

# Impact économique et réglementation des meublés de tourisme

Par Romain PRIOL et Christophe STROBEL

Sous-direction du Tourisme (SDT) – Direction générale des Entreprises (DGE)

Apparu au début des années 2010, le marché des hébergements saisonniers proposés par des particuliers *via* des plateformes n'a cessé de se développer et de se structurer pour devenir un acteur incontournable du secteur de l'hébergement touristique. Le Code du tourisme le définit dans son article D. 324-1 comme la location d'une villa, d'un appartement ou d'un studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, proposé en location à une clientèle de passage, qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. Actuellement, près de 20 % des nuitées saisonnières réalisées en France le sont dans un meublé de tourisme mis à la location par un particulier. Le marché français a généré près de 3,8 Mds €, soit environ un cinquième du marché européen, qui représente près de 20 Mds €. L'essor rapide de ces nouveaux modes d'hébergement s'explique par une évolution des comportements touristiques et de nouvelles attentes des clients en quête d'un voyage plus autonome et indépendant. Cependant, l'intensification de l'activité de meublés de tourisme représente une source de préoccupations, particulièrement pour les communautés locales confrontées à ce qu'elles perçoivent comme du « sur-tourisme » ou de l'attrition des logements permanents. Élus locaux et particuliers s'inquiètent ainsi de la raréfaction de l'offre résidentielle (de long terme), voire des commodités et de « la vie de quartier », ainsi que d'une augmentation des prix de l'immobilier, rendant l'accès au marché locatif traditionnel difficile, notamment pour les populations les plus précaires. Dans ce cadre, des réglementations ont été développées par les pouvoirs publics, avec pour objectif d'encadrer le secteur des meublés de tourisme et de faciliter leur contrôle au travers d'échanges d'informations entre les plateformes de location et les collectivités. Ces évolutions normatives soulèvent toutefois des difficultés d'harmonisation et de rationalisation du partage des données relatives aux meublés de tourisme. Ces enjeux sont ressortis à l'occasion d'une expérimentation menée par la direction générale des Entreprises (DGE) en 2022 et destinée à tester la solution d'une application numérique pour les échanges entre les plateformes de location de meublés de tourisme et les collectivités. Celle-ci a permis d'éclairer les besoins en matière de centralisation des informations, aussi bien quantitatives que qualitatives, relatives à l'activité de location de meublés de tourisme. Au sens large, ce contexte invite à mieux évaluer l'offre de meublés de tourisme dans la perspective de l'adoption d'une réglementation sectorielle dynamique, efficace et pérenne.

## L'émergence de plateformes de location de meublés entre particuliers a bouleversé l'économie touristique

### Les plateformes sont devenues, ces dernières années, des acteurs incontournables de la location saisonnière

La révolution digitale est allée de pair avec la montée en puissance de nouveaux acteurs de l'offre saisonnière, à l'instar des agences de voyages en ligne (Online Tourism Agency – OTA). Le milieu des années 2000 a ainsi vu naître une multitude de plateformes proposant aux particuliers et aux professionnels de réserver en ligne les différentes composantes de leur voyage, en particulier l'hébergement.

Depuis, le marché de la réservation en ligne n'a cessé de se développer et de se structurer, devenant une modalité incontournable des modes d'hébergement touristique. Selon une étude de l'Insee<sup>(1)</sup> réalisée en 2019, au niveau de l'Union européenne, les hôtes ont passé plus de 554 millions de nuits dans un hébergement réservé par l'intermédiaire de plateformes comme Airbnb, Booking, Expedia Group ou encore Tripadvisor. Cette même étude révèle que près de 109 millions de nuitées<sup>(2)</sup> ont été enregistrées en 2019 dans des hébergements proposés par des particuliers en France

<sup>(1)</sup> Les données sont tirées de l'étude Insee : « Hébergements proposés par des particuliers *via* des plateformes », *Insee Première*, n°1879, novembre 2021.

<sup>(2)</sup> *Ibid.*

via les principales plateformes internationales, soit près de 20 % de l'ensemble des nuitées européennes. La France se classe ainsi au deuxième rang européen, juste derrière l'Espagne (111 millions de nuitées) et devant l'Italie (82 millions de nuitées).

En particulier, deux villes françaises se classent dans le top 10 des villes touristiques européennes : Paris, qui est la première ville touristique d'Europe avec 15 millions de nuitées réalisées, et Nice, qui comptabilise près de 5,3 millions de nuitées et se classe au neuvième rang européen. En tout, près de 8 villes françaises se classent dans le top 50 : à Paris et Nice, s'ajoutent Lyon, Marseille, Bordeaux, Toulouse, Strasbourg et Montpellier et concentrent, à elles seules, plus de 25 % des nuitées réalisées en meublés de tourisme sur le territoire national.

L'offre de voyages en ligne regroupe une multitude d'acteurs, à l'instar des hôtels, des gestionnaires de résidences de tourisme ou encore des villages de vacances qui disposent déjà de leur propre site marchand. On retrouve également les plateformes de location saisonnière entre particuliers, qui sont devenues des acteurs clés du marché français de la location saisonnière et sont dominées par un petit nombre d'entreprises : Airbnb, Leboncoin, Booking Holdings, Tripadvisor et Expédia Groupe. Airbnb est de loin la principale plateforme de locations saisonnières en France avec plus de 600 000 annonces à son actif et environ 5,45 millions de visiteurs chaque mois<sup>(3)</sup>. Derrière, Abritel et Cybevasion (éditeur du comparateur gite.fr) rassemblent plus de 130 000 annonces chacun et font face à la concurrence des OTA, que sont Tripadvisor et Booking.com qui ont progressivement diversifié leur offre d'hébergement hôtelier.

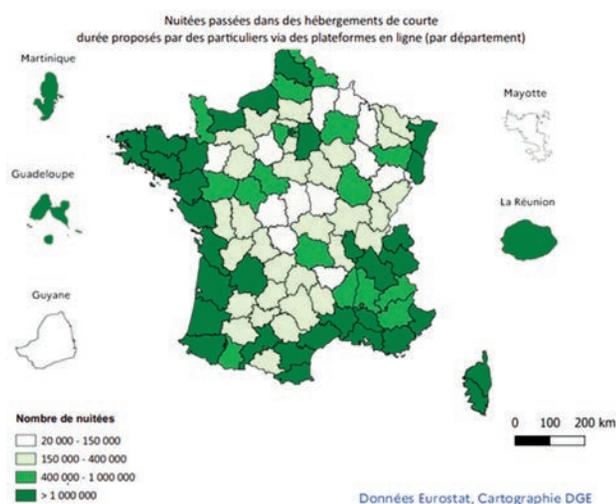
L'analyse de la distribution du marché (en nombre de nuitées réalisées) traduit le pouvoir de marché important d'Airbnb par rapport aux autres plateformes du secteur. À Paris, sur les 15 millions de nuitées réalisées dans un meublé de tourisme via les principales plateformes, près de 11 millions de nuitées ont été réservées via la plateforme Airbnb. Cette part de marché s'observe globalement sur l'ensemble du marché français, que ce soit à Bordeaux, où la plateforme capte jusqu'à près de 80 % du marché, ou à Lyon, avec 70 % du marché local. Sur le plan national, près des trois-quarts des annonces sont hébergées sur le site de Airbnb.

Bien que l'activité de location saisonnière ait été affectée par la crise sanitaire, le secteur a connu une reprise plus rapide que pour d'autres types d'hébergements (par exemple, les hôtels). Selon les données publiées par le GIE Atout France, sur le mois de juin 2022, l'offre et la demande de locations touristiques entre particuliers (hors métropole du Grand Paris) affichaient des niveaux supérieurs à 2019, tandis que le taux d'occupation retrouvait son niveau de 2019. À Paris, entre février 2020 et février 2021, le nombre des annonces Airbnb a diminué en moyenne de 2 % ;

à Bordeaux et à Lyon, les baisses ont été respectivement de 3 et 6 %<sup>(4)</sup>. Les villes françaises ont globalement connu une baisse d'activité relativement plus faible que celle enregistrée par une partie des autres centres touristiques mondiaux, à l'image de New-York ou Berlin, qui ont, eux, connu des baisses significatives de ce nombre sur la même période, respectivement de 28 et 21 %<sup>(5)</sup>.

### L'activité de location de meublés de tourisme s'est développée principalement dans les zones touristiques et pendant les périodes de vacances

En France, comme en Europe, le marché des réservations des hébergements proposés par des particuliers via des plateformes numériques se concentre principalement autour des zones littorales et montagneuses. Près de 47 % des nuitées réservées sont réalisées dans des départements du littoral, dont la moitié sur le pourtour méditerranéen, principalement dans le cadre d'un tourisme de loisirs. Le département des Alpes-Maritimes est le deuxième département de France (après Paris) à être le plus fréquenté par des touristes ayant réservé via les plateformes : en 2019, on comptabilisait 7 millions de nuitées, soit en moyenne 18 nuitées quotidiennes pour 1 000 habitants, contre 4 à l'échelle nationale. Les hébergements proposés dans les zones montagneuses sont aussi très prisés des touristes. C'est particulièrement le cas des Alpes françaises, où 4,3 millions de nuitées sont réalisées en moyenne en Haute-Savoie dans des hébergements proposés par des particuliers via des plateformes, soit en moyenne 14 nuitées par jour pour 1 000 habitants, contre 37 pour la Corse du Sud et 20 pour la Haute-Corse. L'Île-de-France capte, quant à elle, près de 16 % des nuitées réalisées en France (voir la Figure 1 ci-dessous).



La forte fréquentation des zones littorales et montagneuses se traduit par une saisonnalité marquée des nuitées réservées via des plateformes. En 2019, pour plus du tiers, les nuitées passées dans ces

<sup>(3)</sup> Les données sont tirées de l'étude Xerfi, « L'hébergement touristique et la location saisonnière à l'horizon 2024 », 1<sup>er</sup> mars 2022.

<sup>(4)</sup> Données InsideAirbnb retraitées par APUR.

<sup>(5)</sup> *Ibid* : Insee, données Eurostat.

hébergements ont été réalisées entre juillet et août. Ce chiffre atteint 20 % dans les hôtels, où le tourisme d'affaires est plus fréquent et plus régulier tout au long de l'année.

Contrairement à d'autres pays européens, le marché de la location saisonnière en France repose principalement sur l'activité de ses résidents<sup>(6)</sup>. Près de 62 millions de nuitées réalisées sur son marché domestique émanent de clients résidents, soit près de 57 % de la fréquentation de ce type d'hébergement. À ce titre, la France est moins dépendante de la clientèle internationale qu'une partie de ces voisins européens, comme l'Espagne, où près de 68 % des nuitées réalisées en meublés de tourisme sont le fait de la clientèle non résidente ; ce taux monte à 74 % en Italie. La moyenne des pays de l'Union européenne s'élève à 67 % des nuitées internationales. Seule l'Allemagne fait mieux que la France, avec 37 %. En France, Paris et Nice sont les deux villes touristiques françaises les plus dépendantes de la clientèle internationale, où respectivement 76 et 73 % de la demande émane de clients non résidents, principalement des Américains et des Asiatiques.

### Le marché parisien figure parmi les plus attractifs en termes de fréquentation et de revenus dégagés au bénéfice des acteurs privés comme publics

Le nombre des meublés peut être estimé à près de 750 000 sur le territoire national, pour 109 millions de nuitées par an générant près de 3,8 Mds €. Ces gains sont répartis entre les hôtes, les plateformes, les collectivités locales et l'État. À Paris, les 55 105 meublés de tourisme Airbnb mis à la location ont généré près de 585 M €/an<sup>(7)</sup>. À titre de comparaison, les revenus générés par les meublés de tourisme sur le marché parisien sont près de 4,5 fois plus élevés que ceux enregistrés sur le marché du Pays basque (127 M €/an) et près de 10 fois plus importants que ceux des marchés bordelais et lyonnais, qui génèrent respectivement 61 M €/an et 57 M €/an. Les mesures de performance – taux d'occupation des meublés, nombre de jours de disponibilité du bien ou encore niveau de prix par nuitée – dépendent 1) de l'attractivité du lieu, comprise comme le degré de concurrence entre les usages et le nombre de visiteurs saisonniers, et 2) des pics de fréquentation, qui, lorsqu'ils sont élevés (par rapport à la population résidant à l'année), poussent à la fois le taux d'occupation des meublés ainsi que la capacité des hôtes à augmenter le prix proposé par nuitée.

Outil	Paris	Lyon	Bordeaux	Agglo Pays Basque
Nombre de meublés	55 105	9 614	10 260	12 196
Occupation moyenne	64 jours/an	48 jours/an	48 jours/an	53 jours/an
Prix moyen	166 €/nuitée	123 €/nuitée	123 €/nuitée	197 €/nuitée
Taux multi-listing <sup>8</sup>	30,3 %	29 %	29 %	37,2 %
Nombre de nuitées <sup>9</sup>	10,6 M	1,4 M	1,47 M	1,94 M
Taille du marché	585 M €/an	57 M €/an	61 M €/an	127 M €/an
Concentration du marché <sup>10</sup>	3,3 %	8,1 %	3,3 %	6 %

Tableau 1 : Chiffres clés du marché Airbnb dans certaines villes françaises (d'après InsideAirbnb, <http://insideairbnb.com/>).

<sup>(6)</sup> *Ibid* : données Eurostat.

<sup>(7)</sup> Le revenu économique annuel généré par la location de meublés de tourisme se calcule comme suit : nombre de meublés de tourisme x prix moyen pratiqué par les hôtes x nombre annuel moyen de nuitées d'occupation. Ce chiffre traduit le volume des bénéfices économiques et leur partage entre les acteurs privés (hôtes et plateformes) et publics (collectivités locales, État). À titre d'exemple, pour Paris, les bénéfices économiques relevant de la plateforme Airbnb se sont ainsi élevés à 585 000 000 € (= 64 (occupation) x 166 € (prix) x 55 105 (volume d'offres)).

<sup>(8)</sup> Nombre de nuitées se rapportant à un acteur disposant d'au moins deux annonces publiées sur une plateforme.

<sup>(9)</sup> Le nombre total de nuitées réalisées dans un meublé de tourisme se calcule comme suit : nombre de meublés de tourisme x nombre moyen de jours d'occupation x nombre d'occupants. Comme les données relatives au nombre d'occupants ne sont pas disponibles, nous nous sommes appuyés sur le travail de Franceschi P. (2017), « Les logements touristiques de particuliers proposés via Internet », *Insee Analyses*, n°33, février. Il fait l'hypothèse d'un nombre moyen d'occupants par nuitée équivalent à 3 personnes.

<sup>(10)</sup> Le calcul de la concentration du marché correspond au rapport entre la part des meublés des 10 plus gros offreurs et le nombre total de meublés de tourisme.

À l'échelle nationale, il est possible d'évaluer le chiffre d'affaires réalisé par les principales plateformes de réservation à près de 550 M €. Les plateformes de location saisonnière ont des modèles de rémunération variés, mais qui, généralement, correspondent au prélèvement d'une commission sur les réservations ou à des « frais de service », compris, selon les opérateurs, entre 5 et 20 % du prix de la nuitée (HT)<sup>(11)</sup>. Au niveau européen, la même extrapolation aboutit à évaluer à plus de 4 millions le nombre de meublés de tourisme, lesquels génèrent près de 20,3 Mds € de gains économiques et représentent un chiffre d'affaires de plus de 3 Mds € pour les plateformes. Ces chiffres révèlent l'importance du marché français, tant en nombre de nuitées qu'en termes de chiffre d'affaires ; il représente près de 20 % du marché européen.

Les acteurs publics locaux et nationaux bénéficient également de l'activité de location de meublés de tourisme. Les collectivités locales enregistrent le versement de la taxe de séjour, qui est comprise entre 1 et 5 % du coût de la nuitée et s'applique à chaque personne<sup>(12)</sup>. Les données estimées suggèrent que les communes françaises ont récolté, au titre de la taxe de séjour s'appliquant aux meublés de tourisme, près de 190 M € en 2022. Ce montant est en constante augmentation, laquelle est proportionnelle à l'accroissement du nombre des locations de courte durée. Selon les données de la DGFIP relatives au montant de la taxe de séjour (tous types d'hébergements touristiques confondus), le montant total perçu par les communes françaises a augmenté significativement, passant de 238 M € en 2012 à près de 502 M € en 2019 (avant la crise sanitaire), soit un taux de croissance annuel moyen de 11 %.

Fin 2022, Airbnb déclarait avoir reversé plus de 148 M € de taxe de séjour à plus de 23 000 communes françaises pour le compte des hôtes<sup>(13)</sup>, un montant

en augmentation de 60 % par rapport à 2021. Paris est la ville qui perçoit le plus grand montant de taxe de séjour avec près de 25 M € reversés par Airbnb en 2022, contre 9,4 M € en 2021. Viennent ensuite les villes de Marseille (2,8 M € en 2022, contre 1,9 M € en 2021) et de Nice (2,4 M € en 2022, contre 1,2 M € en 2021). Enfin, l'État perçoit également une part des revenus générés, via le recouvrement des prélèvements sociaux ainsi que via l'impôt sur les revenus industriels et commerciaux (régime micro ou réel selon le volume des revenus générés).

**Les plateformes de location de meublés de tourisme sont susceptibles de fluidifier le marché, mais elles soulèvent aussi de nombreux enjeux économiques**

**Les plateformes de location de meublés de tourisme réduisent le degré de segmentation du marché de l'immobilier**

Une des difficultés de l'évaluation de l'impact économique des meublés de tourisme tient à la très grande hétérogénéité du marché de l'immobilier, qui dépend à la fois :

- des caractéristiques physiques des biens (surface, nombre de pièces, état), de leur usage (résidentiel, commercial ou saisonnier) ou encore de critères de récence (marché du neuf ou de l'ancien) ;
- et des caractéristiques extrinsèques que sont la localisation géographique, la qualité du voisinage, le positionnement dans l'espace urbain, l'accessibilité aux services publics locaux ou encore la valorisation sociale des quartiers<sup>(14)</sup>.

Marché	Nombre de meublés	Gain économique total	CA Plateforme <sup>15</sup>	Taxe de séjour
Paris	€ [65 000 ; 70 000]	€ [682 ; 734] M €	€ [97 ; 104] M €	€ [34 ; 36] M €
France	€ [750 000 ; 800 000]	€ [3,7 ; 4] Mds €	€ [528 ; 564] M €	€ [185 ; 198] M €
UE	€ [3,9 M ; 4,3 M] <sup>16</sup>	€ [19,3 ; 21,2] Mds €	€ [2,9 ; 3,2] Mds €	

Tableau 2 : Performances globales des marchés parisien, français et européen.

<sup>(11)</sup> Les frais de service et les commissions varient selon les plateformes et s'appliquent, majoritairement, sur le montant de la réservation (environ 6 % sur la plateforme Leboncoin.fr, et jusqu'à près de 16 % en moyenne pour Airbnb, Abritel.fr et Booking.com) – Source : Étude Xerfi.

<sup>(12)</sup> Guide pratique « Les taxes de séjour », consultable sur le site de la direction générale des Entreprises (<https://www.entreprises.gouv.fr/fr>).

<sup>(13)</sup> 148 M € de taxe de séjour ont été reversés aux communes françaises en 2022, site Airbnb (<https://www.airbnb.fr>).

<sup>(14)</sup> Ainsi, selon la méthode hédonique, les consommateurs tirent leur utilité non pas de la consommation du bien lui-même, mais de ses caractéristiques intrinsèques. LANCASTER Kelvin J. (1966), "A New Approach to Consumer Theory", *Journal of Political Economy*, vol. 74, n°2, avril, pp. 132-157.

<sup>(15)</sup> Le chiffre d'affaires réalisé par les plateformes de réservation (Airbnb, Booking, Expedia et Tripadvisor) est égal au produit du taux des commissions et frais de services (≈ 15 %) appliqué au gain économique du marché (hors taxe de séjour). À titre d'exemple, sur le marché français, l'ensemble des plateformes ont réalisé 557 000 000 € de CA (= 0,15 x (3 900 000 000 - 185 000 000)).

<sup>(16)</sup> Estimation du nombre de nuitées sur les marchés français et européen.

Dans ce cadre, il est plus pertinent de parler non pas d'un marché immobilier, mais de marchés immobiliers ou encore de micro-marchés. Schématiquement, il est possible de distinguer quatre segments et de décomposer l'analyse en fonction de la tension immobilière prévalant dans la zone géographique (entendue comme une demande supérieure à l'offre ou une capacité d'offre excédentaire ou limitée). Il s'agit des marchés : 1) de location de courte durée/saisonnaire, principalement à destination des touristes, 2) de location résidentielle (de longue durée) s'adressant aux résidents locaux, 3) de l'immobilier à l'achat et 4) de la promotion immobilière, qui regroupe l'ensemble des activités de construction de logements neufs.

Ces marchés se caractérisent par une concurrence imparfaite et des difficultés d'ajustement aux volatilités de court terme de la demande, comme de l'offre, eu égard à l'hétérogénéité des biens, l'asymétrie d'information, la durabilité, l'existence de coûts de transaction et de délais, la nature polysémique du logement ou encore l'immobilité des biens immobiliers.

En permettant aux propriétaires de logements loués à long terme de cibler les locataires à court terme, l'essor des plateformes de location de meublés de tourisme a *de facto* permis d'introduire une plus grande porosité entre ces deux segments, et, ce faisant, a intensifié la concurrence. Écrit autrement : elles ont permis de fluidifier le marché, selon plusieurs mécanismes cumulatifs.

Tout d'abord, le modèle d'affaires et la stratégie de croissance innovants des plateformes numériques, propres aux marchés bifaces<sup>(17)</sup>, induisent des effets réseaux importants, qui bénéficient tant aux propriétaires qu'aux demandeurs. Concrètement, les propriétaires de meublés de tourisme seront d'autant plus incités à utiliser une plateforme que le volume d'activité (donc de clients potentiels) sera significatif. La logique est similaire pour les demandeurs de locations saisonnières, qui seront d'autant plus enclins à utiliser une plateforme que celle-ci recensera un grand nombre d'offres et d'annonces. L'augmentation du nombre des utilisateurs, qui permet l'atteinte d'une taille critique par les plateformes, contribue à diminuer l'ensemble des coûts de transaction liés à la coordination entre les agents (collecte de l'information, négociation des contrats, temps de prospection, assurance qualité, coût d'opportunité relatif à l'inoccupation du logement), améliorant ainsi l'efficacité du processus de rencontre entre l'offre et la demande. Dans ce cadre, les propriétaires de meublés peuvent, à moindre coût, réaffecter leur meublé du marché de la location résidentielle (de longue durée) vers le marché de la location saisonnière (de courte durée).

Ce premier effet vient s'ajouter au volet de l'attractivité économique et fiscale s'attachant aux locations saisonnières de courte durée. À l'échelle nationale, les données estimées suggèrent qu'un hôte perçoit, en

moyenne, près de 4 000 € bruts/an<sup>(18)</sup>. Selon une étude du cabinet Astérès réalisée pour Airbnb, le gain annuel médian qu'enregistrent les hôtes français *via* leur activité de location par le biais des plateformes s'élèverait à près de 2 900 € nets/an (3 800 € bruts)<sup>(19)</sup>, l'équivalent de 5 années de croissance structurelle du pouvoir d'achat des ménages français. À ce titre, plusieurs estimations relèvent que les bénéfices perçus dans le cadre d'une location saisonnière pendant 120 jours sont supérieurs aux revenus dégagés par une location annuelle<sup>(20)</sup>. Yrigoy (2018)<sup>(21)</sup> a montré qu'à Palma de Majorque, le revenu potentiel (estimé sur la base du nombre de jours disponibles par mois) lié à la location de meublés était en moyenne supérieur à 2,5 fois le loyer mensuel moyen. À Barcelone, en 10 jours, un bien mis sur Airbnb rapporterait autant que la location sur un mois du même bien sur le marché locatif résidentiel (Garcia-López *et al.*, 2019). À New-York, Wachsmuth et Weisler (2018)<sup>(22)</sup> ont montré que les biens complètement retirés du marché locatif rapportaient « probablement » en moyenne entre 1,5 et 3 fois plus que le revenu obtenu sur le marché locatif résidentiel. De plus, les dispositifs fiscaux applicables à la location saisonnière et à celle résidentielle diffèrent à l'avantage de la location meublée, en permettant aux propriétaires d'inclure les intérêts d'emprunt et les revenus générés dans le montant de l'abattement<sup>(23)</sup>.

<sup>(18)</sup> Le montant brut de 4 000 € de gain annuel moyen perçu par les hôtes est net de la taxe de séjour (correspondant par personne à environ 5 % du prix de la nuitée) et des frais de services imposés par les plateformes (environ 15 % du montant de la réservation hors taxes). Ce chiffre est brut des cotisations sociales et impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux. De même, le calcul de ce montant repose sur l'hypothèse d'un prix moyen de 110 €/nuitée et de 45 jours d'occupation des meublés de tourisme en moyenne sur l'année.

<sup>(19)</sup> Étude du cabinet Astérès réalisée en 2021 pour Airbnb, « Hôtes Airbnb : un gain substantiel de pouvoir d'achat ». Cette étude s'est intéressée uniquement aux hôtes non professionnels.

<sup>(20)</sup> Selon les données InsideAirbnb, à Paris, le nombre moyen de jours d'occupation s'élève à 64 nuitées, au prix moyen de 166 €, portant le gain annuel moyen d'un hôte Airbnb à près de 8 500 € (nets de la taxe de séjour et des commissions des plateformes, mais bruts des cotisations sociales et impôts sur les bénéfices industriels et commerciaux).

<sup>(21)</sup> YRIGOY Ismael (2019), "Rent Gap Reloaded: Airbnb and the Shift from Residential to Touristic Rental Housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain", *Urban Studies*, vol. 56, n°13, octobre, pp. 2709-2726.

<sup>(22)</sup> WACHSMUTH David & WEISLER Alexander (2018), "Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy", *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 50, n°6, septembre, pp. 1147-1170.

<sup>(23)</sup> En effet, dans le cadre du régime micro-BIC, l'abattement fiscal supplémentaire sur l'assiette de l'impôt sur le revenu s'élève à 50 % pour les meublés de tourisme non classés (seuil revenus de 72 600 €) et jusqu'à 71 % pour un meublé de tourisme classé (seuil revenus de 176 200 €). De même, dans le cadre de ce même régime fiscal, il est possible pour les loueurs professionnels et non professionnels d'inclure dans l'assiette des charges déductibles, les intérêts d'emprunt ainsi que l'amortissement des locaux. La fiscalité de la location « nue » repose pour sa part sur le régime micro-foncier, qui est relativement moins favorable ; l'abattement fiscal s'élevant à seulement 30 % (seuil revenus de 15 000 €).

<sup>(17)</sup> ROCHET Jean-Charles & TIROLE Jean (2003), "Platform Competition in Two-Sided Markets", *Journal of the European Economic Association*, vol. 1, n°4, juin, pp. 990-1029.

Enfin, la porosité des usages entre le résidentiel et le saisonnier, couplée à l'augmentation des revenus associés, a engendré un processus de professionnalisation de ses acteurs. Gil et Sequera (2022)<sup>(24)</sup> observent, à Madrid, une intensification du phénomène des multi-offreurs (ceux publiant plus d'une annonce sur un site), lesquels représentent une part croissante des offres postées sur les plateformes. Ce phénomène s'accroît dans les zones les plus touristiques, où près de 68 % des annonces sont le fait de multi-offreurs. À Paris, près de 70 % des annonces mises en ligne sur Airbnb relèvent d'une activité collaborative et d'acteurs publiant une seule annonce. Les acteurs professionnels, principalement des sociétés de conciergerie, des sociétés civiles immobilières ou encore des agences de gestion de patrimoine, semblent, cependant, avoir un pouvoir de marché bien plus important.

### Pour autant, une activité locative sur plateforme qui s'accompagne d'effets indésirables...

Cette nouvelle offre porte néanmoins un certain nombre d'enjeux forts, tant pour les populations résidentes que pour les collectivités, en raison de plusieurs externalités négatives : augmentation des loyers, raréfaction de l'offre résidentielle, nuisances sonores, congestion des services publics locaux, dévitalisation des centres villes, gentrification, etc. De même, certains secteurs, à l'instar de l'hôtellerie, s'estiment lésés par l'émergence rapide et continue des locations de courte durée. Ils considèrent cette nouvelle forme de concurrence comme déloyale et s'inquiètent de l'impact économique potentiel de celle-ci.

À court et moyen terme, l'intensification de l'activité touristique et le changement d'usage des logements ont un impact différencié sur chacun des marchés immobiliers : résidentiel, saisonnier ou à l'achat. Dans les zones peu touristiques, là où il n'existe que peu ou pas du tout de contraintes sur l'offre de meublés, l'augmentation de la demande de meublés touristiques à court terme ou la diminution de l'offre résidentielle n'ont pas d'impact inflationniste sur les loyers exigés. La surcapacité immobilière de ces marchés et la disponibi-

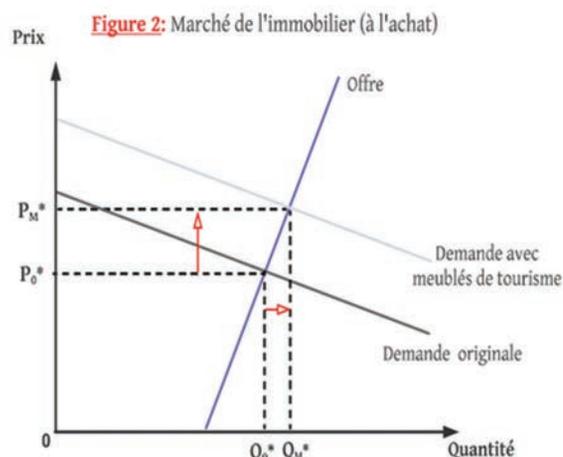
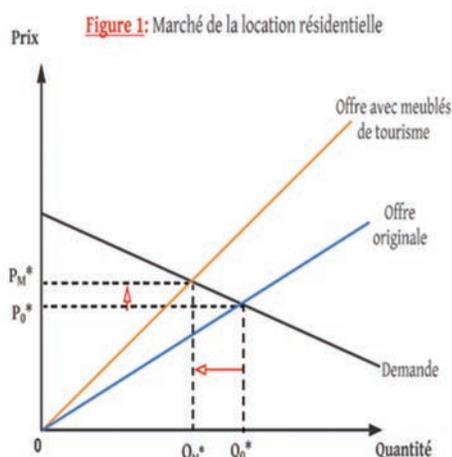
lité du bâti et/ou du foncier permettent de répondre à un choc de demande, même à court terme. Ces territoires bénéficient de l'intensification de l'activité touristique via une revitalisation de l'espace local, une meilleure utilisation des logements, la rénovation du bâti ainsi que le recouvrement de certaines taxes fiscales, à l'instar de la taxe de séjour. De même, l'augmentation de l'offre d'hébergement touristique permet de diminuer le prix d'équilibre des locations, ce qui bénéficie principalement aux zones touristiques.

Au contraire, dans les villes touristiques ou les zones urbaines, qui connaissent des tensions élevées sur le marché de l'immobilier avec une contrainte d'offre resserrée, une augmentation de la demande ou un assèchement de l'offre permanente (à demande constante) ont tous deux un effet inflationniste théorique. Compte tenu des tensions existantes, tant sur le foncier que sur le bâti, et des difficultés d'ajustement du marché immobilier, à court et moyen terme, les frictions engendrées par la concurrence du marché des locations de courte durée et celles engendrées par les locations de longue durée ne peuvent s'équilibrer par les quantités, le parc étant limité par nature. Ainsi, toute unité offerte sur le marché touristique local doit nécessairement être retirée du marché de la location de longue durée, c'est « le mécanisme de conversion » (Lee, 2016)<sup>(25)</sup>. Cet effet de réallocation est d'autant plus élevé que la location de courte durée en meublés de tourisme bénéficie d'une rentabilité et d'une fiscalité bien plus avantageuses par rapport à la location de longue durée « nue ».

Les conséquences décrites sur le marché de la location résidentielle s'observent également, en partie, sur le marché de l'achat (voir la Figure ci-après). On observe, premièrement, que la réduction des coûts de la location à court terme augmente la valeur des possibilités de location, ce qui accroît la demande de meublés sur le marché de l'achat. Deuxièmement, l'augmentation de la richesse et des revenus perçus par les propriétaires se traduit par une plus grande capacité de ceux-ci à financer de nouveaux investis-

<sup>(24)</sup> GIL Javier & SEQUERA Jorge (2022), "The Professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a Collaborative Economy", *Current Issues in Tourism*, vol. 25, n°20, octobre, pp. 3343-3362.

<sup>(25)</sup> LEE D. (2016), "How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations", in *Harvard Law & Policy Review* 10, pp. 229-255.



sements immobiliers. Enfin, l'intensification de l'activité saisonnière, qui s'accompagne de la vitalisation des espaces locaux, nécessite, le plus souvent, la mise en place d'équipements collectifs et de services publics (équipements de loisirs, constructions collectives, voiries...), qui exige de disposer de terrains.

À long terme, ces nouveaux besoins pourraient être absorbés par le marché de la promotion immobilière, ce qui permettrait d'augmenter la taille globale du parc immobilier. Cependant, la construction de nouveaux ensembles immobiliers se heurte à un certain nombre de difficultés : 1) la faible disponibilité du foncier dans les zones en tension, en particulier dans les zones touristiques et les zones urbaines, et 2) l'application de mesures réglementaires, à l'instar de la loi Littoral, de la loi Montagne ou encore de la loi Climat et Résilience<sup>(26)</sup> et l'objectif qu'elle porte d'arriver à zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, des dispositifs législatifs qui viennent contraindre la construction de nouveaux logements, limitant la capacité d'ajustement du marché immobilier à long terme.

La littérature existante semble confirmer ces premières analyses. À l'aide des micro-données issues d'un panel se composant de 113 409 logements dans la région de Boston, Horn et Merante (2017)<sup>(27)</sup> observent que l'implantation de meublés de tourisme augmente significativement le montant des loyers exigés. En particulier, chaque augmentation d'un écart-type du volume d'offres Airbnb est associée à une revalorisation de 0,4 % des loyers demandés (et jusqu'à 3,1 % dans les zones à forte densité Airbnb), ainsi qu'à une diminution de près de 6 % du nombre des logements proposés à la location de longue durée. Les auteurs observent que l'effet sur les prix est plus important en ce qui concerne les meublés comptant deux ou trois chambres. Une étude similaire, portant sur la ville de Barcelone, appuie les résultats précédents et montre, qu'en moyenne, les loyers ont augmenté de près de 2 % et le prix de l'immobilier de 5,3 %. Dans les zones où l'offre Airbnb est la plus abondante (1<sup>er</sup> décile supérieur), les auteurs estiment que les loyers ont augmenté de près de 7 %, tandis que les prix d'achat des logements ont crû de 19 % (Garcia-Lopez *et al.*, 2019)<sup>(28)</sup>.

Une étude, portant sur 8 villes françaises (Paris, Montpellier, Marseille, Nantes, Nice, Toulouse, Bayonne et Lyon) et réalisée sur la période 2014-2015, observe un impact hétérogène selon le marché considéré. En effet, l'augmentation du nombre des meublés de tourisme a un impact positif significatif sur les loyers à Paris, Lyon et Montpellier, mais non significatif pour les autres villes du panel. L'augmentation d'un point de la densité de location Airbnb se traduit par une hausse du loyer respectivement de 0,38 % à Lyon, de 0,39 % à

Montpellier et de 0,52 % à Paris. L'étude suggère que l'augmentation du montant des loyers est plus importante lorsque l'on restreint l'échantillon aux nouveaux contrats de location. Les propriétaires ont tendance à réévaluer de manière plus significative les loyers des nouveaux locataires, en particulier dans les villes les plus en tension. De plus, les auteurs identifient un impact spécifique de l'activité des loueurs « professionnels », ceux disposant d'au moins deux logements et/ou dont l'activité représente plus de 120 jours de réservations par an, notamment à Paris, où leur impact sur les loyers est plus important, avec 1,23 % d'augmentation (Ayoub *et al.*, 2020)<sup>(29)</sup>.

Si le concept de gentrification établi par Ruth Glass<sup>(30)</sup> en 1964 préexistait au marché des locations saisonnières, l'intensification des locations de courte durée, aux dépens des locations résidentielles, opère et amplifie un phénomène d'« embourgeoisement » dans certaines villes ou certains quartiers, dont pâtissent les populations résidentielles aux plus faibles revenus (Lopez-Gay, 2020)<sup>(31)</sup>. En effet, une partie significative des meublés mis à la location sur le marché saisonnier correspond à des logements « traditionnellement » destinés au marché résidentiel (studios, T2 ou T3). La recherche de tels logements constitue le plus souvent la première étape du parcours résidentiel pour de jeunes ménages ou des étudiants, mais la raréfaction de l'offre et l'augmentation des prix de ces biens, à la location comme à l'achat, conduisent à un éloignement physique des bassins d'emploi, impliquant des mouvements pendulaires plus longs et plus nombreux.

### ... Et elles soulèvent des enjeux d'équité au regard de la concurrence avec les entreprises de l'hôtellerie

Au-delà des effets sur le marché immobilier, des acteurs professionnels du secteur de l'hébergement touristique s'inquiètent du manque de traçabilité de l'activité de location de meublés de tourisme et dénoncent la pression concurrentielle exercée par les particuliers offrant *via* les plateformes des hébergements de courte durée, qualifiant cette concurrence de « déloyale » en raison d'une réglementation et d'une fiscalité asymétriques. En effet, l'hôtellerie traditionnelle est soumise à une réglementation plus stricte, notamment en ce qui concerne l'accueil du public, la sécurité, l'hygiène ou l'accessibilité des locaux. De même, le régime fiscal en vigueur dans le secteur de l'hôtellerie pose aussi des questions d'équité au regard des conditions de la concurrence, dans la mesure où les meublés sont imposés au titre de l'impôt sur le revenu, alors que les revenus générés par les hôtels sont soumis à l'impôt sur les sociétés ainsi qu'à la TVA (de l'ordre de 10 % du prix des nuitées).

<sup>(26)</sup> Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

<sup>(27)</sup> KEREN Horn & MERANTE Mark (2017), "Is Home Sharing Driving up Rents? Evidence from Airbnb in Boston", *Journal of Housing Economics*, vol. 38, décembre, pp. 14-24.

<sup>(28)</sup> GARCIA-LÓPEZ Miquel-Àngel *et al.* (2019), "Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence From Airbnb in Barcelona", *SSRN Electronic Journal*.

<sup>(29)</sup> AYOUBA Kassoum *et al.* (2020), "Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities", *International Regional Science Review*, vol. 43, n°1-2, janvier.

<sup>(30)</sup> GLASS Ruth (1964), *London: Aspects of Change*, London: MacGibbon & Kee.

<sup>(31)</sup> LÓPEZ-GAY Antonio *et al.* (2021), "Urban Tourism and Population Change: Gentrification in the Age of Mobilities", *Population, Space and Place*, vol. 27, n°1, janvier.

Dans un travail assez récent, Einav *et al.* (2016)<sup>(32)</sup> discutent de la conception et de la réglementation des marchés de pair-à-pair et fournissent un certain nombre de prédictions théoriques. Ils montrent que la présence de marchés de plateformes permet de réduire la variabilité des prix pratiqués sur les segments concurrents. Plus globalement, la concurrence engendrée par l'entrée sur le marché des plateformes de location touristique a eu deux effets concomitants sur les performances des hôtels : d'une part, une diversification du marché de l'offre d'hébergement touristique, provoquant un report de la demande, et, d'autre part, une diminution des prix pratiqués par les acteurs traditionnels que sont les hôtels (effet pro-concurrentiel positif). Cependant, la littérature suggère que l'impact du choc concurrentiel est différencié selon la gamme, la localisation, la réputation et les moyens financiers de chaque hôtel.

L'étude réalisée par Zervas *et al.* (2017)<sup>(33)</sup> se concentre sur les schémas de substitution entre Airbnb et les hôtels dans l'État du Texas et quantifie son impact sur l'industrie hôtelière. À Austin, où l'offre d'Airbnb est la plus importante, l'impact causal sur les recettes hôtelières est de l'ordre de 8 à 10 % sur la période 2010-2015. Les hôtels les moins chers et ceux qui ne s'adressent pas aux voyageurs d'affaires sont les plus touchés. De même, les moyens (importants) alloués au *marketing* et à la publicité, ainsi qu'au renforcement de la marque rendent l'hôtellerie de chaîne moins vulnérable à la concurrence que les hôtels indépendants. L'impact est plus important pendant les périodes de forte demande, comme lors du festival SXSW (South by SouthWest) à Austin et du Texas State Fair à Dallas, où la capacité des plateformes de locations saisonnières à répondre à l'offre instantanée a considérablement limité le pouvoir des hôtels dans la fixation de leurs prix.

Une autre étude s'est penchée sur le marché parisien en particulier. Les auteurs observent que l'entrée sur le marché de la location touristique des meublés de tourisme a un impact pro-concurrentiel significatif (bien que modéré). Ils montrent que l'augmentation de 10 % de l'offre Airbnb diminue les prix pratiqués sur le segment hôtelier (baisse de 0,75 à 1,6 %). Dans la lignée de l'étude précitée, les auteurs observent un effet relativement plus important pour les hôtels « bas de gamme », ceux ne s'adressant pas à une clientèle d'affaires. S'agissant des hôtels classés 3, 4 et 5 étoiles, la baisse, en semaine, est respectivement de 0,9 %, 1 % et 0,5 %, contre 1,5 % pour les hôtels non classés. Cet effet s'intensifie en période de week-end et en période de pic de demande (Gallic E. et Malardé V., 2018)<sup>(34)</sup>.

<sup>(32)</sup> EINAV Liran, FARRONATO Chiara & LEVIN Jonathan D. (2015), *Peer-to-Peer Markets*, NBER Working Paper N°w21496, August.

<sup>(33)</sup> ZERVAS Georgios, PROSERPIO Davide & BYERS John (2016), *The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry*, Paper N°2013-16, Boston U. School of Management Research, 18 November.

<sup>(34)</sup> GALLIC E. & MALARDÉ V. (2018), *Airbnb in Paris : quel impact sur l'industrie hôtelière ?*, Working Paper (7), CREM.

La baisse de revenu constatée lors d'une augmentation significative de la demande à court terme, à l'instar de la tenue d'événements culturels ou sportifs, trouve une partie de son explication dans l'analyse de la structure de coûts de la location des meublés de tourisme. En effet, la mise en location d'un meublé de tourisme nécessite, pour le propriétaire, une mise en conformité de son bien, ainsi qu'un coût d'opportunité correspondant au temps d'inoccupation de celui-ci. Cependant, la baisse des coûts de transaction et les effets réseaux générés par les plateformes rentabilisent la mise à disposition des logements pour les propriétaires. Du côté des plateformes, leur coût marginal de production est quasi nul, dans le sens où une nouvelle chambre peut être ajoutée (ou retirée) de manière incrémentielle sur leurs sites pour un surcoût négligeable. De ce fait, lors d'une augmentation de la demande et des pics de fréquentation, elles peuvent augmenter, quasi sans friction, l'offre pour répondre à la demande, à court et moyen terme. Au contraire, le secteur de l'hôtellerie supporte des coûts fixes importants, au premier rang desquels l'on trouve les loyers et les dépenses incompressibles de fonctionnement, limitant ainsi leur capacité d'adaptation à la demande de court terme.

**Face à l'importance prise par ces nouveaux acteurs que sont les plateformes, les pouvoirs publics adaptent la réglementation pour assurer la bonne régulation du marché**

**Le cadre juridique existant s'est renforcé, mais il se heurte à la faible disponibilité des informations relatives aux meublés**

Pour limiter l'érosion du parc résidentiel dans les zones dites « tendues », plusieurs textes normatifs sont venus apporter des solutions en matière d'encadrement de l'activité de location de meublés de tourisme. Il s'agit, notamment, de la loi ALUR du 24 mars 2014, de la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique, de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de la loi Engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27 décembre 2019.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « loi ALUR ») a soumis ces locations au régime d'autorisation préalable de changement d'usage prévu par le Code de la construction et de l'habitation<sup>(35)</sup>. Cette décision, prise par délibération du conseil municipal, impose aux futurs loueurs de meublés de tourisme de présenter une demande de changement d'usage auprès de leur mairie, avant d'obtenir, le cas échéant, une autorisation pour proposer à une clientèle de passage la location de courte durée de leur bien immobilier, lorsque ce dernier constitue leur résidence secondaire. Cette réglementation est obligatoire dans les communes de plus de 200 000 habitants, ainsi

<sup>(35)</sup> Code de la construction et de l'habitat – Article L. 631-7.

que dans les trois départements de la petite couronne parisienne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne). L'obligation de dépôt d'une autorisation peut être décidée par toutes les autres communes, sur proposition du maire ou délibération du conseil municipal, et les EPCI dans les zones d'urbanisation de plus de 50 000 habitants fixées par décret, avec présentation des études territoriales justifiant la proposition.

Dans les villes qui l'ont décidé par délibération du conseil municipal ou intercommunal compétent, toutes les locations touristiques, qu'il s'agisse de la résidence principale ou d'une résidence secondaire, doivent disposer d'un numéro d'enregistrement à mentionner dans chaque annonce de location. Les plateformes intermédiaires de location (Airbnb, Aritel...) ont l'obligation de déconnecter chaque annonce qui ne comporterait pas un tel numéro. Par ailleurs, dans les communes ayant mis en place cette procédure d'enregistrement, toute personne qui propose à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà d'une période cumulée de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (loi ELAN).

Ces dispositifs réglementaires, bien que prometteurs, posent un certain nombre de difficultés pour leur mise en œuvre opérationnelle tant par les plateformes que par les communes. En effet, la fréquence d'envoi des données à destination des communes ne permet pas un contrôle optimal des seuils réglementaires. Dans le cas des communes ayant mis en place la procédure d'enregistrement et, par conséquent, où le plafond de 120 jours pour la location de meublés correspondant à des résidences principales s'applique, la fréquence de transmission des informations est seulement annuelle. Or, pour pouvoir vérifier sans trop de retard que la période de quatre mois n'est pas dépassée, il est nécessaire d'accroître la fréquence de transmission des informations à, au minimum, trois fois par an. De surcroît, les données transmises sont sujettes à un manque de fiabilité (absence de référentiel fiable pour les adresses, numéro d'enregistrement mal saisi ou absent, confusion sur la définition à donner à la notion de loueur), ce qui complique leur exploitation par les communes, en particulier lorsqu'il s'agit de vérifier qu'une annonce référencée sur plusieurs sites différents respecte bien la limite des 120 nuitées (les données sont ainsi transmises sous forme de tableurs<sup>(36)</sup>). Pour les intermédiaires de la location de meublés, l'absence de point d'entrée unique nécessite autant de transmissions des données que de communes concernées, que cela concerne la transmission brute de fichiers d'exploitation ou le blocage des annonces ne respectant pas la législation. Ainsi, l'augmentation du nombre des communes ayant recours à ce dispositif fait peser pour les plateformes un réel risque de surcharge administrative (voir le Tableau de la page suivante).

<sup>(36)</sup> Articles R. 324-2 et R. 324-3 du Code du tourisme.

### L'expérimentation du dispositif API meublés vise à collecter et à centraliser les données relatives aux meublés

Afin de pallier les difficultés relatives à l'obtention des données, la direction générale des Entreprises a mis en œuvre une expérimentation nommée « API meublés », entre février et septembre 2022. Cette expérimentation a consisté en la création d'une plateforme de centralisation des informations permettant de contrôler la limite des 120 jours de location. Cinq communes (Bordeaux, Lyon, La Rochelle, Nice et Strasbourg), ainsi que cinq plateformes de location (Airbnb, Booking, Expedia, Leboncoin et Clévacances) ont participé à cette expérimentation sur le fondement de conventions multipartites.

Le dispositif poursuivait trois objectifs distincts concourant à apporter des solutions concrètes aux difficultés opérationnelles rencontrées par les parties prenantes, à savoir : 1) l'harmonisation et la simplification des échanges entre les intermédiaires de la location et les communes ; 2) la digitalisation et l'automatisation de ces échanges, ainsi que 3) la mutualisation de l'effort de recoupement des données du côté des communes<sup>(37)</sup>.

Cette expérimentation a permis de tester le parcours utilisateur de bout en bout avec l'ensemble des parties prenantes dans le but de s'assurer du bon fonctionnement technique de l'interface et vérifier son adéquation aux besoins des différentes parties. Elle a révélé qu'une plateforme de centralisation des données répond tout autant aux besoins des communes qu'à ceux des plateformes de location de meublés de tourisme, qui, pour leur grande majorité, sollicitent une pérennisation du dispositif.

Pour les communes, elle a ainsi conforté l'enjeu qu'est, tant pour les chargés d'instruction que pour les chargés d'analyse ou encore les ingénieurs *data*, de disposer de données fiables. Elle constitue un outil unique permettant des traitements automatisés, qui sont facteurs de gain de temps et d'efficacité, et permettant d'opérer une supervision statistique.

Pour les intermédiaires de la location de meublés, elle a permis de confirmer le confort apporté en matière de vérification de la légalité de leurs demandes, d'améliorer la visibilité sur l'usage des données par les collectivités et de la conformité de celui-ci au RGPD.

Ce bilan positif conforte le principe d'une « régulation dynamique », soutenu par Quattrone *et al.* (2016)<sup>(38)</sup>, c'est-à-dire une régulation qui s'appuie sur de grands ensembles de données pour s'adapter en temps réel à l'évolution de la demande.

<sup>(37)</sup> Cette interface fonctionne de la manière suivante : 1) les intermédiaires transmettent les données à l'interface de manière sécurisée et structurée ; 2) l'interface traite, harmonise et agrège les données envoyées par les différents intermédiaires ; et 3) les collectivités (communes et EPCI) disposent d'un unique point d'accès à l'interface, leur permettant ainsi de visualiser et de récupérer toutes les données.

<sup>(38)</sup> QUATTRONE Giovanni *et al.* (2016), "Who Benefits from the 'Sharing' Economy of Airbnb?", *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*, International World Wide Web Conferences Steering Committee, pp. 1385-1394.

Outil	Objectif	Communes concernées	Meublés concernés
<b>Déclaration préalable à la mairie</b>	<i>Permettre aux communes de connaître les meublés de tourisme ouverts à la location sur le territoire</i>	Une obligation pour toutes les communes	Tous les biens sauf les résidences principales
<b>Limitation de la location à 120 jours par année civile dans le cas des résidences principales</b>	<i>S'assurer que les résidences principales déclarées comme telles ne sont pas en fait louées à l'année comme des meublés</i>	Obligatoire pour toutes les communes Ces dispositions sont renforcées dans les communes qui appliquent les textes relatifs au numéro d'enregistrement	Résidences principales
<b>Réglementation du changement d'usage</b>	<i>Protéger l'habitat à destination de la population permanente</i>	Trois cas de figure : 1) Obligatoire pour les communes de plus de 200 000 habitants et de petite couronne parisienne 2) Facultative pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue comptant plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par décret 3) Sur autorisation préfectorale pour les autres communes	Résidences secondaires et résidences principales louées au-delà du seuil de 120 jours
<b>Numéro d'enregistrement (attribution par la commune d'un numéro à mentionner sur chaque annonce)</b>	<i>Faciliter le contrôle du respect de la réglementation relative au changement d'usage</i>	Communes mettant en œuvre le changement d'usage sur décision de la commune	Tous les meublés
<b>Demande d'une transmission annuelle de leurs données par les plateformes</b>	<i>Améliorer le contrôle du respect de l'ensemble de la réglementation applicable</i>	Communes mettant en œuvre le changement d'usage sur décision de la commune	Tous les meublés
<b>Procédure d'autorisation de location des locaux commerciaux</b>	Éviter la pénurie de locaux commerciaux nécessaires pour répondre aux besoins de la population permanente	Communes mettant en œuvre le changement d'usage sur décision de la commune	Locaux commerciaux
<b>Taxe de séjour</b>	<i>Assurer la contribution des locations de meublés de tourisme au développement local</i>	Toutes les communes percevant la taxe de séjour	Tous les meublés

### **Le projet de règlement européen relatif aux locations de courte durée ambitionne de renforcer la transparence du secteur**

Les objectifs portés par le projet « API meublés » – l'harmonisation, la rationalisation ainsi que la transmission régulière des données – font écho au projet de règlement européen publié par la Commission européenne à la mi-novembre 2022. Cette proposition vise à mettre en place un cadre harmonisé pour le partage des informations relatives au marché de la location de courte durée (*Short-term rentals*), en imposant des obligations aux hôtes, aux plateformes et aux autorités locales, en renforçant la transparence et la traçabilité des services afférents à la location de logements saisonniers et en aidant les autorités publiques à garantir le développement équilibré des activités considérées.

Parmi les intentions de la Commission figure une harmonisation des exigences en matière d'enregistrement des hôtes et de leurs locations de courte durée : lorsque ces exigences sont imposées par les autorités nationales, les systèmes d'enregistrement devront être ergonomiques et entièrement accessibles en ligne. Un ensemble d'informations pertinentes et similaires sur les hôtes et leurs biens immobiliers, à savoir « qui », « quoi » et « où », devraient être exigées. Une fois enregistrés, les hôtes devraient recevoir un numéro d'enregistrement unique.

En outre, la Commission entend introduire une rationalisation du partage des données entre les plateformes numériques et les autorités publiques. Dans sa proposition, les plateformes numériques devront transmettre une fois par mois, de manière

automatisée, les données relatives au nombre de nuitées louées et de clients aux autorités publiques. Ces dernières pourront recevoir ces données par l'intermédiaire de « points d'entrée numériques uniques » nationaux, ce qui leur permettra de pouvoir mieux analyser le marché.

Cette initiative devrait renforcer la transparence dans le segment des locations de logements de courte durée, ce qui est la condition indispensable pour la promotion d'un écosystème touristique équilibré et pérenne. Plus précisément, elle a pour objectif d'alléger la charge des plateformes numériques liée à la fragmentation et à la complexité des exigences imposées en matière de partage des données et de transparence.

En France, jusqu'à 350 communes pourraient être concernées par le dispositif, avec une charge liée à la réalisation des contrôles pouvant représenter de 0,5 agent (dans une petite ville) à 2 agents (à Paris).

Elle ouvre la voie à une généralisation du projet d'API porté par la DGE dans le but de mettre en place un guichet unique, qui serait l'intermédiaire numérique entre les plateformes de location et les communes, en vue de procéder à une transmission de données fiables et exploitables depuis les plateformes de location vers les communes et de faciliter la visualisation desdites données pour effectuer les contrôles.

Il restera néanmoins à déterminer si cette solution médiane pourrait être complétée par d'autres fonctionnalités, à l'instar de la possibilité de suspendre automatiquement des annonces non légales ou de générer des numéros d'enregistrement.