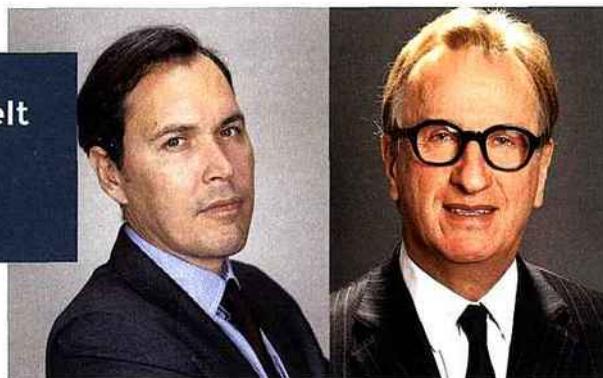


**Erwan Heurtel et Andrew Armfelt***Mayer Brown*

## Plateformes de location : la France, pays le plus libéral de tous en la matière

**Sujettes aux critiques mais aussi plébiscitées par leurs utilisateurs, les plateformes de location de logements de type Airbnb ont obligé les villes et les pays à légiférer. Des positions contrastées, plus ou moins coercitives, ont été prises par les élus. Cette chronique d'Erwan Heurtel et Andrew Armfelt, respectivement associé et senior counsel au sein du cabinet Mayer Brown, dresse un état des lieux comparé des réglementations adoptées en Europe et aux Etats-Unis.**

En mai 2016, les représentants de dix des plus grandes métropoles, parmi lesquelles New York, Barcelone, Berlin ou Paris s'étaient réunis à Amsterdam afin d'essayer de trouver des règles communes pour encadrer les locations de type Airbnb. L'objectif de cette initiative était intéressant puisqu'il s'agissait d'essayer d'éviter une inutile concurrence "législative" entre ces métropoles et surtout d'offrir aux consommateurs touristes une sorte de cohérence de ville en ville.

Qu'en est-il un an plus tard ? Comment s'inscrit la réglementation récemment adoptée en France en octobre 2016 (Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique) complétée par un décret publié le 28 avril 2017 par rapport à celle adoptée dans d'autres grandes métropoles ? En premier lieu, force est de constater que comme souvent hélas, la matière est un maquis législatif et réglementaire dans lequel les particuliers auront sans doute quelque mal à se retrouver. C'est désormais la combinaison de la loi pour une République numérique d'octobre 2016, de la loi Alur de mars 2014 et de la loi de juillet 1989 qui encadre cette location de type Airbnb.

Si un point doit être retenu c'est que la législation distingue désormais les logements loués plus ou moins de 120 jours par an.

Au-delà de 120 jours, le logement cesse d'être considéré comme un logement principal. En un tel cas, le bailleur est désormais dans l'obligation de faire une demande d'autorisation de changement d'usage. Or, ce changement d'usage pour être autorisé, pour les villes de plus de 200 000 habitants ou certaines zones tendues, passe par un système de compensation.

### **Un mécanisme de compensation mis en place**

Pour mémoire, le bailleur afin d'obtenir l'autorisation devra compenser la sortie de la surface du bien du parc des logements principaux par la mise en location ou la transformation d'un bien de surface équivalente afin que la surface globale du parc des logements principaux reste inchangée. En d'autres termes, il s'agit d'éviter une diminution de l'offre locative non touristique. Des titres de compensation peuvent aussi s'acheter auprès de tiers, notamment des bailleurs sociaux. Mais ces derniers, dans leur très grande majorité, disposent uniquement de grandes surfaces. Il leur est quasi systématiquement interdit de céder au détail. Il est donc très difficile

voire impossible pour un particulier d'avoir accès de manière utile à ce marché de la compensation. Même si la collecte de la taxe de séjour et l'affiliation au RSI au-delà de 23 000 euros par an sont désormais obligatoires, c'est donc ce délai de 120 jours qui fait office de juge de paix.

La genèse de la réglementation a fait l'objet, en France comme ailleurs, d'un lobbying très intensif. Les arguments utilisés par les uns et les autres sont restés identiques quel que soit le pays considéré. L'Allemagne, par tradition, a sans doute plus qu'ailleurs essayé de tout mettre en œuvre pour éviter une augmentation des prix de l'immobilier. La stabilité des loyers et la volonté de garder ces derniers peu élevés reste une constante outre Rhin, politique couronnée de succès par rapport à ses nombreux voisins.





### Arguments croisés des plateformes et des municipalités

Les trois acteurs principalement concernés, à savoir les plateformes, les autres professionnels de l'hospitalité et les municipalités, ont développé des arguments identiques quelle que soit la juridiction considérée. Les plateformes ont principalement mis en avant un argumentaire articulé autour du complément de revenu apporté aux loueurs et du développement du tourisme, donc de l'activité économique. Ce double argument porte facilement ces fruits en période de crise. C'est sans doute la raison pour laquelle les pays en crise ou supposés comme tel ont favorablement vu le développement de cette activité, alors que des pays dans une situation économique plus sereine, dont l'Allemagne, pour ne pas la nommer, y ont été moins sensibles.

Les municipalités ont, elles, mis en avant la forte perturbation du parc de logements en secteur tendu. Chacun se souvient de la constatation parlante de la mairie de Paris indiquant que, dans certains arrondissements centraux de Paris, le nombre cumulé de nuitées touristiques dépassaient désormais le nombre des habitants. En outre, à un moment où de nombreuses municipalités cherchent à préserver un accès au logement pour les populations les plus modestes, le revenu locatif supérieur des locations de type Airbnb ont un effet contraire en entraînant une augmentation mécanique des prix de l'immobilier. Cet argument a pesé lourd dans différentes villes allemandes, mais a aussi été l'angle d'attaque de la municipalité de New York.

Enfin, les professionnels du tourisme, dont les hôteliers ont, eux, essentiellement mis en avant une concurrence déloyale évidente. Il reste difficilement compréhensible qu'un hôtel soit soumis à de nombreuses réglementations, notamment en matière d'hy-

giène, alors qu'une chambre recevant elle aussi du public n'en soit soumise à aucune.

Dans l'ensemble des juridictions étudiées, la réglementation a eu pour finalité d'accompagner le développement d'une activité favorisant le tourisme, donc la croissance, tout en limitant les effets secondaires

néfastes pour les municipalités et les acteurs économiques déjà présents sur le marché.

### Des critères d'appréhension divers selon les pays

A cet effet, la plupart des pays ont cherché à distinguer entre le particulier, louant de manière occasionnelle son bien – idée originelle développée et défendue par les plateformes, permettant un complément de revenu pour le bailleur et développant le tourisme en créant un tourisme transfrontalier en donnant accès à une catégorie de la population n'y ayant pas accès auparavant – et le particulier s'engouffrant dans ce nouveau marché, agissant alors plus en professionnel/investisseur qu'en simple bailleur occasionnel.

Le nombre de jours loués, critère déjà envisagé dans la réunion d'Amsterdam citée en début d'article, est apparu dans une majorité de juridictions comme le moyen objectif, simple d'utilisation et peu sujet à interprétation pour établir cette distinction.

C'est le critère du délai qui a aussi été retenu en France, les fameux 120 jours précités. Mais lorsque l'on compare la durée de ce délai à celui choisi ailleurs, force est de constater que c'est l'un des délais les plus longs. Il est vrai que la France dispose d'un droit au congé plus important que dans de nombreux autres pays. Cependant ce délai de 120 jours semble une cote mal taillée ou pour le moins très indulgente. Qui est en mesure de passer quatre mois par an en dehors de son logement principal ? Un rapide tour des législations en vigueur en Europe ou aux Etats-Unis permet de se convaincre de ce caractère très libéral de la législation française.

Aux Pays-Bas, la ville d'Amsterdam, suivant en cela une des propositions de la réunion citée en début d'article, a édicté un délai de 60 jours. Au-delà de ces 60 jours, toute loca-

tion de type Airbnb est purement et simplement interdite.

La Grande Bretagne, pays souvent considéré comme plus libéral que la France, a posé pour Londres un délai maximum de 90 jours.

Aux Etats-Unis, San Francisco, ville où est né Airbnb, impose une taxe de séjour de 14% sur tout séjour inférieur à 30 jours et interdit toute location saisonnière au-delà de 90 jours.

New York a pris le problème à l'envers en interdisant toute location pour une durée inférieure à 30 jours à moins de résider en même temps que son hôte. New York a, de plus, interdit toute publicité pour les locations saisonnières, en ce compris l'apparition sur un site.

En Allemagne, différentes municipalités vont plus loin puisqu'elles cherchent à interdire la location saisonnière d'un bien : c'est la solution choisie par la ville de Francfort, qui interdit la location saisonnière d'une résidence secondaire. A Berlin, l'approche est identique, la location temporaire n'est possible que si vous continuez à résider dans le bien, louer de manière temporaire plus de 50% de son logement est considéré comme un abus susceptible d'être sanctionné par une amende maximum de 100 000 euros.

En comparaison la réglementation française apparaît bien plus libérale. A notre sens, ce caractère très libéral de la réglementation française, qui ouvre beaucoup plus largement qu'ailleurs la possibilité des locations de type Airbnb, s'explique de manière structurelle et conjoncturelle. De manière structurelle, depuis de nombreuses années le développement du tourisme est un objectif affiché. De manière conjoncturelle, s'opposer à la possibilité d'un complément de revenu dans une situation économique morose est difficilement audible par la population. Enfin, l'établissement d'une réglementation restrictive alors que tout était fait pour contrecarrer le ralentissement net du tourisme dans une période post attentats apparaissait pour le moins très compliqué. Nous sommes donc dans un des pays les plus libéraux en la matière, ce qui est suffisamment rare pour être remarqué.

En savoir plus sur :

**IMMO WEEK** • FR