **Paris connaît là une véritable hémorragie !**

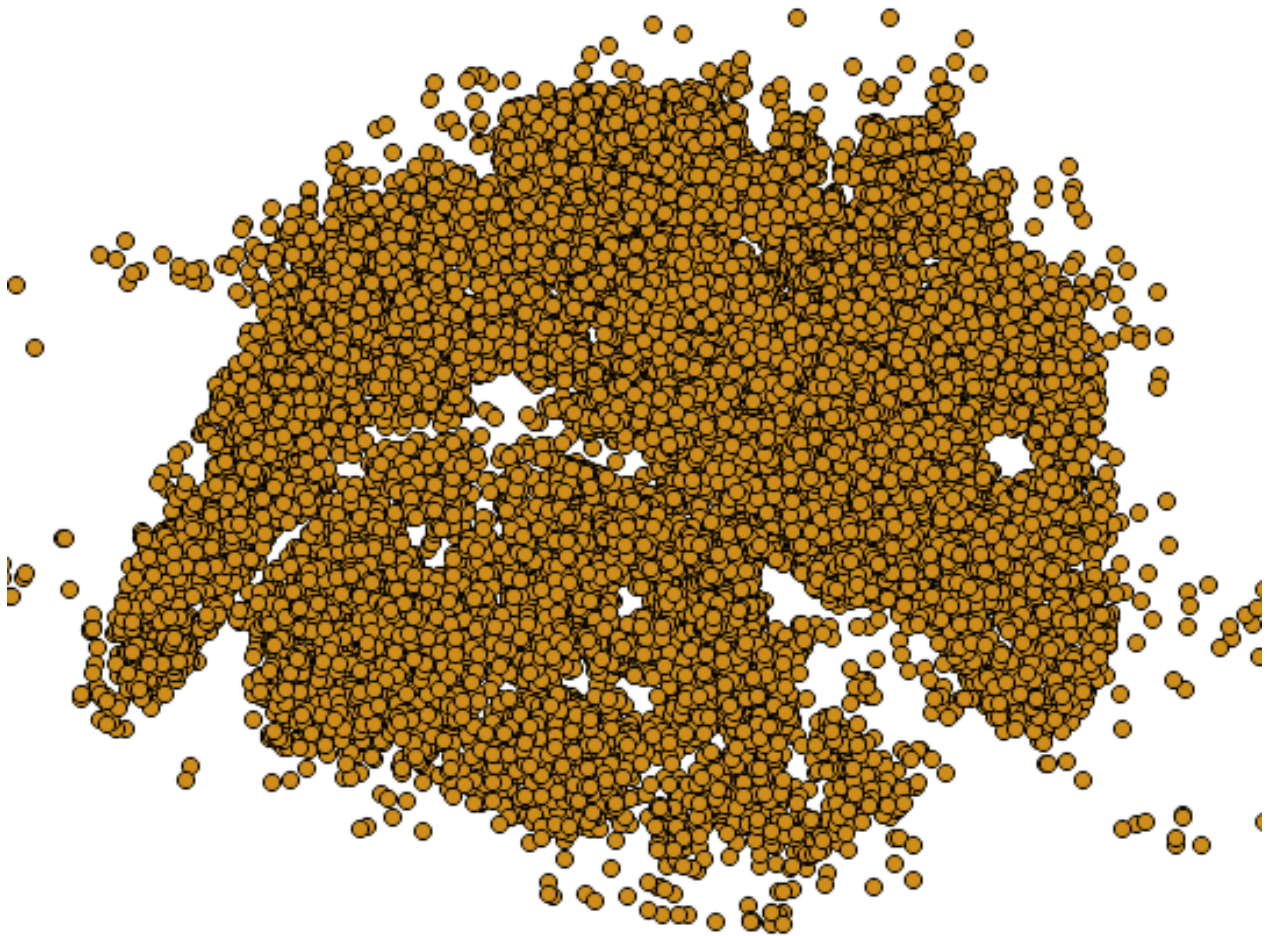
Et cette situation n'est pas déjà sans poser un certain nombre de problèmes, car qui dit moins d'habitants dit également moins de services : baisse du nombre de crèches, diminution du nombre de classes, baisse des services publics et de leurs effectifs, diminution de la collecte des impôts etc.

Et ce mouvement et ses conséquences ne font que s'amplifier à Paris depuis 2012 !

Cartographie des Appartements en meublés touristiques journaliers proposés plus de 120 jours en 2016 sur AirBnB :

2 critères retenus :

- appartements et chambres en meublés touristiques,
- en location plus de 120 jours en 2016 sur AirBnB



Tous les quartiers de Paris sont concernés :

Aucun quartier de Paris n'est épargné par la vague AirBnB.

Sur la carte n'ont été représentés que les 29 393 appartements meublés touristiques qui ont été loués plus de 120 jours via AirBnB en 2016 (ils correspondent à 55,74% du total des meublés touristiques proposés sur la plate-forme AirBnB).

Cet échantillon de 29 393 logements meublés touristiques permet de visualiser l'ampleur de la disparition des logements du marché traditionnel de la location.

Il est admis qu'un meublé touristique loué plus de 120 jours via cette plate-forme est un logement définitivement perdu à la location mensuelle traditionnelle

Il faut également garder à l'esprit que cette plate-forme (AirBnB) n'est pas la seule plate-forme qui permet aux propriétaires de louer à la journée leur bien. Il serait utile de développer quelques outils supplémentaires pour analyser l'ensemble des sites dédiés à la location touristique journalière afin de mieux rendre compte de l'ampleur du phénomène

Enfin, **ce sont plus de 52 726 logements** (en ajoutant les logements qui, à priori, ont été loués moins de 120 jours en 2016) **qui, à Paris, sont susceptibles d'être proposés tout au long de l'année** sur cette plate-forme ; cela laisse à penser que le phénomène de raréfaction des logements pour les habitants est susceptible de très fortement s'accroître à Paris dans les prochains mois.

Et de fait, cette première carte, bien qu'impressionnante, est déjà dépassée car elle sous-évalue le nombre de meublés touristiques en location journalière présents (et accessibles depuis les autres plate-formes de location) et en activité à l'année à Paris,

De la même manière l'évaluation du nombre d'habitants exclus des logements à Paris est à affiner. En effet, en se basant sur les données INSEE sur la composition moyenne d'un ménage à Paris, il apparaissait qu'entre 48 742 habitants et 87 205 habitants ne pouvaient potentiellement plus se loger à Paris ! ».

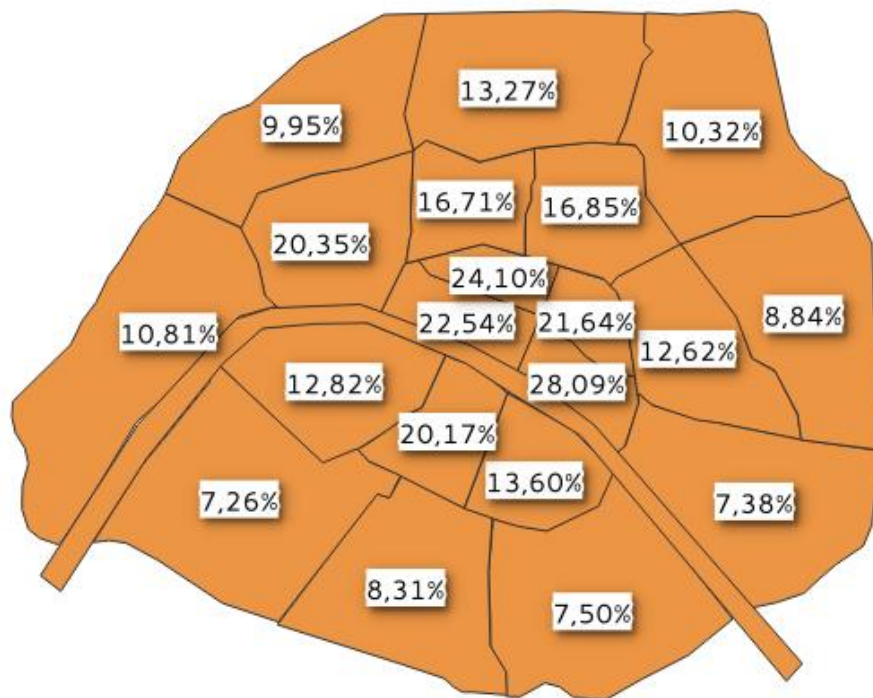
Il s'agit là encore d'une fourchette basse. Les meublés touristiques en location touristique disposent de surfaces de couchage pour au moins 4 personnes, ce qui, s'ils étaient proposés à la location classique (bail mensuel ou annuel) **permettraient de loger entre 101 020 et 180 740 habitants à Paris !**

IMPACTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Volumes par arrondissement

En rapprochant le nombre de locations journalières en meublés touristiques du nombre de logements existants dans chacun des arrondissements (hors HLM & logements d'entreprises), le phénomène de raréfaction des logements pour les habitants apparaît beaucoup plus fortement.

Proportion de meublés touristiques loués plus de 120 jours par an par rapport aux logements traditionnels par arrondissements à Paris en 2016 (%)



Fin 2016, le 4^e arrondissement de Paris est le plus touché : 28,09 % des logements en locations existants dans le 4^e arrondissement de Paris sont des logements désormais exclusivement accessibles en location journalière ! Ce sont des appartements en meublés touristiques loués via la plate-forme AirBnB

Les arrondissements centraux de Paris, de très petites tailles, dont le parc immobilier est le plus restreint, **sont très fortement impactés** par le développement des offres en meublés touristiques. **C'est plus de 23,9 % du parc de logements en location « classique »** existant dans les 4 premiers arrondissements (soit 6 558 locations traditionnelles) **qui est désormais exclu du marché traditionnel de la location aux Parisiens.**

6 558 locations traditionnelles ont été transformées en meublés touristiques et loués plus de 120 jours en 2016 dans les 4 premiers arrondissements !

Au regard de la composition moyenne d'un ménage (1,93 membres au sens INSEE) cela signifie **qu'en 2016 ce sont plus de 12 657 parisiens qui potentiellement ne peuvent plus habiter dans les 4 premiers arrondissements à Paris !**

Et ce ne sont encore que des estimations basées sur la seule plate-forme AirBnB. Il serait pertinent de construire de nouveaux outils pour analyser les autres plate-formes de locations de meublés touristiques. Cela permettrait d'affiner le nombre total de logements soustraits à la location traditionnelle et surtout de mesurer la perte sèche du nombre d'habitants à Paris entre 2014 et 2016 !

Une désertification des habitants confirmée par l'INSEE

Selon les estimations de l'INSEE, Paris a perdu 14 000 habitants entre 2009 et 2014. ³

Entre 2009 et 2014, la population de Paris a diminué : la capitale a perdu 14 000 habitants, soit une baisse annuelle moyenne de 0,1 %. Et cela principalement dans les arrondissements du centre, comme dans les 1^{er}, 2^e, 4^e et 8^e arrondissements.

La confirmation de l'ampleur de cette diminution a été d'autant plus surprenante que Paris regagnait des habitants depuis la fin des années 90.

Entre 1999 et 2009, la population parisienne augmentait en moyenne de 0,5 % par an.

Comment expliquer ce déclin ?

Plusieurs hypothèses sont énoncées :

- les locations spéculatives de type AirBnB réduiraient le nombre de logements en location traditionnelle,
- une installation en proche banlieue des jeunes couples à la naissance des enfants,
- une moindre attractivité de la capitale pour les retraités (Paris devient pour eux une résidence secondaire).

Des études plus fines permettront de mesurer la part de chacun de ces facteurs dans le déclin des habitants à Paris.

Mais ce qui est fort probable, c'est que **l'accélération de la transformation du nombre de logements en location traditionnelle vers des meublés touristiques entre 2014 et 2016**, a très fortement accentué la perte du nombre d'habitant à Paris.

Il apparaît également de plus en plus évident, que ce n'est pas dans le parc des logements servant de résidence secondaire à Paris que se sont jusqu'à présent développés les meublés touristiques ⁴.

Mais cela pourrait changer dès 2017 ! En effet, les mesures prises par la Mairie de Paris pour tenter de réduire le nombre de résidences secondaires en majorant le taux d'imposition des résidences secondaires pourraient, selon certains observateurs, faire basculer ces logements dans le giron d'AirBnB ^{5 6}

3 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/zones/2534314?geo=COM-75056&debut=0>

4 En 2014, l'Insee recensait à Paris 107.063 résidences secondaires. Cela reste une goutte d'eau au regard des 1,1 million de résidences principales de la capitale. Mais en 15 ans, le nombre de résidences secondaires à Paris a augmenté de 43 % [l'Insee en dénombrait 75.074 en 1999].

5 En quinze ans, Paris compte 43% de résidences secondaires de plus. Depuis 2015, leurs propriétaires doivent s'acquitter d'une majoration de 20% sur la taxe d'habitation. En 2017, Paris fera passer ce taux à 60%

6 <http://www.20minutes.fr/paris/2001967-20170125-paris-intensifie-chasse-residences-secondaires>

Concurrence directe pour les hôteliers

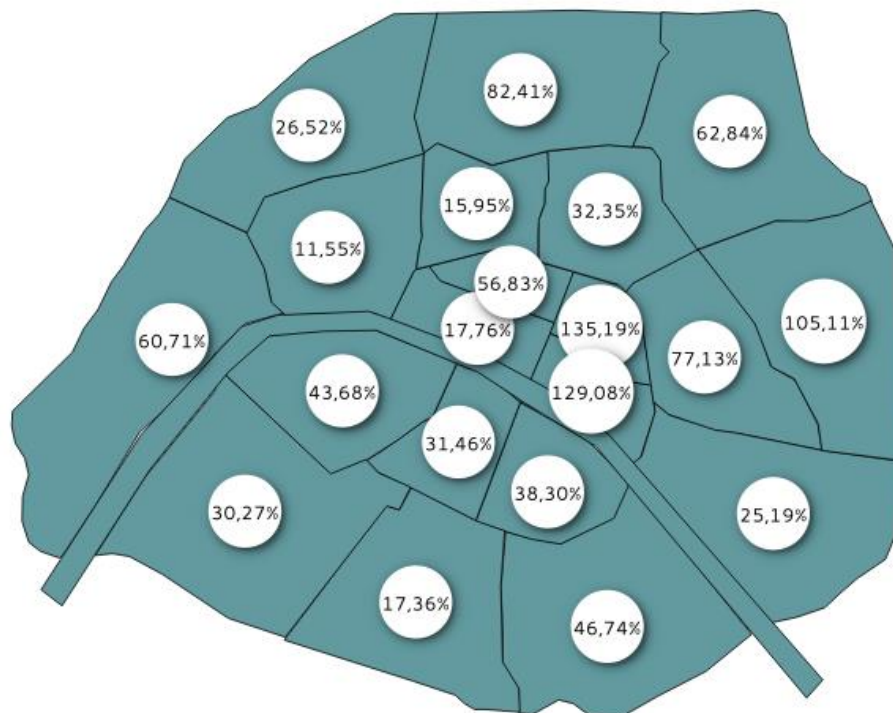
Les meublés touristiques sont en compétition directe avec les offres traditionnelles hôtelières.

Capacités hôtelières

Dans 40 % des arrondissements, les meublés touristiques loués plus de 120 jours par an dépassent la capacité hôtelière existante (le nombre de chambre). De très fortes disparités apparaissent néanmoins selon les arrondissements.

Meublés touristiques loués via AirBnB en 2016

Part des meublés touristiques loués plus de 120 jours sur AirBnB fin 2016 rapportée aux chambres disponibles en hôtellerie dans chaque arrondissement (%)



Dans le 2^e arrondissement, le nombre de meublés touristiques loués plus de 120 jours par an est de moitié inférieur au nombre de chambres proposées par les hôtels de l'arrondissement : 56,3 %. 1 640 chambres d'hôtels sont disponibles contre 932 meublés touristiques loués plus de 120 jours par an proposés par AirBnB sur le 2^e arrondissement en 2016

Dans le 3^e et le 4^e le nombre de meublés touristiques est en revanche respectivement 135,19 % et 129,08 % fois supérieurs au nombre de chambres disponibles. Les meublés touristiques offrent ainsi plus de capacités d'hébergement que ce que peuvent en offrir les hôtels présents dans ces arrondissements. Seuls les 1^{er} (17,76%), 8^e (11,13%) ou encore le 9^e (27,69%) ont des capacités hôtelières encore largement supérieures à l'offre AirBnB présentes dans leur arrondissement.

Ce qui laisse supposer que la capacité de remplissage de ces hôtels présents dans les 1^{er}, 8^e et 9^e, du fait d'une concurrence moins accrue, pourrait être supérieure aux établissements hôteliers présents dans les 3^e, 4^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e.

De très nombreux établissements hôteliers sont en difficultés financières en 2016. Les attentats n'expliquent qu'une partie de la désaffection des hôtels par les touristes. Car, selon les données fournies par les concierges et les syndicats de copropriétés, **les meublés touristiques en 2016 n'ont à priori pas souffert d'une baisse d'affluence**. Et dans les faits le nombre des biens en locations meublés touristiques a bien continué de croître en 2016 à Paris.

Si on prend en compte la totalité des meublés touristiques loués via AirBnB en 2016...

Si l'on prend en compte l'ensemble des meublés touristiques présents à Paris, sans tenir compte du critère des 120 jours de location par an, on ne peut que s'interroger sur les risques de disparition à très court terme des établissements hôteliers dans les arrondissements.

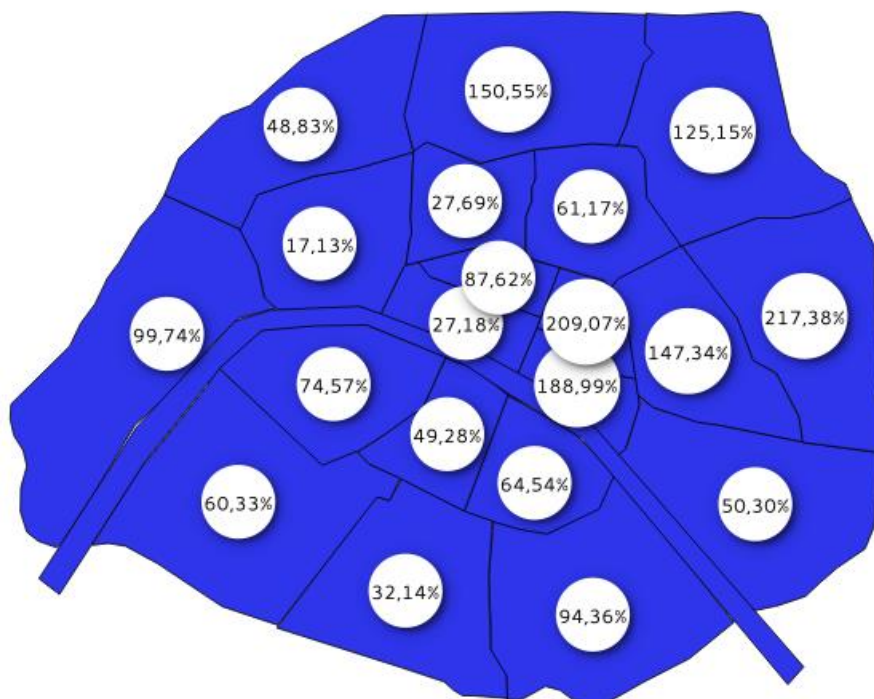
En effet, de multiples possibilités sont offertes aux propriétaires de meublés touristiques par AirBnB pour dissimuler leurs activités :

- création de doubles comptes pour ne pas arriver à 120 jours dans les statistiques,
- ré-indexation des fiches par AirBnB pour modifier les référencements et faire disparaître les agendas passés de réservations, etc.

Aussi en admettant que « potentiellement » tous les meublés touristiques présents sur AirBnB sont susceptibles à court ou à moyen terme d'être loués à l'année, alors la production d'une nouvelle carte - celle de la de tous les Meublés touristiques rapportés au nombre de chambres d'hôtel présentes par arrondissement - laisse apparaître un futur très sombre pour les établissements hôteliers de la capitale.

Part de tous les meublés touristiques présents sur AirBnB fin 2016

rapportée aux chambres disponibles des établissements hôteliers dans chaque arrondissement (%)



En prenant en compte l'ensemble des meublés touristiques inscrits sur AirBnB fin 2016, on se rend compte qu'ils offrent potentiellement une capacité d'hébergement qui tend à être proche voir dans certain cas supérieure à la capacité hôtelière disponible.

Si tous les propriétaires de meublés touristiques décidaient de maintenir à l'année leurs meublés en location, ce seraient les établissements hôteliers du centre de Paris (3^e et 4^e), et du quart Nord Est de Paris (11^e, 18^e, 19^e et 20^e) qui seraient rapidement les plus impactés par cette concurrence. Et cela d'autant plus que les meublés touristiques sont de plus en plus gérés par des professionnels dissimulant au fisc notamment leurs activités touristiques.

PROFIL DU MARCHÉ DES MEUBLÉS TOURISTIQUES

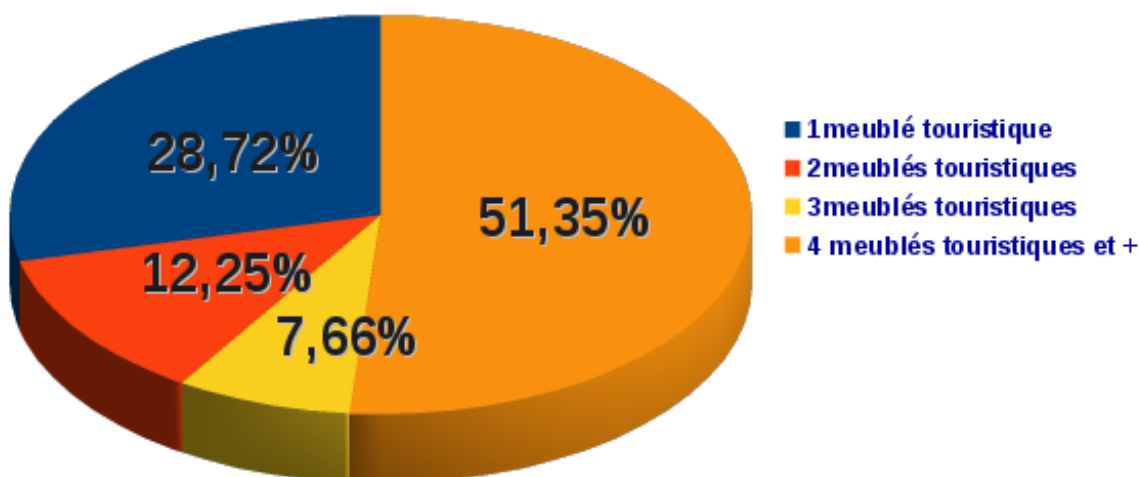
Un marché organisé par des professionnels

La plate-forme AirBnB indique de manière régulière, par voie de presse, qu'elle exclue régulièrement les professionnels de sa plate-forme afin de rester conforme à sa charte qui consiste à mettre en relation sur de courtes périodes des propriétaires et des touristes (« économie solidaire »).

Or il n'en est absolument rien ! « La location en directe », leitmotiv d'AirBnB cache une toute autre réalité !

La gestion des meublés touristiques en location journalière à Paris s'est fortement professionnalisée : **plus de 50 % des logements sont directement gérés par des « tiers » « professionnels »**

Nombre de meublés touristiques exploités plus de 120 jours par an et par loueur à Paris en 2016 sur AirBnB



Professionnels ? Une gamme de services identiques à celui de l'hôtellerie

La gestion d'un meublé touristique implique une logistique affûtée et tout aussi professionnelle que celle des établissements hôteliers : prise des réservations, nettoyage des logements, blanchisserie, menues réparations, remise des clefs, informations diverses etc.



Par ailleurs, les écarts de conduites dans l'accueil sont sanctionnés en ligne par des « avis » laissés par les locataires sur la plate-forme AirBnB.

Les avis moyens ou déplorables, consultés par les futurs locataires ont un impact direct sur le volume des locations, ce qui obligent les loueurs à être toujours plus performants.

Augmenter la performance du service rendu, pour s'assurer de pouvoir louer tout au long de l'année est l'élément le plus décisif pour un loueur de meublés touristiques.

C'est la raison pour laquelle une très grande majorité des « propriétaires » de logements ont progressivement délégué la gestion de leur bien à des « tiers ». Des « tiers » qui, bien souvent, ont « professionnalisé » leurs activités de gestionnaire de meublés touristiques au fil du temps.

Le profil des professionnels :

Plusieurs profils apparaissent lorsque l'on se penche sur les « tiers » gérants plus de 4 meublés touristiques plus de 120 jours par an à Paris.

Cette structuration du secteur au fil du temps par des « tiers » qui saisissent l'opportunité de l'essor de ce secteur n'est pas sans poser de très nombreux problèmes.

La gestion des meublés touristiques est confiée à des « professionnels » dont l'identité est la plupart du temps inconnue des syndicats de copropriété.

1. Des « tiers » qui se présentent en professionnels de la location ! Des « tiers » qui ont fait de la location meublée touristique (AirBnB) leur « spécialité ». Des « tiers » arborant parfois fièrement un logo sur leur site Internet indiquant qu'ils sont partenaires « d'offices de tourisme ».

Parisian Home = 139 meublés touristiques
Vacation In Paris = 35
Paris For Rent = 29
My Apartment In Paris = 48
Suomi And Prestigious Team = 23
SWEETKEY = 9
YourHomeIn = 6
Sixtine = 9
Pelicanstay Paris = 6
Luxury Retreats = 6
Jennifer Of Cobblestone Paris Rentals = 24
IntoParis = 16
International Home Owners = 54
IneedaPlace = 20
Host In Paris = 34
Guest Trotter = 34
Glamaparis = 13
ASSISTANT Check In = 15
Adam And The Paris By Heart Team = 23

2. Des « tiers » apparaissant en « conciergerie » virtuelle

SmartFlux = 40 meublés touristiques
Paris Appartements Services = 6
Etc.

3. Des « tiers » structurés en conciergerie physique et ayant pignon sur rue

Roger And Lisa (Home My Paris, rue Saint-Denis) = 13 meublés touristiques
etc.

4. Des prestataires associatifs

L'Union Pour La Connaissance Et Les Arts = 3 meublés touristiques
etc.

5. Des « tiers », au profil plus discret, justes joignables via AirBnB, dévoilant encore moins leur statut professionnel, mais apparaissant également comme gestionnaires de très nombreux meublés touristiques. Ces tiers sont beaucoup plus nombreux, mais sont aussi beaucoup plus discrets. Ils gèrent à eux seuls plus de 70 % des meublés touristiques en location journalière loués plus de 120 jours par an à Paris

Rudy And Benjamin = 56 meublés touristiques

Nina = 55

Ruben = 50

M. Achraf = 39

Laurent, Michael, Johanna = 27

Kimberly = 21

Hortense = 16

Roxane = 23

Romain & Morgane = 6

Roger Rudy = 13

Giacomo = 42

Arnaud & Romain = 23

Anastasia = 27

Ana, Davide, Romain & Maxime = 11

Tamara = 8

Svetlana = 5

Alexis & Camille = 22

Ali = 24

Aleida+Ruben+Miguel+Emilien = 23

Tony = 39

Sofia = 35

Sophie = 49

Vinicius & Eduardo'S = 35

Stefano = 24

Stanislas = 22

Stan = 10

Soukaina = 6

Solenne = 10

Solange = 9

Sofiane = 8

Skander = 5

Suzanne = 20

Soraya = 8

Susanna = 9

Steven = 20

Steve = 14

Stephen = 14

Stephan = 18

Stella = 11

Steeve = 8

Stanley = 24

Yasmine = 20

Yael = 16

Youssef = 12

Vladimir = 10

Vadim = 10

etc.

Une partie de ce secteur d'activité est masquée

De très nombreux syndics n'arrivent pas à obtenir auprès de ces « professionnels » les autorisations légales qui légitimeraient l'existence de ces activités de locations de meublés touristiques au sein des copropriétés. De nombreuses copropriétés sont mises devant le fait accompli. Du jour au lendemain des touristes affluent en continu sans aucune autorisation obtenue au préalable.

Selon les concierges, le personnel associé à ces activités journalières hôtelières (nettoyage, blanchisserie, réparations, accueil, transfert aéroport, etc.,) n'est pas stable, et change en permanence. Cela complique leur tâche d'explication des règles de copropriétés, des règles liées aux nuisances sonores, à l'utilisation des communs etc.

Cette instabilité et cette opacité du personnel intervenant dans les meublés touristiques laissent à penser qu'une grande partie de ces travailleurs ne seraient pas systématiquement déclarés

DES HABITANTS ET DES COPROPRIÉTÉS MALMENÉS

Des pressions pour faire taire les copropriétaires

Les Assemblées générales (AG) de copropriétés deviennent des lieux où les **“avocats” de ces nouveaux “professionnels” font pression pour réduire au maximum toutes recherches d'attestations officielles, toutes contestations et tous lancements de procédures.** Des intimidations de plus en plus dénoncées par les copropriétaires et les syndicats.

L'argent généré représente des volumes importants. La location journalière d'un bien rapporte beaucoup plus que la location au mois d'un bien traditionnel. Les loyers récoltés par les meublés touristiques s'échelonnent dans une fourchette de **3 000 à 8 000 euros de loyer par mois**, et ne sont soumis à aucun plafonnement !

Ce qui explique l'engagement de bras de fer avec des avocats au sein des AG de copropriétaires pour intimider les propriétaires furieux des nuisances engendrées par les groupes de touristes.

A de très nombreuses AG de copropriété, les copropriétaires et les syndicats n'obtiennent jamais les preuves réclamées :

- Les autorisations « municipales » et « préfectorales » ont-elles été obtenues pour mettre un logement en location meublée touristique ?
- L'activité économique a-t-elle été enregistrée au tribunal de commerce ?
- Le personnel intervenant (nettoyage, etc.) est-il déclaré ?
- Les meublés touristiques sont-ils aux normes (incendies...) et répondent-ils aux normes des ERP surtout lorsqu'ils logent jusqu'à 10 personnes ?
- Quelles sont les mesures qui ont été prises contre les nuisances ?

L'image classique d'un propriétaire mettant à disposition son bien immobilier à un couple de touristes est révolue.

De plus en plus d'hébergements sont tournés vers le rendement au mépris des copropriétés, des habitants et des familles qui y résident.

Le profil des touristes

Le nombre de touristes accueillis est sans commune mesure avec la composition d'un "ménage" au sens INSEE du terme (1,93).

Le nombre moyen de touristes accueillis par logements touristiques est très supérieur 1.93. Il se situe entre 3 et 6 personnes. Mais il s'agit encore de chiffres à affiner car sur Paris certains meublés touristiques hébergent régulièrement jusqu'à 10 touristes même sur des surfaces ne dépassant pas les 39m².

Seconde incidence directe : **cela signifie qu'en 2016, ce sont entre 80 000 touristes (hypothèse basse) et plus de 200 000 touristes qui ont profité chaque jour de ces structures de meublées touristiques loués à la journée à Paris**

"On vient pour faire la fête"

La pratique des utilisateurs de meublés touristiques journaliers diffère beaucoup de celle du public fréquentant les hôtels. Même s'il est difficile de préciser le pourcentage des touristes venant en couple (2 personnes), de ceux qui viennent en famille (3 à 4 personnes), de ceux venant en groupe (+4 personnes)... **une tendance à la massification du nombre de touristes par lieu s'accroît depuis 2014.**

Les meublés touristiques ont de plus en plus tendance à réunir des populations en plus fort effectif que les hôtels et surtout **en « visite éclair »** de plus en plus tournés vers de très court séjours : 1 à 2 nuits et pratiquant le **« chill out »**.

Plus que la découverte de la ville : « les touristes se réunissent dans un lieu de location, avec des amis venant parfois de villes différentes, arrivant parfois en plusieurs fois dans la journée et présents dans le même logement avant tout pour faire la fête : des fêtes éclair, bruyantes, désinhibées et irrespectueuses du voisinage et des copropriétés.

PRESSION SUR LES LOYERS
INTIMIDATIONS
DEGRADATIONS
NUISANCES SONORES
EXHIBITIONS
INSECURITE
TENSIONS
EBRIETE

Accueillir toujours plus de touristes !

Pour plaire et espérer faire venir du monde de plus en plus de propriétaires de logements meublés touristiques journaliers ont modifié leur logement pour que ce dernier offre des capacités d'hébergements supérieures à la « normale » : **canapés convertibles, lits superposés, mezzanines et même aménagements de caves en dortoirs !**

Ainsi, **plus la capacité d'hébergement (le nombre de lit) sera élevée et plus le loyer journalier pourra être élevé** : les touristes amortiront le prix final par leur nombre !

Dès lors ce sont de véritables groupes (« hordes ») de touristes qui se donnent rendez-vous dans certains meublés, non pas pour visiter Paris, ils ne sont là que pour 1 à 2 nuits, mais pour venir faire la fête. Engendrant selon les lieux les débordements les plus affligeant : alcoolisme, exhibitions de toutes natures, dégradations des parties communes, nuisances sonores (musique, hurlements...) etc., et en s'en prenant régulièrement et ouvertement aux habitants exaspérés

Le flux de touristes et les nuisances sont si importants dans certains quartiers que certaines copropriétés se sont littéralement vidées de leurs résidents et ont laissé la place à des immeubles entiers « AirBnB »

Plus de 7 000 immeubles (sur les 48 439 immeubles détenus par des copropriétaires privés à Paris) **seraient en 2016 des immeubles grignotés par des locations en meublés touristiques**, et seraient en passe de devenir dans un avenir, plus ou moins proche, des immeubles à majorité AirBnB à Paris ; **soit près de 14.45% du parc !**

Une fuite des habitants explicable

- à la fois par leur ras-le-bol face aux nuisances en continue et non maîtrisable des flots de « touristes »
- par l'intérêt croissant des propriétaires à mettre des logements en location meublée touristique journalière, vecteur de revenus mensuels beaucoup plus importants car sans plafond de prix

Les incidences sur le marché des loyers

Les prix pratiqués par les locations journalières deviendront-ils des références mensuelles pour les propriétaires qui mettent en location classique des logements ?

Un logement meublé en location journalière qui est en capacité de générer de 3 000 à 8 000 € de loyer par mois peut-il revenir au prix du marché locatif ?

Effet boule de neige : la transformation d'un bien en logement meublé touristique tente de plus en plus de propriétaires lorsqu'un premier logement est en service dans une copropriété

Et de fait, la raréfaction de l'offre de logements disponibles dans certains secteurs commence à se faire sentir. Cela devient de plus en plus fréquent que des propriétaires se fassent démarcher par des parents pour qu'ils puissent louer (même à des prix exorbitants) leur studio à leur enfant le temps des études.

Un 30m² sur cour s'est vu proposé 1700 €/mois de location en juillet 2015 dans le 2^e arrondissement par une famille dont le fils venait étudier dans une école du centre de Paris

Question : les prix pratiqués par les hébergements journaliers vont-ils influencer à la hausse le prix des locations classiques à Paris ?

LA TAXE DE SÉJOUR

Les données

9 462 062 nuitées ont été réalisées en 2016 à Paris.

Au titre de l'accord passé avec AirBnB, pour chaque nuitée, la plate-forme s'est engagée à reverser 0,83 € à la ville de Paris.

Cela aurait dû permettre le versement par AirBnB de 7 853 511 € en 2016 au titre de la taxe de séjour.

Or la mairie n'est parvenue à récolter en 2016 que **5,5 millions** d'euros au titre de la taxe de séjour.

Pourquoi cette différence ?

Tout simplement parce que c'est sur la base de sa bonne foi, (sans remettre aucun listing à la Mairie de Paris), que AirBnB reverse la taxe de séjour :

- aucun contrôle ne peut être opéré par la mairie de Paris sur le volume véritable des hébergements pris en compte,
- aucun nom de propriétaires n'est remis à la Mairie,
- aucune information sur le nombre de nuitées n'est divulguée,
- AirBnB gère les déclarations, de façon la plus obscure possible.

Ce versement est perçu de plus en plus par les habitants comme une preuve de l'acceptation par la Mairie de Paris du développement des meublés touristiques.

Comment intervenir auprès des gestionnaires de meublés touristiques professionnels sévissant au sein des copropriétés lorsqu'ils affirment être dans la légalité compte tenu que désormais ils payent la taxe de séjour ?

Le versement de la taxe de séjour dédouane les gestionnaires de meublés touristiques et leur confère des « droits » y compris de nuire au calme des copropriétés !

Ce qui était perçue comme une avancée s'avère désastreux du point de vue des copropriétaires, des concierges et des syndicats de copropriétés, qui doivent en plus désormais composer avec ce leitmotiv !

L'équation morbide de la taxe de séjour !

Au regard du nombre de logements perdus pour les Parisiens, qui se situe entre 29 393 et 52 776, **le montant de la taxe de séjour paraît dérisoire.**

Cyniquement ! Au regard du nombre de logements en location traditionnelle perdus à Paris, le versement de 5,5 millions d'euros de taxe de séjour revient, du point de vue d'AirBnB, à indemniser la Mairie de Paris pour chaque logement traditionnel perdu entre 104 € et 187 € !

Au regard du nombre de Parisiens potentiellement perdus (entre 48 742 et 87 207 habitants), le montant de la taxe de séjour paraît dérisoire.

Cyniquement ! Au regard du nombre d'habitant ne pouvant plus se loger à Paris, le versement de 5,5 millions d'euros de taxe de séjour revient, du point de vue d'AirBnB, à indemniser la mairie de Paris pour chaque habitant perdu entre 59 € et 106 € !

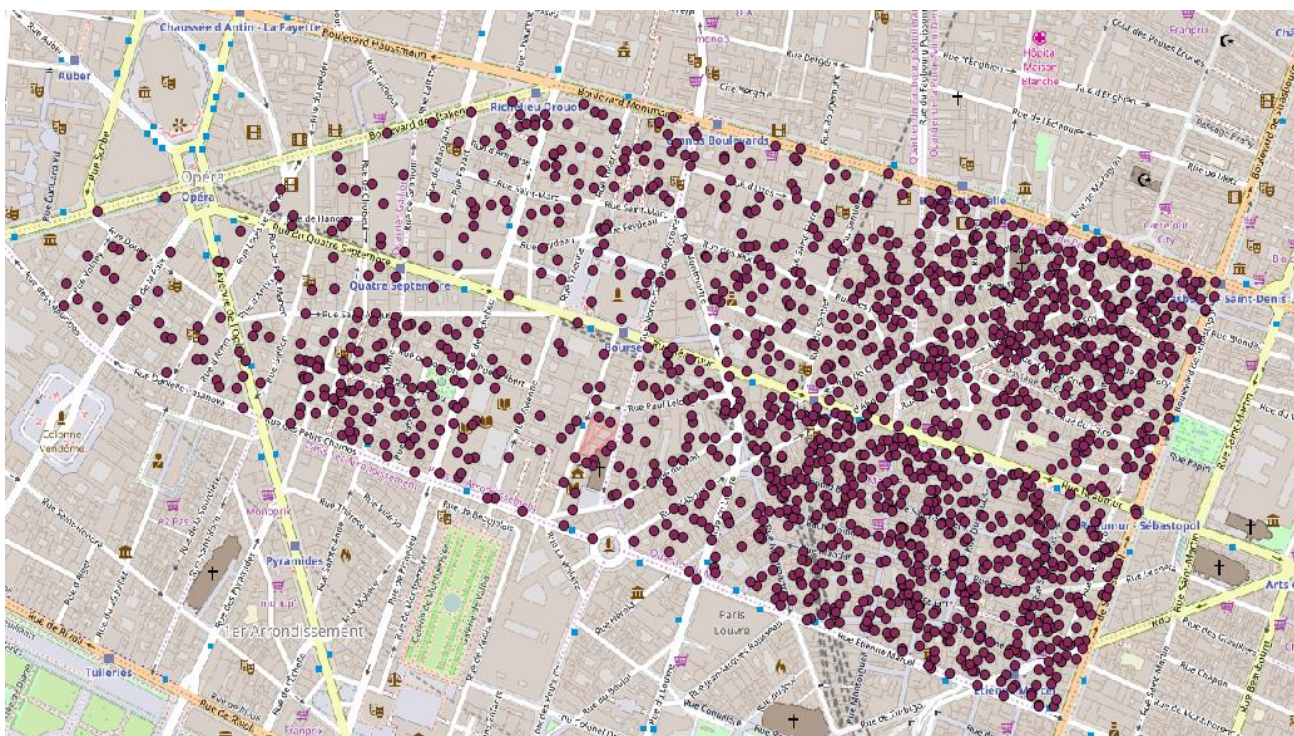
Il devient de plus en plus difficile pour la Mairie de justifier la perception en l'état de cette taxe

... qui apparaît indécent au regard des impacts sociaux comme les menaces de fermetures de classes (faute d'habitants), le délitement des liens sociaux et des solidarités dans les quartiers et dans les copropriétés, le développement de poches de délinquances... ou encore au regard des impacts économiques comme la baisse de la collecte des impôts, comme la chute de fréquentation des boutiques et restaurants traditionnels dans les quartiers etc.



FOCUS SUR LE 2^e ARRONDISSEMENT

Forte concentration des meublés touristiques

**Une très forte concentration des meublés touristiques dans un très faible périmètre**

Entre les rues Etienne Marcel, le boulevard Sébastopol, le boulevard Montmartre et la rue Saint-fiacre / rue du Louvre, se concentrent 74,7 % des meublés touristiques loués plus de 120 jours par an en 2016 dans le quartier du 2^e arrondissement.

Cette très forte concentration s'accroît par la conversion d'immeubles traditionnellement tournés vers la location classique en immeubles entièrement dédiés à la location journalière en meublés touristiques.

480 meublés touristiques seraient au moins à une même adresse dans tous le 2^e arrondissement, traduisant de fait une forte concentration des meublés touristiques dans les immeubles de l'arrondissement et surtout un très fort départ des résidents classiques du quartier

C'est par exemple le cas au 199 rue Saint-Denis, sur les 6 appartements traditionnellement encadrés par un bail classique, 3 sont désormais loués à l'année en meublés touristiques. Des meublés touristiques, qui, qui plus est, sont au pied d'une « conciergerie », pignon sur rue, gérant elle-même une dizaine de meublés touristiques à Paris.

Nombre d'habitants exclus du 2e arrondissement ?

Sur 1 438 meublés touristiques en activité à la fin 2016

- 933 meublés touristiques sont loués plus de 120 jours par an dans le 2^e arrondissement,
- potentiellement se sont plus de 1800 habitants qui ne peuvent plus se loger dans le 2^e arrondissement (fourchette basse).

Si les meublés touristiques s'installent dans la durée (fourchette haute) ce seront plus de 2 775 habitants qui ne pourront bientôt plus se loger dans le 2^e arrondissement

Une des spécificités de cet arrondissement : **697 meublés touristiques** se sont très rapidement installés dans ce micro-secteur du 2nd arrondissement (entre les rues Etienne Marcel, le boulevard Sébastopol, le boulevard Montmartre et la rue Saint-Fiacre / rue du Louvre), **excluant de fait des logements à la location traditionnelle environ 1 345 habitants** (selon la base INSEE)

Le profil des professionnels

Là encore les professionnels gèrent une grande partie de ces meublés touristiques et permettent à ce marché de prospérer :

Laurent, Michael, Johana gèrent 10 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 27 qu'ils administrent)

Michael Et Johana gèrent 5 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 10 qu'ils administrent)

Nico gère 2 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 20 qu'il administre)

Ricardo gère 3 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 46 qu'il administre)

Polyna gère 3 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 3 qu'elle administre)

Anastasia gère 4 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 27 qu'elle administre)

Olivier gère 21 meublés touristiques sur ce quartier (sur les +xxx qu'il administre)

Arno gère 13 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 37 qu'il administre)

Marion gère 5 meublés touristiques sur ce quartier (sur les +xxx qu'elle administre)

Angie & Chris gèrent 5 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 9 qu'ils administrent)

Julien gère 14 meublés touristiques sur ce quartier (sur les +xxx qu'il administre)

Hanane gère 12 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 88 qu'il administre)

Gilian gère 5 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 5 qu'il administre)

Astrid gère 4 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 37 qu'elle administre)

Paris Appartements Services gère 3 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 6 qu'il administre)

Parisian Home gère 33 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 139 qu'il administre)

Roger And Lisa gèrent 3 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 13 qu'ils administrent)

Roger Rudy gère 5 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 13 qu'ils administrent)

Rudy And Benjamin gèrent 5 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 56 qu'ils administrent)

Vacation in Paris gère 3 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 35 qu'il administre)

Vinicius & Eduardo's gèrent 3 meublés touristiques sur ce quartier (sur les 24 qu'ils administrent)

etc.

Mutation du 2^e arrondissement

La durée moyenne d'installation des ménages dans le 2^e arrondissement était de **12 ans en 2013**.

Cette stabilité façonnait le rythme de vie du quartier, créait du lien social, créait des solidarités et impactait son développement économique etc.

Il y a fort à parier que la disparition accélérée des résidents et sa substitution par des personnes de « passage » a déjà un impact fort et négatif sur la vie (économique, social, politique, culturel...) de tout cet arrondissement.

La pression immobilière dans le 2^e

En moyenne la nuitée pour un appartement loué plus de 120 jours par an en meublé touristique est de **126 euros par nuit dans le 2^e arrondissement**.

Ce qui place la **mensualité locative à 3 780 euros**, très largement au-dessus des prix du marché traditionnel de la location.

C'est certainement une des principales motivations au développement exponentiel de ce secteur d'activité, dont il faut rappeler qu'une grande partie de l'économie s'est développée de façon souterraine depuis 2012 (peu ou pas de déclaration fiscale, peu ou pas de déclaration des personnels intervenants etc.)

Le développement exponentiel de ce secteur a non seulement accru :

- le développement des nuisances liées à l'arrivée sans discontinuité des touristes ... souvent venus exclusivement pour faire la fête,
- la recherche de profits plus importants de la part des propriétaires,
- le départ forcé des résidents du 2^e arrondissement, favorisé qui plus est par les facilités bancaires en 2016 faites aux investisseurs immobiliers

... mais il a également fortement impacté la vie des quartiers

Faut-il mettre en relation la baisse importante des habitants dans la partie Est du 2^e arrondissement, avec la **multiplication des actes de petites délinquances** et le **développement de zones de "deal"** en 2016 jusque-là inconnues des habitants dans ce secteur ?

Moins d'habitants, c'est moins de vie, c'est moins de surveillance et de vigilance, et c'est aussi beaucoup plus de place pour le développement et le maillage de poches de délinquances

QUE FAIT LA MAIRIE ?

Les informations relayées par les médias place la confusion dans les esprits. Cette confusion provient de signaux perçus comme de franches prises de position de la mairie pour régler le marché, et d'autres indiquant que la mairie semble se satisfaire de la situation.

Décisions prises par la Mairie

- Règlement municipal pris en novembre 2014 au Conseil de Paris pour régler le développement des meublés touristiques ^{7 8}
- mise en place d'un Bureau de contrôle : Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation
- mise en lumière médiatique d'opérations coup de poing : « descente dans le sentier » (mai 2015)
- mise en place d'un site internet recensant les meublés touristiques "déclarés et conformes" : opération de communication sur "l'open data" de la ville de Paris ⁹
- la Mairie par voie de presse indique qu'elle est parvenue à obtenir d'AirBnB le versement des taxes de séjour !

Mise en œuvre inefficace ou ambiguë

- Bruno Juillard reçoit en grande pompe le PDG AirBnB (février 2015) Événement très largement médiatisé. On y découvre que pour le patron d'AirBnB, Paris est un de ces meilleurs ambassadeurs en proposant dès 2014 plus de 40 000 annonces.
- mise en place d'un bureau de contrôle (BPLH)... en sous effectifs si aberrants entre 2014 et 2016 qu'une grande majorité des plaintes/signalements n'aboutissent pas ou ne sont pas traitées.
- Ce sera la seule opération "coup de poing" (mai 2015) Les médias et les habitants retiendront le sensationnel de l'action ! Une action de communication avortée car plus aucune opération coup de poing ne sera plus médiatisée ! *Erratum (2^e opération en Février 2017)* ¹⁰
- L'initiative "Open Data" est mal perçue par les détracteurs, qui voient dans ce site un appel à la dénonciation. La Mairie s'affole et est obligée d'affirmer dans la presse qu'il s'agit d'un site d'information et non d'un site appelant à la délation (mai 2016)
- La ville se réjouit par voie de presse d'avoir perçu 5,5 millions d'euros de taxe de séjour en 2016 grâce à l'accord trouvé avec AirBnB
- Les commissariats d'arrondissements sont submergés par les appels des habitants excédés par les nuisances. Les interventions de la Police ne se font quasiment plus dans les copropriétés subissant les fêtes des touristes hébergés en meublés touristiques. Les attentats et le renforcement du plan Vigipirate sont prioritaires

⁷ 2016 DLH 59 Modification du règlement municipal
http://a06.apps.paris.fr/a06/jsp/site/plugins/odjcp/DoDownload.jsp?id_entite=37714&id_type_entite=6

⁸ VILLE DE PARIS : NOUVELLE MODIFICATION DU REGLEMENT MUNICIPAL RELATIF AUX CHANGEMENTS D'USAGE
http://www.cheuvreux-notaires.fr/veille_juridique/actualites/nouveautes_juridiques/2014/nju_20141128_reglement-municipal-de-paris-l-631-7-meuble-touristique.pdf

⁹ Airbnb : l'opération coup de poing de la Mairie de Paris : http://www.lepoint.fr/societe/airbnb-l-operation-coup-de-poing-de-la-mairie-de-paris-20-05-2015-1929931_23.php

¹⁰ Au moment où se clôture cette étude, la presse révèle le 02 février 2017 une nouvelle opération coup de poing
<http://www.leparisien.fr/paris-75005/paris-nouvelle-operation-coup-de-poing-contre-les-meubles-touristiques-02-02-2017-6650208.php>

Depuis AirBnB est à la manœuvre et semble être le seul acteur moteur

- déclarations par voie de presse qu'il fait la chasse aux "professionnels"
- déclaration par voie de presse qu'il permet désormais aux voisins de faire remonter les plaintes (qu'il se charge ensuite de remettre aux propriétaires)
- tous les loueurs Airbnb de Paris susceptibles de dépasser les quatre mois de location par an vont recevoir un email leur rappelant la réglementation parisienne. Accord entre la Mairie et Airbnb (mars 2016)
- Airbnb fanfaronne par voie de presse en indiquant être en parfaite légalité avec les lois et qu'il reverse plusieurs millions d'euros de taxes de séjour à la ville de Paris ! (depuis octobre 2015)

La mairie semble dépassée dans ses actions de communication.

Une communication brouillée pour les habitants

Les habitants les plus exposés ont l'impression qu'une forme de connivence s'est installée entre la plate-forme Airbnb et la Mairie de Paris.

Les faits parlent d'eux même :

- Bruno Juillard (adjoint au maire) rencontre en 2015 le PDG d'AirBnB ^{11 12} et indique qu'il y a de la place pour tout le monde, hôteliers et Airbnb
- un accord est trouvé entre la Mairie et Airbnb pour l'envoi de mails vers les loueurs de meublés touristiques ¹³
- un prélèvement de la taxe de séjour est effectué par la plate-forme et semble répondre aux attentes de la mairie. ¹⁴

11 Entre Paris et Airbnb, une nouvelle cohabitation commence :

http://lexpansion.lexpress.fr/entreprises/entre-paris-et-airbnb-c-est-une-nouvelle-ere-qui-commence_1721452.html

12 Airbnb et la mairie de Paris enterrent la hache de guerre : <http://www.france24.com/fr/20150226-mairie-paris-airbnb-enterrent-hache-guerre-concurrence-tourisme-hoteliers-taxe-sejour-meubles>

13 Accord entre Airbnb et la Mairie de Paris pour lutter contre la fraude : <http://www.journaldugeek.com/2016/04/06/airbnb-mairie-paris-lutte-fraude/>

14 Airbnb a reversé 5,5 millions d'euros de taxe de séjour en un an à la Mairie de Paris : <http://www.20minutes.fr/paris/1932675-20160928-airbnb-reverse-55-millions-euros-taxe-sejour-an-mairie-paris>

Des habitants désabusés

Ces ambiguïtés sont ressenties très défavorablement par les habitants, les syndic, les copropriétaires etc. qui se retrouvent à court d'arguments face aux "professionnels" des meublés touristiques.

Un grand nombre de copropriétés et de syndic

- ne parviennent pas à contrôler/endiguer l'explosion du nombre de meublés touristiques,
- ne parviennent pas à canaliser l'agressivité des "professionnels" gérants ces lieux,
- ni ne parviennent à canaliser les nuisances et les dégradations !

Un fort sentiment d'abandon par les pouvoirs publics est présent dans l'esprit des Parisiens.

Cette ambiguïté de l'action publique est très mal perçue par les habitants, notamment quand leur quotidien devient désastreux !

- pour ceux subissant des nuisances sonores épouvantables en journée comme en nuit
- pour les habitants et les familles dont les copropriétés se transforment en AirBnB et qui envisagent de déménager pour retrouver leur quiétude
- pour ceux dont les poches de délinquance jusqu'à lors inconnues s'installe dans certaines cours de copropriétés ou à proximité

Il semble désormais indispensable de relancer une politique de réimplantation conjointement à une politique de protection des habitants à Paris

QUE PEUVENT FAIRE LES MAIRIES**pour enrayer ce développement exponentiel des meublés touristiques ?**

Les idées et les atouts ne manquent pas à Paris pour réimplanter des habitants et redonner vie aux quartiers :

- travailler avec des starts-up pour multiplier les outils numériques (de type scrapers) permettant d'analyser et d'identifier les meublés touristiques et leurs gérants sur toutes les plate-formes existantes
- mettre en place un véritable guichet unique (et non plus un service) et une véritable "Task Force" permettant à la fois
 - de recueillir dans un seul et même service les plaintes mais également de mettre en place des actions pour engager les procédures légales à l'encontre des "gestionnaires" de meublés touristiques ne respectant pas les réglementations,
 - de recueillir auprès des commissariats d'arrondissements la nature des plaintes reçues,
 - de fournir des "argumentaires" et des "outils" concrets aux habitants et aux syndicats de copropriété,
 - d'accompagner les plaintes lorsqu'elles sont portées par les copropriétaires et les syndicats,
- travailler avec les habitants, les concierges et les syndicats de copropriétés de plus en plus exposés aux pressions des gestionnaires de meublés touristiques
- ne pas avoir peur de prendre des mesures radicales fortes comme Berlin, Barcelone, New York pour éviter que Paris ne se désertifie et ne devienne plus qu'une ville de passage.

BERLIN

Le 1er mai 2016, la ville a décidé une interdiction pure et simple des meublés touristiques et une amende de 100 000 € à l'encontre de tous les contrevenants. Elle demande aux habitants de signaler les propriétaires qui ne respecteraient la nouvelle réglementation. ¹⁵

BARCELONE

Dès Août 2015 Barcelone a commencé à infliger 60 000 € d'amendes aux sites de location de logements Airbnb et HomeAway. Puis, grâce à un programme informatique, elle a identifié des milliers d'annonces illégales. ¹⁶

NEW-YORK

Octobre 2016, Les propriétaires qui publient une annonce sur Airbnb pour mettre en location un appartement à New York pourront être condamnés à une amende allant jusqu'à 7 500 \$ si leur annonce propose la location de leur appartement pour une durée de moins de 30 jours alors qu'ils ne sont pas présents dans l'appartement pendant la durée du séjour des locataires. ¹⁷

PARIS

Reste que seule la ville de Paris est en mesure de décrire quelle est sa stratégie :

- laissez Airbnb s'approprier la communication de la ville pour indiquer qu'elle participe pleinement à la récolte de "la taxe de séjour", et ainsi donner l'illusion que la situation est conforme aux ambitions de la ville : situation du laisser-faire, laisser-aller !
- ou permettre à la ville de reprendre possession de la réimplantation des habitants à Paris, de reprendre la main sur la sécurité de ses quartiers, de reprendre en main son développement et de réinstaller une dynamique territoriale !

15 La justice confirme l'interdiction d'AirBnB à Berlin : http://www.liberation.fr/planete/2016/06/08/la-justice-confirme-l-interdiction-de-airbnb-a-berlin_1458199

16 Barcelone traque les locations illégales sur Airbnb avec un logiciel http://immobilier.lefigaro.fr/article/barcelone-traque-les-locations-illegales-sur-airbnb-avec-un-logiciel_d3359906-a8a4-11e5-8b92-2fad3e8eddde/

17 La loi contre Airbnb entre en vigueur à New York <https://www.cnewyork.net/2016/10/26/loi-airbnb-new-york>

CONCLUSION

- Hémorragie du nombre d'habitants
- Désertification des arrondissements
- Apparition de poches de délinquance dans les quartiers "délaissés"
- Explosion du nombre de "professionnels" des meublés touristiques
- Explosion du travail non déclaré
- Concurrence accrue avec l'hôtellerie
- Nuisances en continue au sein des copropriétés
- Dégradations des copropriétés
- Conversion d'immeubles entiers en immeubles de meublés touristiques loués à l'année
- Intimidations des syndicats et des copropriétaires au sein des AG de copropriétés
- etc.

Comment en est-on arrivé à cette situation à Paris ?

Ce que les responsables de la ville de Paris semblent avoir ignoré, c'est que derrière la plate-forme Airbnb (comme pour l'ensemble des autres plate-formes de location en meublés touristiques) se cache une entreprise.

Une entreprise américaine dont l'objectif est de faire des bénéfices ; ce qu'elle est parvenue à faire pour la première fois en 2016

Une entreprise qui doit avant tout contenter ses investisseurs et réussir son introduction en Bourse (ce qui est prévu dans le courant de l'année 2017).

Cette entreprise, comme la plupart des entreprises américaines 2.0 n'est pas une entreprise **philanthropique**. C'est une entreprise tournée vers le profit et à ce titre, tout est bon pour avancer masqué tout en montrant patte blanche et en se montrant le plus coopératif possible (taxe de séjour, envoi de mailing en commun etc.).

Mais cette entreprise, très discrètement, a également multiplié les **stratégies pour brouiller les pistes et protéger au maximum ses intérêts et protéger les loueurs présents sur sa plateforme** :

- création d'un forum d'échange entre propriétaires. Cela facilite l'échange d'astuces et de conseils (y compris juridiques) entre les membres
- modification (des liens SEO) des URL des meublés, pour faire croire aux moteurs de recherche (et aux scrapeurs) que les meublés n'existent plus (le meublé référencé sous l'URL <https://www.airbnb.fr/rooms/4229423> n'existe officiellement plus, alors qu'il réapparaît à l'adresse <https://www.airbnb.fr/rooms/16747826>)
- effacement des calendriers de réservations pour éviter de faire apparaître l'activité des meublés au-delà des 120 jours écoulés
- sans compter la mobilisation toujours autant médiatisée des avocats de la plate-forme à chaque fois qu'il est nécessaire de contrer les réglementations prises par les villes à l'encontre des meublés touristiques, Berlin, Barcelone, New-York (stratégie de l'agneau, docile, discipliné et coopératif, qui sort ses griffes si nécessaire)
- etc.

Peut-être serait-il utile de reconsidérer la place de cet acteur et les "courtoisies" entre la ville de Paris et la plate-forme

Responsabilités politiques ?

La précédente mandature était régulièrement épinglée pour son "manque d'efficacité" à récupérer le parc des "bureaux vides" présent à Paris afin d'y installer des logements neufs pour les habitants.

La mandature actuelle sera-t-elle épinglée comme la mandature n'ayant pas contribué à retenir ses habitants à Paris ?

La mandature actuelle sera-t-elle épinglée comme la mandature ayant détruite le plus de logements traditionnels à Paris ?

La mandature actuelle sera-t-elle épinglée comme la mandature ayant fermé les yeux sur le développement du travail non déclaré ?

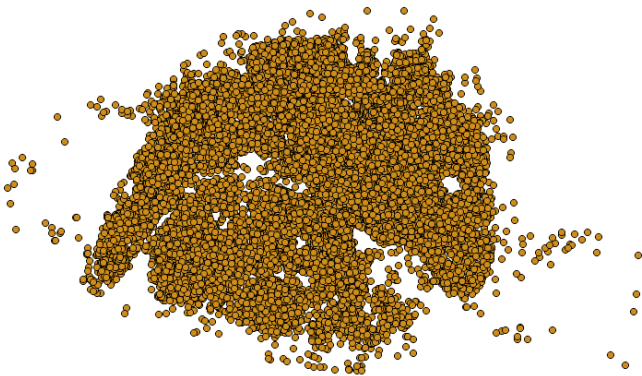
Existe-t-il des avantages au laisser faire ?

A priori non ! Au vu de cette étude il apparaît que le ratio profits (économiques notamment) apportés par les touristes via AirBnB est très largement inférieur au ratio des profits générés par des « habitants stables » à Paris... que ce soit en terme de rentrées fiscales, de dépenses culturelles, de pacification des quartiers et des copropriétés, de développement et de maintien des services publics (crèches, écoles etc.) etc.

La Mairie de Paris a aujourd'hui les cartes en main pour inverser la situation

LES MEUBLÉS TOURISTIQUES LOUÉS PLUS DE 120 JOURS A PARIS en 2016 DES HABITANTS ET UNE ÉCONOMIE SACRIFIÉS AU PROFIT D'AirBnB

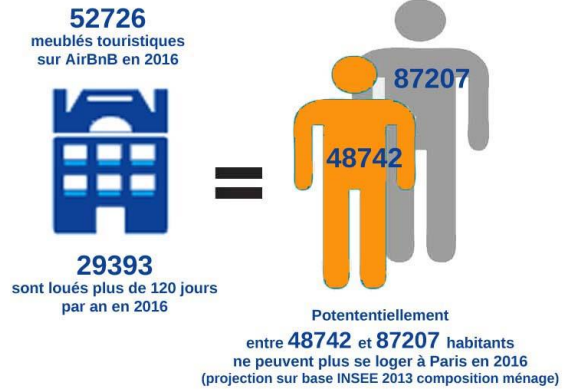
DÉVELOPPEMENT SPECTACULAIRE DES MEUBLÉS TOURISTIQUES A PARIS DEPUIS 2012



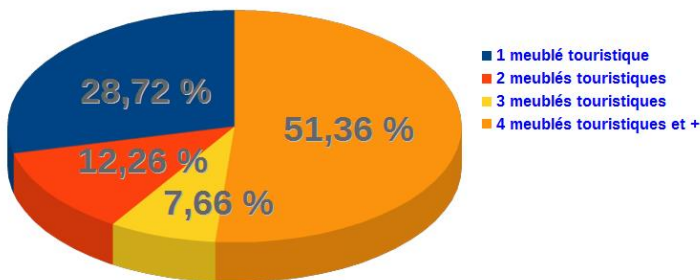
Recensement de 52726 meublés touristiques fin 2016 dont 48742 sont loués plus de 120 jours par an

DESERTIFICATION DES HABITANTS A PARIS EN 2016

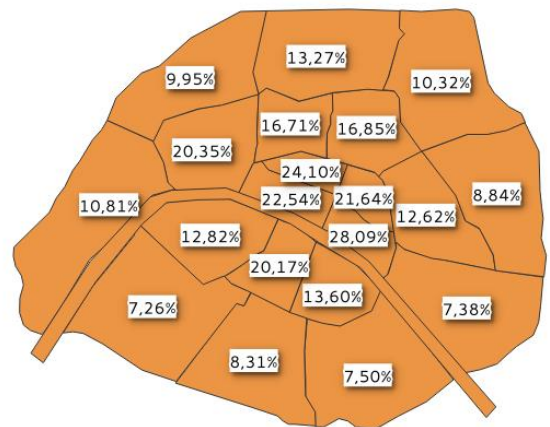
Les meublés touristiques remplacent les offres traditionnelles de location
Conséquence : de nombreux parisiens ne peuvent plus se loger



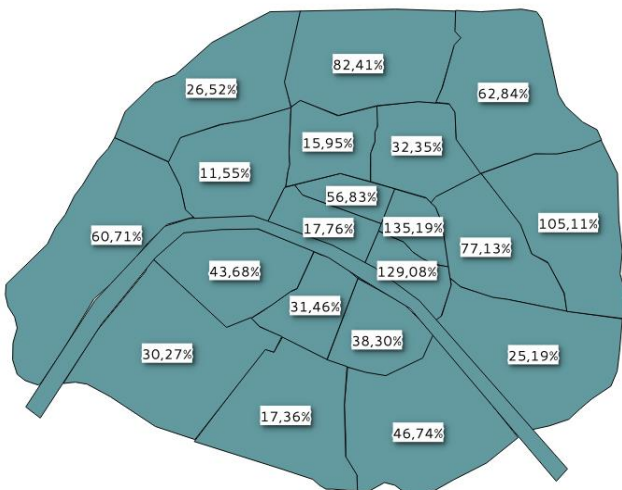
NOMBRE DE MEUBLÉS TOURISTIQUES GÉRÉS A PARIS EN 2016 PAR LOUEURS



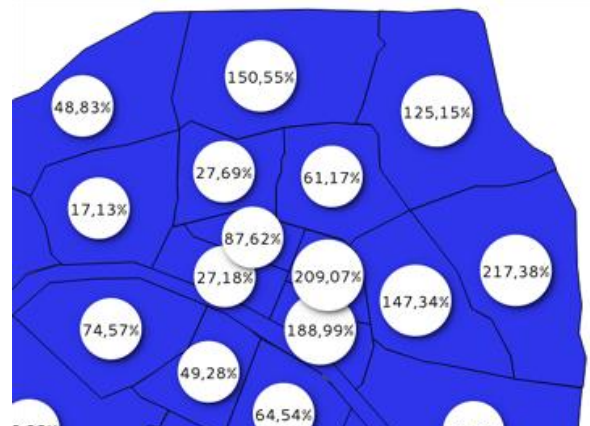
LES MEUBLÉS TOURISTIQUES REMPLACENT % DES OFFRES DE LOGEMENT DANS LE CENTRE DE PARIS



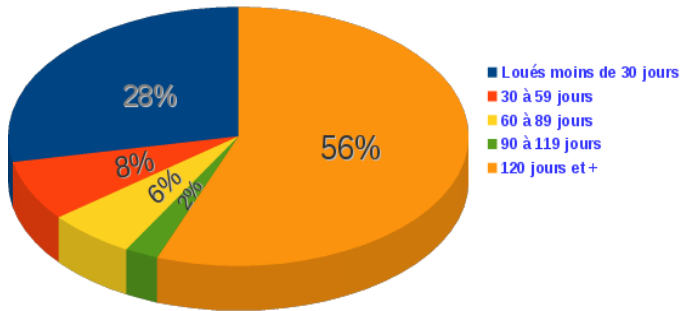
LES MEUBLÉS LOUÉS PLUS DE 120 JOURS OFFRENT DÉJÀ DES CAPACITÉS D'HÉBERGEMENT SUPÉRIEURES À CELLE DES HÔTELS À PARIS DANS CERTAINS ARRONDISSEMENTS



LES CAPACITÉS D'HÉBERGEMENT SONT POTENTIELLEMENT SUPÉRIEURES À CELLE DES HÔTELS À PARIS



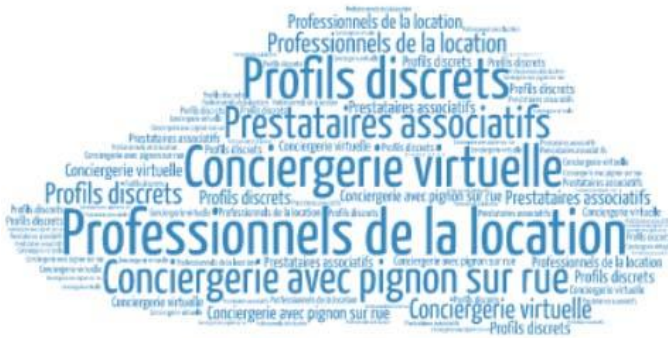
LES MEUBLÉS TOURISTIQUES SONT TRES LARGEMENT GÉRÉS PAR DES PROFESSIONNELLS A PARIS EN 2016



LES MEUBLES OFFRENT LES MÊMES SERVICES QUE LES HÔTELS MAIS RAREMENT DÉCLARÉS



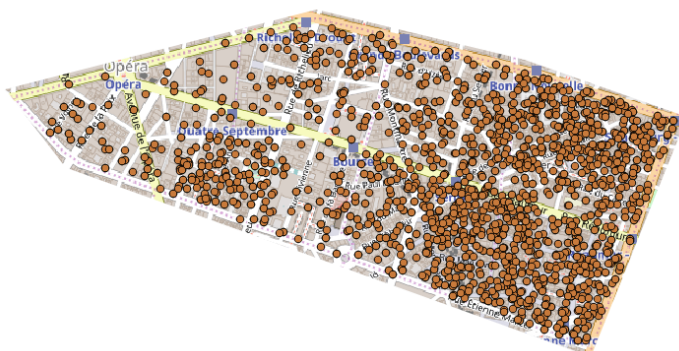
LE PROFIL DES PROFESSIONNELLS



IMPACTS TRES NÉGATIFS AU SEIN DES COPROPRIÉTÉS



FORTE DESTABILISATION DES ARRONDISSEMENTS LIÉE A LA CONCENTRATION DES MEUBLÉS : ICI LE 2^{EME}



NOMBRE DE RÉSIDENTS
LOGEMENT TRADITIONNEL MEUBLÉ TOURISTIQUE





**ÉQUATION MORBIDE
 DE LA TAXE DE SÉJOUR**

