



Conférence citoyenne sur les meublés de tourisme

*« Afin de faciliter un meilleur accès au logement, faut-il aller plus loin dans la régulation des meublés de tourisme ?
Si oui, de quelle manière ? »*

*AVIS CITOYEN
13 février 2021*

Qu'est-ce qu'une conférence de citoyens ?

Une Conférence de citoyens est un outil de la démocratie participative, créé au Danemark dans les années 1980 et importé en France en 1998 et qui constitue un mode innovant de recueil de l'opinion citoyenne.

La Conférence de citoyens consiste à réunir une vingtaine de personnes reflétant la diversité d'une population donnée (France entière, région, agglomération parisienne...). Ces citoyens sont amenés à réfléchir sur un sujet à caractère scientifique ou éthique, échappant le plus souvent à l'évaluation citoyenne ou qui s'avère « confisqué » par des experts du fait de la barrière de compétence et de langage dans la société entre le citoyen et l'expert.

Pendant un ou plusieurs week-ends, le panel de citoyens s'informe en auditionnant, sur le sujet de la conférence de citoyens, une diversité d'experts ou de porteurs d'intérêts qui leur transmettent ainsi des clefs de compréhension.

Forts des connaissances acquises, les citoyens rédigent à huis clos un avis citoyen comprenant à la fois l'état de leurs réflexions sur le sujet et éventuellement des recommandations. Cet avis est ensuite remis au commanditaire et fait l'objet d'une restitution publique.

La Conférence de Citoyens sur les meublés de tourisme

Les plateformes de locations meublées touristiques entre particuliers sont devenues en quelques années **des acteurs importants de l'hébergement touristique à Paris** et dans les grandes métropoles mondiales.

Paris est l'une des villes présentant le plus d'offres de locations touristiques. Comme d'autres grandes villes, Paris a précisé **sa réglementation** pour empêcher que des logements à destination des résidents Parisiens soient utilisés à l'année pour la location touristique, **sans réussir à endiguer le phénomène**, même si depuis 2018 l'offre de locations meublées touristiques s'est stabilisée.

À Paris, la location meublée touristique se caractérise par **une offre éparpillée** portée par plus de 200 plateformes, **une « suroffre » dans certains quartiers** et une **influence sur le cadre de vie** des habitants (nuisances sonores, changement de l'offre commerciale, etc.). Le principal problème posé par la croissance de l'hébergement touristique est qu'elle s'effectue **en partie aux dépens des résidences principales**, notamment dans certains quartiers de la capitale.

Au regard de ces enjeux, la Ville de Paris a souhaité qu'une Conférence de Citoyens apporte sa contribution à la réflexion en répondant à la question suivante :

« Afin de faciliter un meilleur accès au logement, faut-il aller plus loin dans la régulation des meublés de tourisme ? Si oui de quelles manières ? »

Comment et sur quels critères les citoyens ont-ils été sélectionnés ?

S'agissant de la conférence citoyenne sur les meublés de tourisme, l'Ifop a été sollicité par la Mairie de Paris pour sélectionner un groupe de Parisiens et Parisiennes. Cette phase de recrutement a été menée, à l'échelle de Paris par le réseau d'enquêteurs de l'Ifop et s'est étalée sur 4 semaines.

Compte tenu de la taille du panel (26 personnes), celui-ci ne prétend pas, par définition, à la représentativité de la population et il est impropre de parler d'échantillon représentatif ainsi qu'on le mentionne traditionnellement pour un sondage.

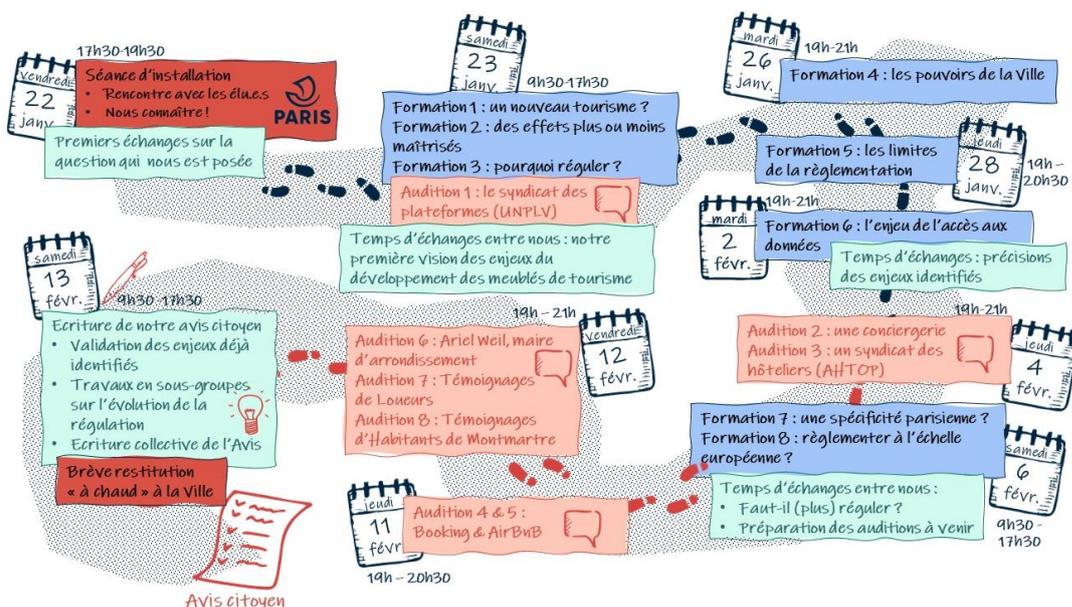
Néanmoins, le panel a été recruté de manière à refléter au mieux la diversité de la population parisienne et à illustrer la variété des points de vue pouvant exister au sein de ce public.

Pour le dire autrement, l'originalité du panel réside dans son « universalité » : afin d'atteindre cet objectif de diversité, le groupe de citoyens a été équilibré en fonction de plusieurs critères sociodémographiques : le sexe, l'âge, la profession, le niveau de diplôme et l'arrondissement de résidence.

Comment s'est déroulée la Conférence ?

Au regard du contexte sanitaire, la Conférence s'est entièrement déroulée en ligne. Elle a été animée par Planète Citoyenne, agence spécialisée en participation citoyenne, et l'Ifop.

Elle s'est déroulée du 22 janvier 2021 au samedi 13 février 2021 à travers 10 séances de travail :



Liste des personnes entendues dans le cadre de la conférence

Séances de formation

- Stéphanie JANKEL, Urbaniste, Directrice d'études logement – **APUR**
- Corinne MENEGAUX, Directrice, et Thomas DESCHAMPS, Responsable de l'observatoire économique du tourisme, du développement durable et de l'accessibilité – **Office du Tourisme de Paris**
- Marie BREUILLE, chercheuse en économie, Julie Le GALLO, professeure d'économie à AgroSup Dijon, et Camille GRIVAULT, ingénieur en géographie – **Université Bourgogne Franche-Comté**
- François PLOTTIN, Chef de service, et Franck AFFORTIT, Adjoint au chef – **Bureau de la Protection des Locaux d'habitation (BPLH) de la Ville de Paris**
- Marlène DUMONT, Contrôleuse – **Bureau de la Protection des Locaux d'habitation (BPLH)**
- Nicolas BILLOTTE, adjoint au chef de bureau BPLH – **Ville de Paris**
- Jeanne RICHON, doctorante – **Université Paris Est Créteil**
- Murray COX – Data activiste, fondateur d'**Inside Airbnb**
- Sarah COUPECHOUX, Chargée d'études Europe – **Fondation Abbé Pierre**
- Edouard BERTRON-SERINDAT, Responsable du centre de suivi AOS et changement d'usage – **Bordeaux Métropole**
- Albert EEFITING – Conseiller politique principal, Service Logement – **Ville d'Amsterdam**
- Francesca ARTIOLI, maitresse de conférences – **Université Paris Est Créteil, Ecole d'Urbanisme de Paris**
- Thomas AGUILERA, maitre de conférences – **Sciences Po Rennes**
- Claire COLOMB, professeure d'études urbaines et aménagement du territoire – **University College of London**
- Kenneth HAAR, chercheur – **Corporate Europe Observatory**
- Walter GONCALVEZ-SOBRAI, Conseiller politique et juridique – **Ville d'Amsterdam**

Séances d'audition

- Thimothée DE ROUX, Président de l'Union nationale pour la promotion de la location de vacances (**UNPLV**) et Directeur général d'**Abritel Homeaway**
- Thibault MARTIN, Co-fondateur – **Smartrenting**
- Serge CACHAN, Président, Jean-Bernard FALCO, Vice-président, et Quentin MICHELON, Directeur général – **AHTOP**
- Maléna GUFFLET, Directrice générale et Alexis DARMOIS, Directeur des affaires publiques – **Booking France**
- Juliette LANGLAIS, Directrice des affaires publiques – **Airbnb**
- Ariel WEIL – **Maire de Paris Centre**
- Vincent LEVY et Charles BLOCH – **Club d'hôtes Airbnb Paris**
- Jacqueline GUENIN et Brice MOYSE – **Habitants de Montmartre**

AVIS CITOYEN

Introduction

Nous nous exprimons en tant que Parisiens concernés par la location de meublés touristiques mais nous ne sommes pas tous impactés de la même manière, car nous vivons des expériences différentes en fonction de nos quartiers d'habitation.

La conclusion de ce rapport reflète majoritairement l'avis des participants.

Notre regard sur les plateformes de meublés touristiques à Paris et sur leurs impacts

- 1. Un fort développement des plateformes grâce aux nouvelles solutions digitales qui s'inscrit dans des évolutions plus larges de la société et en réponse à des usages nouveaux*

Des plateformes qui s'inscrivent dans l'évolution du tourisme

Les plateformes ont été créées pour répondre à une nouvelle manière d'aborder le tourisme, c'est-à-dire à la volonté des touristes de partir chez des locaux, et de vivre « comme des Parisiens », il y a donc un côté immersif.

L'offre d'hébergement touristique hôtelière ne répond pas à tous les besoins (prix, types d'hébergement, famille...) et ne s'est pas adaptée suffisamment vite aux évolutions de la demande.

L'offre des plateformes est complémentaire et attractive ; elle « bouscule » un secteur et le pousse ainsi à se renouveler, et à innover en matière de marketing et de services.

Les plateformes de locations de meublés ont profité de l'attraction touristique de Paris pour se développer. Ainsi, aujourd'hui, se pencher sur leur cas c'est aussi s'interroger sur la question de la politique touristique que la Ville de Paris souhaite mettre en œuvre.

Des plateformes qui s'inscrivent aussi dans une nouvelle manière de concevoir le logement

Ces plateformes s'adaptent à l'évolution des modes de vie ; elles procurent davantage de flexibilité et de mobilité.

Ces offres apportent un revenu d'appoint pour les loueurs particuliers.

2. Un développement des plateformes qui s'inscrit dans un contexte global de tension du logement à Paris

Des difficultés plus globales en matière d'accès au logement à Paris : les plateformes ne sont pas la source unique des problèmes de logement mais constituent un effet aggravant

Cette problématique s'inscrit dans un phénomène de financiarisation du logement : la location de meublés touristiques en est une des facettes.

Avec les locations de meublés de tourisme, l'offre de location classique « longue durée » a été réduite par rapport au nombre de logements disponibles. Les propriétaires s'affranchissent davantage de la loi en ce qui concerne l'encadrement des loyers, constituant une conséquence aggravante sur l'augmentation de ceux-ci. La location de longue durée est aujourd'hui faite de telle sorte qu'elle est beaucoup moins rentable et plus problématique que la location de meublés de courte durée.

Une réflexion à replacer dans une question plus large d'une politique volontariste en matière d'habitat

3. Un détournement et des excès par rapport au modèle d'origine ou au modèle souhaitable

Un fort développement des meublés de tourisme et les effets de concentration dans certains quartiers

Des impacts sur la vie de certains quartiers quand la concentration des meublés est trop forte

La prolifération et la concentration des locations meublées de courte durée a contribué à modifier la typologie des quartiers. Elle participe à la disparition des petits commerces de proximité et des artisans. Cela peut affecter le lien social et l'entraide solidaire du quartier et du voisinage. Les quartiers se vident de leurs habitants et certaines écoles sont amenées à fermer.

Des habitants se plaignent des allers-retours des locataires, des incivilités à répétition, des dégradations des parties communes des immeubles, des nuisances sonores. Cela a renforcé des problèmes d'insécurité (diffusion des digicodes, vols, prostitution, soirées...) notamment pour les locations de très courte durée (24h).

Une nouvelle activité qui ne profite pas pleinement à Paris, à son économie locale

La Ville de Paris profite malgré tout de ces retombées financières telles que la taxe de séjour et les dépenses effectuées par les touristes.

Il serait souhaitable que les plateformes aient une représentation physique afin qu'elles soient davantage ancrées localement.

Ce type de plateformes pratique une optimisation fiscale qui ne permet pas à la ville et au pays de profiter pleinement de ces retombées économiques.

Les multi-loueurs comme source principale des abus (plus que les particuliers qui louent occasionnellement leur unique logement)

Une grande partie des propriétaires de résidences principales respectent le cadre législatif a contrario des multi-loueurs (les sociétés et les particuliers qui mettent à la location plusieurs logements) qui abusent et qui profitent des failles du système.

Faute de moyens, de justificatifs et de contrôles, les dispositifs actuels sont insuffisants. Nos propositions n'ont pas vocation à interdire la location de meublés touristiques, mais à mieux l'encadrer pour améliorer l'accès au logement et préserver la vie des quartiers.

Une régulation aujourd'hui insuffisante et perfectible

1. Un système de régulation qui semble « dépassé et en retard » par rapport au développement des plateformes

Nous constatons que le cadre actuel a permis aux plateformes de profiter des vides juridiques et des failles permises par les lois nationales et européennes pour proliférer de manière incontrôlée et exponentielle. Sur ce point, les municipalités semblent avoir un train de retard mais une prise de conscience a lieu. L'engagement de certaines autres villes (Barcelone, Amsterdam...) à l'échelle européenne et les travaux menés par certains activistes laissent espérer une évolution favorable de la réglementation sur le sujet (cf. les enjeux du DSA et la mobilisation des différents acteurs sur le sujet).

Au-delà de la régulation, nous pensons que la responsabilité de chaque acteur doit être prise en compte. Chaque partie prenante a le droit au dialogue afin de permettre un meilleur partage de ses responsabilités.

2. Un système actuel de régulation élaboré sur des bases pertinentes et « structurées »...

Le système actuel a l'avantage de différencier loueur professionnel et loueur particulier. Il permet de porter attention sur certains points de divergences et notamment les différents abus dont ils peuvent être responsables.

Une certaine souplesse laissée aux « simples » particuliers qu'il faut préserver

Nous pensons que le système de régulation actuel offre un certain nombre d'avantages (dont la liberté de disposer de son logement) pour les particuliers en résidence principale qu'il faut préserver pour ceux qui respectent la loi.

Il est toutefois logique d'imposer une limite de 120 jours à la location des résidences principales (qui doivent être occupées légalement 8 mois par le titulaire) pour limiter certains abus.

Si des ajustements peuvent être soumis, ces principes restent pertinents et il ne s'agit pas de complexifier la location des particuliers.

Une limitation des changements d'usage de logements vers des meublés de tourisme par une régulation accrue

Au regard des enjeux, il est normal de chercher à limiter par une régulation plus forte l'activité des investisseurs et des professionnels qui louent en permanence des meublés de tourisme.

Aujourd'hui des mesures spécifiques existent pour encadrer et limiter les changements d'usage concernant prioritairement les profils d'investisseurs et de professionnels, ou les

foncières. Ce système de régulation paraît aujourd'hui insuffisant dans ses principes pour préserver l'accès au logement face à l'offre des meublés touristiques.

3. ...mais qui est loin d'être pleinement appliqué

Au regard du système de régulation actuel, et des difficultés à le faire respecter, nous pensons qu'il faut se donner d'autres moyens et les leviers nécessaires pour faire appliquer le règlement en vigueur.

Quelques exemples de fraudes et de contournements sont souvent cités (entre autres) : la non-vérification de l'identité et adresses des loueurs, l'utilisation de faux numéros d'enregistrement, le dépassement des 120 j de location des résidences principales, la déclaration et le changement d'usage.

Le problème originel de l'absence de traçabilité fiable des locations de courte durée

- **un système de régulation basé uniquement sur des informations déclaratives non vérifiées**

Nous pensons que le principe du n° d'enregistrement est indispensable à condition qu'il repose sur des informations fiables. En effet, nous constatons qu'actuellement il est délivré sans aucune justification et ne semble donc pas pouvoir être vérifié correctement par la Ville : identité, adresses précises, statut de résidence principale...

Par ailleurs, nous avons constaté que malgré l'existence et l'obligation de disposer d'un n° d'enregistrement, il était simple pour les usagers de créer de faux numéros, de renseigner de faux noms et de fausses adresses sur les plateformes. Ces informations ne sont parfois même pas exigées par ces dernières malgré la réglementation.

Cela entraîne donc un manque de traçabilité.

- **un système de régulation dépendant d'une transmission de données par des plateformes qui ne jouent pas pleinement le jeu et qui impactent les effets des contrôles**

Cela entraîne notamment des difficultés dans la réception des données par les villes (retard dans la transmission, informations manquantes ou erronées...).

Par ailleurs, le système de transmission a posteriori, annuel, et sans centralisation paraît peu adapté à la mise en place d'une régulation réactive par la Ville.

La Ville semble en effet manquer de moyens suffisants pour traiter ces données en termes de nombre de contrôleurs, d'outils mis à leur disposition pour informatiser les contrôles, etc.

De plus, en cas de litige, la lourdeur des exigences juridiques autour des contrôles constitue un frein (rapport de 120 pages...). L'obligation du VIDOC 1970 est un autre exemple de la complexité des preuves à apporter pour constituer les dossiers en vue de poursuivre les fraudeurs.

Enfin, le manque de coopération entre la Ville et les services fiscaux ne contribue pas à rendre ces données plus transparentes et à fluidifier les vérifications (pouvoir dissuasif du fisc).

L'absence d'un tiers permettant de centraliser ces données limite ainsi l'efficacité des contrôles.

Des sanctions qui restent largement insuffisantes au regard des enjeux soulevés

Malgré les contrôles, nous observons que peu de sanctions sont appliquées, et que lorsqu'elles le sont, les niveaux d'amendes effectivement rendus nous apparaissent trop peu dissuasifs pour être efficaces.

4. ...et qui mériterait d'être renforcé sur certains points

Deux points précis sur lesquels le système de régulation des meublés de tourisme devrait être amélioré :

Sur les abus des investisseurs et professionnels à limiter davantage ou à considérer dans le même cadre que les hôteliers

Le dévoiement du modèle des meublés de tourisme et ses excès sont d'abord selon nous le fait des investisseurs et des professionnels, c'est-à-dire les loueurs louant à l'année en courte durée ou louant plusieurs logements en parallèle. La régulation apparaît aujourd'hui insuffisante pour réguler ce phénomène et limiter leur développement.

Selon nous, ces activités, qui s'apparentent à des locations commerciales ou professionnelles, doivent être soumises à un ensemble de règles spécifiques (normes, fiscalité ...) qui leur soient adaptées, à l'image de celles qui sont imposées aux autres professionnels du tourisme et de l'hébergement.

Dans la prise en compte des phénomènes de surconcentration dans certains quartiers (vers des limitations plus fortes, des quotas...)

Nous avons remarqué que les locations courte durée n'ont pas la même concentration dans tous les quartiers de Paris. Les quartiers les plus touristiques subissent des impacts négatifs relativement forts dans l'accès au logement et, plus largement, la vie de quartier (par exemple,

les quartiers centraux comme celui du Marais ou de Montmartre voient les offres de logements se raréfier, les petits commerces disparaître, des écoles fermer, etc.).

Des mesures spécifiques ou de nouveaux règlements à l'échelle des quartiers, imaginés en lien avec les mairies d'arrondissement concernées, seraient à envisager pour remédier aux problèmes cités précédemment, notamment sur l'encadrement des transformations d'usage des locaux de commerces de proximité.

...et dans une recherche de retombées positives globales pour le territoire (et non punir pour punir)

Plus largement, nous souhaitons une régulation qui cherche à limiter les effets négatifs du développement des locations courtes durées sans vouloir « interdire » cette offre de location touristique, ni même entraver l'activité qui répond selon nous à une offre d'hébergement complémentaire.

Au regard du poids du tourisme dans l'économie parisienne, nous voudrions que toutes les parties soient satisfaites, les loueurs et les plateformes, d'une part, la Ville et les Parisiens ainsi que les touristes, d'autre part dans un objectif « gagnant-gagnant ».

Nos pistes et propositions d'adaptation de la régulation

Dans le cadre de la conférence citoyenne, nous sommes arrivés aux propositions suivantes.

Il nous paraît important que les évolutions apportées à la régulation ne conduisent pas à une « usine à gaz ». De la même manière, les libertés individuelles doivent être respectées dans un équilibre avec le droit au logement qui est un droit fondamental.

En réponse à la question posée, nos propositions sont centrées sur la question de la régulation des meublés de tourisme mais nous soulignons l'importance d'une politique du logement volontariste concernant l'accès au logement pour tous les Parisiens.

1. Peser sur les réglementations nationales et européennes pour donner à la Ville de Paris davantage de leviers et de pouvoir de régulation

Conscients des limites imposées par les lois nationales et par le cadre européen dans les possibilités de réguler, il nous paraît primordial que la Ville s'intègre davantage dans les groupes d'influence et institutions afin d'obtenir plus de pouvoir de régulation localement et faire évoluer le cadre européen.

Il s'agit d'influencer de manière active le cadre réglementaire : la Ville doit chercher à avoir un pouvoir en la matière et à aller plus vite dans les réformes. Cet enjeu est à défendre dans toutes les discussions se rapportant au sujet, comme en ce moment sur les négociations autour du Digital Service Act (DSA).

Conforter la place de la Ville de Paris au sein des alliances de villes existantes sur le sujet, à l'échelle européenne et mondiale, irait dans cet objectif.

2. Nos propositions pour une régulation davantage respectée

S'assurer de la mise en œuvre des règles existantes et futures en renforçant la régulation en amont de la mise en location

Nous constatons que la fraude est aisée, voire incitée et encouragée par les plateformes, et que la Ville a des difficultés à contrôler a posteriori.

- **Proposition : obliger l'identification réelle des loueurs et la déclaration des meublés de tourisme**

Il s'agit de sortir du « tout déclaratif » et des possibilités d'anonymat qu'il induit pour s'assurer de la mise en œuvre effective des règles en amont de la mise en location et faciliter les contrôles ultérieurs :

- **S'enregistrer en ligne ou en mairie :**
 - pour obtenir une autorisation préalable pour pouvoir mettre en location un appartement qui pourrait être renouvelée annuellement ;
 - rendre obligatoire, au moment de l'enregistrement, la fourniture de justificatifs (identité, statut de résidence principale, assurance, numéro fiscal...) dont la Ville vérifierait l'authenticité, notamment en croisant les informations avec les services fiscaux ;

- **Rendre obligatoire la mention du numéro d'enregistrement dans les annonces avec un blocage automatique de celles-ci en leur absence.** Une vérification des numéros au moment de la publication de l'annonce est à rendre obligatoire. Cela implique de créer une base de données consultable par les plateformes pour vérifier automatiquement un numéro et l'adresse du logement à chaque transaction.

- **En complément, l'affichage obligatoire d'un macaron sur la porte ou la boîte aux lettres des meublés de tourisme** apporterait plus de transparence et faciliterait les éventuels contrôles ultérieurs (pour trouver l'appartement concerné).

- **Proposition : centraliser les données de location pour s'assurer de la limite réelle des 120 jours toutes plateformes confondues**

Le fichier central porté par la Ville permettrait de vérifier le nombre de locations d'un logement donné en continu et bloquer ainsi la location de résidences principales au-delà des 120 jours.

Une transmission des données plus régulières de la part des plateformes (et de leurs intermédiaires) de manière automatique, mensuelle ou trimestrielle, est à mettre en place.

Pour les plateformes non coopérantes, les sanctions prévues doivent être appliquées voire renforcées si elles ne sont pas suffisamment dissuasives.

Être plus dissuasif vis-à-vis des fraudeurs

- **Proposition : accroître l'effet dissuasif des contrôles**

L'équipe de contrôleurs de la Ville de Paris nous paraît limitée au regard des enjeux en termes d'effectifs et de moyens, notamment technologiques. Il s'agit de la renforcer dans ses moyens humains et matériels (logiciels informatiques...) pour pouvoir accroître la fréquence des contrôles.

Les contrôles pourraient également gagner en efficacité par un travail sur les données (contrôles récurrents automatisés) pour mieux cibler les cas sur lesquels enclencher

l'ouverture d'un dossier de contentieux. La Ville pourrait également s'appuyer sur les syndicats de copropriété avec un système d'identification des logements non déclarés.

Il s'agit également de faciliter et simplifier les exigences juridiques (120 pages par dossier de contrôle ou encore la demande du justificatif d'usage d'habitation de 1970 (VIDOC) paraissent excessives).

Enfin, il s'agit d'augmenter fortement les amendes réellement appliquées aux contrevenants pour les rendre plus dissuasives et en informer les services fiscaux.

3. Nos propositions pour une plus grande responsabilité des plateformes

Nous constatons un manque de coopération entre les plateformes et la Ville allant jusqu'à un non-respect des règles en vigueur. Nous recommandons une plus grande coordination pour une pleine mise en œuvre des règles, l'identification des fraudeurs...

Au-delà du respect de la loi, il s'agit d'encourager les plateformes à un comportement plus responsable, une éthique vis-à-vis de leur impact sur l'écosystème de quartier, local...

- **Proposition : rendre les plateformes juridiquement responsables en leur donnant le statut d'éditeurs de contenus**

Les plateformes ne sont reconnues que dans un rôle d'hébergeurs de contenus et non d'éditeurs ce qui limite leur responsabilité juridique et leur permet de se décharger de leur responsabilité dans la régulation.

Elles doivent être reconnues comme éditeurs de contenu et non pas seulement comme hébergeurs, d'autant plus qu'elles perçoivent des commissions sur les transactions passées. Plus généralement, elles doivent aller au-delà de la simple exploitation de la faille d'un système pour aller vers une offre plus « éthique ».

- **Proposition : mettre en place un système de certification des plateformes**

Dans ce même objectif de plateformes plus « éthiques », nous proposons la création d'un label permettant de certifier les bonnes pratiques des plateformes : bonne transmission des données, vérification de l'identité du loueur...

Ce label serait rassurant pour le touriste de savoir qu'il est sur une plateforme respectueuse des règles, que les informations transmises sur le logement sont vérifiées... Les plateformes respectueuses de la loi seraient ainsi valorisées.

Une autre piste pour la Ville pourrait être de développer sa propre plateforme. Cependant, certains d'entre nous trouvent que ce n'est pas le rôle de la Ville.

4. Nos propositions pour réguler le nombre de meublés de tourisme et limiter les pratiques abusives

- **Proposition : expérimenter un système de quotas ou d'interdiction par rue ou par quartier dans les zones tendues**

Il s'agit de traiter les problèmes rencontrés dans les zones hyper-touristiques, avec des surconcentrations d'hébergements et dont la vie de quartier est mise en péril. C'est par exemple le cas du Marais, du 1^{er} arrondissement, et de certaines parties de Montmartre.

La mise en place de quotas, voire d'interdictions, ciblés sur ces zones apporterait une réponse. Ces quotas ne s'appliqueraient pas aux particuliers pour leur résidence principale mais aux professionnels et aux multi-loueurs. Les numéros d'enregistrement autorisés à louer seraient attribués pour une durée déterminée, par exemple par tirage au sort, pour faire tourner les loueurs. Ces quotas seraient également à réactualiser à intervalles réguliers au regard de l'évolution de la tension dans le quartier. Une autre manière de mettre en place ces quotas serait d'arrêter la délivrance d'autorisation dans ces quartiers.

Cette mesure n'est pas impossible mais devra être bien ciblée et argumentée pour ne pas être invalidée juridiquement. Barcelone a montré que cela pouvait être mis en place.

Quelques-uns d'entre nous trouvent cette mesure trop complexe à gérer et trop risquée juridiquement. Il faut également faire attention à ne pas encourager le sur-développement des meublés de tourisme dans quartiers voisins.

- **Proposition : durcir les possibilités de changements d'usage**

- **En limitant la possibilité de reconversion des locaux commerciaux en meublés de tourisme à travers les documents d'urbanisme** pour préserver les commerces de proximité et privilégier la reconversion de bureaux vides en meublés de tourisme (plutôt que celle de logements).

Plus globalement, la Ville de Paris doit aider les commerces et artisans à se maintenir. La mise en place d'un système de garantie de loyers des artisans pour inciter les propriétaires à continuer à louer auprès d'eux est une bonne chose.

- **En renforçant le système de compensation en augmentant son coût pour le rendre plus dissuasif**, par exemple en jouant sur le coefficient de surfaces à compenser dans les quartiers tendus (x3, x4...).

- **Proposition : élaborer un cadre réglementaire / fiscal spécifique aux meublés de tourisme des professionnels**

Au regard de la concurrence, sur certains points, déloyale avec les hôteliers, il s'agit d'établir un cadre réglementaire et fiscal pour les meublés de tourisme qui s'en approche tout en prenant en compte leurs spécificités. Copier-coller les normes imposées aux hôtels n'est en effet probablement pas toujours adapté et possible mais des exigences minimales sont à fixer (normes de sécurité...).

- **Proposition : pas d'abaissement de la limite des 120 jours pour la location des résidences principales**

Nous considérons que l'abaissement du nombre de jours autorisés pour la location des résidences principales n'est pas une solution-clé. Il s'agit d'abord de faire respecter la règle des 120 jours existante. Par ailleurs, ce niveau paraît cohérent avec la définition d'une résidence principale qui induit 8 mois d'occupation dans l'année. Il s'agit également de respecter le droit des propriétaires de pouvoir louer leur logement dans la limite des 120 jours.

Néanmoins, pour certains d'entre nous, cette règle reste une piste à étudier, notamment dans les quartiers victimes de « sur-tourisme », comme le centre de Paris ou encore Montmartre.

- **Proposition : encourager le développement des alternatives aux meublés de tourisme pour répondre aux besoins**

Pour répondre aux besoins des familles, des groupes, des étudiants qui trouvent une réponse dans les meublés de tourisme, il s'agit pour la Ville d'encourager davantage le développement de nouveaux types d'hébergement : auberges de jeunesse, appart'hôtel, résidences universitaires...

5. Nos propositions pour limiter les nuisances et les effets sur le voisinage

- **Proposition : travailler avec les plateformes pour qu'elles responsabilisent leurs clients pour une meilleure cohabitation**

La mise en place d'une Charte de bonne conduite à destination des loueurs et des clients par les plateformes permettrait de faire de la prévention pour limiter les abus et comportements inappropriés. Ce document devrait être remis systématiquement et/ou affiché dans chaque logement.

- **Proposition : s'appuyer davantage sur les copropriétés et le voisinage**

La limitation des nuisances passe aussi par le dialogue et la recherche de solutions à l'échelle des copropriétés. Pour cela, il conviendrait de commencer par rendre obligatoire l'information des copropriétés de la mise en location touristique d'un logement par son propriétaire afin de faciliter la recherche de solutions en cas de problème ou encore pour orienter des contrôles.

- **Proposition : service de déclaration des nuisances géré par la Ville**

Un service de déclaration des nuisances pourrait être mis en place par la Ville de Paris. L'organisation de ce service reste à déterminer pour qu'il permette d'apporter des solutions.

Conclusion

Nous espérons que notre contribution sera prise en compte sans a priori idéologiques et permettra d'améliorer la situation de l'accès au logement et la vie des quartiers. Paris ne doit pas se transformer en une ville musée. La situation sanitaire est le bon moment pour faire évoluer la régulation.

Lucille

Marie-Thérèse

Audrey

Aurélien

Danielle

Samira

Alma

Serge

Pierre-Olivier

Lucile

Valérie

Mathilde

Chantal

Bertrand

Daniel

Agnès

Annabelle

Adrien

Pascale

Assia

Dimitri

Pascal

Françoise

Clément

Liza

Jean

Eva

Annexe : le mandat de la Maire de Paris à la Conférence

La Maire de Paris

Paris, le 14 JAN. 2021

Madame, Monsieur

Vous avez bien voulu accepter de participer à la Conférence citoyenne visant à réfléchir à la question des meublés de tourisme et de leur régulation à Paris et je tenais à vous remercier très sincèrement d'avoir fait le choix de vous engager dans cette expérience démocratique.

Depuis 2014, nous œuvrons avec mes équipes pour donner toujours plus d'ampleur à la démocratie locale et à la participation citoyenne, forts de la conviction qu'il est nécessaire pour redonner du souffle à notre démocratie d'assurer aux citoyens la possibilité de prendre part plus activement à la décision publique.

Nous attendons en effet beaucoup de la participation des Parisiennes et des Parisiens à cette réflexion, au côté des élus, des experts et des acteurs de terrain. Avec les autres participants, nous souhaitons que vous puissiez apporter votre vision et vos propositions en réponse à la question suivante :

**« Afin de faciliter un meilleur accès au logement, faut-il aller plus loin dans la régulation des meublés de tourisme?
Si oui, de quelle manière? »**

Dans le cadre de cette Conférence citoyenne nous nous engageons à mettre à votre disposition toute information et à vous permettre de rencontrer les acteurs du sujet dans toute sa diversité afin de nourrir et d'enrichir le débat. Vous pourrez vous exprimer en toute indépendance et formuler, avec d'autres citoyens, votre avis et vos propositions qui seront par la suite présentés en Conseil de Paris.

L'ouverture de cette Conférence aura lieu **vendredi 22 janvier entre 17h30 et 19h30 en visio-conférence.**

D'ici là, n'hésitez pas à contacter notre partenaire IFOP (Gaspard Jaboulay [redacted]) qui vous avez déjà été en contact), pour toute question vous préoccupant : déroulement, modalités techniques, horaires, etc.

En vous remerciant encore pour votre participation, je vous prie de croire à l'assurance de mes salutations les meilleures.

Anne Hidalgo
Anne HIDALGO