

Accueil > Immobilier > Location > Focus : loueurs en meublé, quel avenir pour les locations de courte durée à Paris ?

Focus : loueurs en meublé, quel avenir pour les locations de courte durée à Paris ?

J'aime 2 Envoyer Tweet 1 +1 0 Ajouter à mes dossiers Envoyer par mail Réagir (0)



Juillet-Août 2012
Le Particulier n°1075, article complet

Depuis 2009, la mairie de Paris se mobilise contre les locations meublées de courte durée. Elle estime que celles-ci déstabilisent le marché du logement et contribuent à la hausse des prix de l'immobilier. Pour le moment, la justice lui donne raison.

Le 5 avril, le tribunal de grande instance (TGI) de Paris a condamné, à la demande de la mairie, la propriétaire de 4 meublés touristiques à une amende de 35 000 € et à la cessation de son activité dans un délai de 2 mois. À défaut, elle devra verser une astreinte de 200 € par jour et par appartement. Ce jugement marque-t-il un tournant dans le conflit qui oppose les services de Bertrand Delanoë aux loueurs en meublé de courte durée ? Non, si l'on tient compte du fait que, l'an dernier, 19 décisions de justice ont sanctionné d'autres propriétaires-bailleurs. Oui, si l'on retient l'extrême sévérité de la sanction. Il est vrai que le profil de la propriétaire est un peu atypique puisque 3 des 4 logements appartenaient à une société civile immobilière (SCI) immatriculée... dans un paradis fiscal. Ce qui aura, sans doute, agacé les élus et les juges. En 2009, la prérogative d'autoriser la transformation de logements en d'autres locaux est revenue à la mairie de Paris. Depuis, elle lutte contre les meublés de courte durée (à la nuit, à la semaine, mais aussi au mois). Selon la municipalité, le développement de cette offre locative aurait contribué à sortir 20 000 logements de la location classique et serait, en partie, responsable de la hausse des prix de l'immobilier résidentiel dans la capitale. « Compte tenu des rentabilités dégagées par ces locations, les investisseurs peuvent se permettre d'acheter à des prix élevés », explique Jean-Yves Mano, adjoint au maire de Paris chargé du logement.

La mairie s'appuie sur 2 articles du code de la construction

Pour lutter contre la prolifération des meublés touristiques, les services municipaux invoquent les articles L. 631-7 et L. 632-1 du code de la construction. Le premier définit les locaux considérés comme étant des logements. Parmi eux, les « meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 », c'est-à-dire les meublés loués à titre de résidence principale avec des baux d'une durée d'un an (9 mois si l'occupant est un étudiant). Pour la mairie, les locaux d'habitation loués pour une durée inférieure à 9 mois ne sont donc plus des logements au sens strict du terme et doivent, pour être en conformité avec la loi, faire l'objet d'un changement d'usage. De plus, elle a inséré dans le plan local d'urbanisme (PLU) une disposition qui assimile les locations meublées de courte durée à des hébergements hôteliers et les soumet à une autorisation d'urbanisme préalable de changement de destination. La municipalité est, pour le moment, suivie par les tribunaux. « L'arrêt du 5 avril est une ordonnance de référé. C'est une solution provisoire, dans l'attente que les tribunaux se prononcent sur le fond. Pour l'instant, ils ont simplement acté l'absence d'autorisation. Il faut attendre l'appel », tempère Alain Cartraud, vice-président de l'Association des professionnels de la location meublée (APLM). Mais rien ne dit que l'appel sera favorable à la propriétaire. « Dans une autre affaire, un arrêt de la cour d'appel de Paris, rendu en mai 2011, a conforté la position de la mairie », note Me Céline Cloché-Dubois, avocate de CMS Bureau Francis Lefebvre.

Les articles L. 631-7 et L. 632-1 « sont applicables à Paris, dans les communes de la première couronne et dans l'ensemble des villes de plus de 200 000 habitants », précise Me Jean-Louis Le Boulc'h, avocat à Annecy. Mais actuellement, seule la ville de Paris semble vouloir faire appliquer ces dispositions. « À Marseille, on considère que le propriétaire d'un bien peut l'utiliser comme il le souhaite. La position de la mairie de Paris me paraît très contestable », confie Dominique Tian, député UMP et conseiller municipal à Marseille.

Un changement d'usage est obligatoire

Tant que la mairie de Paris maintiendra sa position et continuera à être soutenue par les tribunaux, vous devrez solliciter, auprès de celle-ci, un changement d'usage pour louer en toute légalité un appartement meublé à la nuit ou à la semaine. Ce changement sera subordonné à une compensation, c'est-à-dire à l'obligation d'acheter des mètres carrés « virtuels » – on parle de « commercialité » –, issus (dans la même zone géographique) de la transformation en logement d'un local non dévolu à l'habitation (bureaux, commerces, etc.). Chacun de ces mètres carrés se négocie, en fonction des secteurs géographiques et du marché, de 500 à 1 500, voire 2 000 €. Si votre appartement est situé dans un quartier à « compensation renforcée » – les arrondissements centraux et ouest de la capitale –, vous devrez racheter une surface deux fois plus grande que celle pour laquelle vous sollicitez le changement d'usage. Concrètement, si vous envisagez de louer à des touristes un studio de 25 m² dans le IV^e arrondissement, vous devrez racheter 50 m² de commercialité, ce qui peut se révéler fort coûteux. En fait, acquérir des mètres carrés de commercialité s'avère beaucoup plus simple que ne le laissent entendre les associations de défense des loueurs en meublé. « On commence à voir arriver quelques loueurs en meublé. Mais, actuellement, ils peuvent facilement trouver des mètres carrés de commercialité pour répondre à l'obligation de compensation », explique Didier Tresca, dirigeant de Tresca Conseil, une société spécialisée dans le changement d'usage. Si vous demandez un changement d'usage assorti d'une attestation prouvant que vous avez bien acquis la commercialité exigée, celui-ci vous sera accordé.

Les loueurs en meublé montent au créneau

« La décision du TGI du 5 avril dernier a été abondamment relayée par la mairie de Paris, qui entend ainsi stigmatiser les propriétaires de meublés. Mais tous n'ont pas plusieurs appartements logés dans des SCI étrangères. Avec la crise, on a vu apparaître de nouvelles catégories de bailleurs. Par exemple, des retraités louant, le temps de leurs vacances, leur résidence principale », s'insurge Christophe Molinari, cofondateur du site internet 1000et1paris.com. Une situation dont semble avoir conscience la mairie, qui assure ne pas poursuivre les bailleurs louant très ponctuellement (quelques semaines au maximum) leur résidence principale. Les associations dénoncent aussi ce qu'elles estiment être une idée reçue sur les locataires. « La durée moyenne des séjours en meublé est de 3 mois, et non de quelques nuits comme voudrait nous le faire croire la mairie. Pour étayer ces arguments, elle s'appuie sur les annonces internet, qui sont la vitrine des locations de courte durée. De plus, parler de locations touristiques est un abus de langage car 76 % des locataires sont des cadres mutés ou des étudiants et 4 % seulement, des touristes », souligne Maud Velter, directrice juridique de Lodgis, une agence spécialisée dans la location meublée. « Les meublés sont aussi utilisés par des couples en instance de séparation, des propriétaires rénovant leur résidence principale ou des personnes recevant des soins médicaux de longue durée », insiste-t-elle.

Les solutions qui pourraient être envisagées

Il semblerait qu'un dialogue s'amorce entre les propriétaires de meublés et la mairie de Paris. Plusieurs pistes pourraient être évoquées, notamment la réglementation des locations inférieures à un mois, comme c'est le cas à New York, ou une remise à plat du code de la construction et de l'habitation, jugé trop ambigu. « Ce sont les mêmes textes qui s'appliquent que le contrat soit signé pour 2 nuits ou pour 11 mois », regrette Maud Velter. « Il faudrait un ajustement législatif pour que les municipalités ne soient pas incitées à appliquer trop strictement la loi », renchérit Dominique Tian. L'APLM, pour sa part, suggère d'accorder le changement d'usage sans compensation, mais à titre personnel (et non plus pour le local), ou de distinguer entre petits et gros propriétaires. « Faute de solution, Paris risque de devenir la seule capitale sans offre meublée légale », déplore Alain Cartraud. Pour l'heure, les bailleurs qui ne souhaitent pas demander de changement d'usage s'orientent vers du meublé de longue durée. Pour ce qui est du site d'annonces de la propriétaire condamnée le 5 avril dernier, on peut y lire qu'« il a été fermé sous la pression de la mairie de Paris ».

VALÉRIE VALIN-STEIN

Mots-clés : HEBERGEMENT TOURISTIQUE , LOCATION MEUBLEE , PARIS , RESIDENCE DE TOURISME