



Q&A Novembre 2012

A. Le marché de la location meublée.

B. Le marché de la location touristique.

C. La location meublée, un marché lucratif ?

D. La location meublée est-elle légale ?

A. Le marché de la location meublée.

- Qu'entend-on par location meublée ?

Le terme de location meublée définit tous les types de locations pour toute durée, même s'il est le plus souvent employé pour désigner les locations de plus de 3 mois.

Pour les locations de moins de 3 mois, on préfère utiliser le terme de location saisonnière.

Ainsi à Paris, on estime le nombre total d'appartements meublés à 20.000 (jusqu'à un an). Parmi eux, seuls 5 à 7000 appartements meublés ne font que de la location saisonnière.

Les locations meublées de courte durée ou touristiques (à savoir de quelques jours seulement) sont une sous-partie de la location saisonnière.

Association des Professionnels de la Location Meublée

17 rue DUPIN - 75006 Paris

aplm.france@gmail.com

- **La location meublée est-elle responsable de la flambée des prix sur Paris ?**

Dans les arrondissements peu concernés par la location meublée, la progression des prix est la même que dans le cœur de la capitale (où celle-ci est plus développée).

La progression des prix à Paris est liée à bien d'autres facteurs parmi lesquels des taux d'intérêts faibles au cours des dernières années, une vision du marché immobilier comme valeur refuge ou encore plus spécifiquement sur Paris, le nombre de logements laissés inoccupés (plus de 100 000 à l'heure actuelle).

Au cours des cinq dernières années, les prix immobiliers dans des arrondissements propices à la location meublée (notamment au centre de Paris, à savoir les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} arrondissement) et dans ceux moins attractifs pour ce type de location (comme le 18 ou 19^{ème}) ont enregistré les mêmes pourcentages de progression (source Chambre des notaires).

- **La location meublée se fait-elle au détriment des Parisiens ?**

Cette forme de location ne se fait pas au détriment des Parisiens. Plusieurs éléments peuvent être mis en avant pour étayer cette affirmation :

- Ce marché de la location meublée représente une très faible part du marché global de la location à Paris de l'ordre de 3% environ.

- Deux tiers des appartements n'iraient pas à la location longue durée si la location meublée devait être interdite. Et cela pour une raison simple : ces propriétaires ont besoin de leurs appartements. Or, s'ils mettaient leurs biens sur le marché de la location longue durée, la loi de 1989 ne leur offrirait aucune possibilité de le récupérer pour usage personnel de manière souple.

- A l'inverse, la location meublée permet à certains Parisiens d'accéder à la propriété. Ceux qui, par exemple, veulent devenir propriétaires mais sans pouvoir s'offrir une surface suffisante pour toute leur famille acquièrent des biens plus petits. La location meublée leur permet de rembourser leur prêt tout en disposant avec souplesse de leur appartement le cas échéant.

- Enfin, cette offre de meublés représente aussi une opportunité pour certains Parisiens (séparation ou divorce, travaux dans leur résidence principale, etc...).

- **La location meublée est-elle une des clés de la crise du logement à Paris ?**

La location meublée constitue une toute petite part du parc de logements parisiens (soit 20 000 environ) et la location saisonnière une part encore plus faible (soit entre 5 à 7 000).

A l'inverse, la location meublée répond à des besoins, multiples et réels, de logements : tourisme, études et formation, mutation temporaire, accompagnement médical d'un proche, logement de transition suite à un divorce ou une séparation, travaux de rénovation d'une résidence ...

En fait, la crise du logement à Paris a des causes plus profondes. Pour y remédier, d'autres pistes doivent être explorées, notamment celle des logements vacants et des immeubles d'habitation transformés en bureaux.

La location meublée, qui répond à une vraie demande, observée au niveau international dans toutes les grandes villes, et qui concerne un nombre restreint de biens immobiliers, ne doit pas être le bouc émissaire d'un problème qui la dépasse.

- **L'interdiction pure et simple de ce marché permettrait-elle d'augmenter le parc locatif pour les Parisiens ?**

Interdire la location meublée qui n'est pas faite au titre de la location principale du locataire paraît être aujourd'hui la position de la Mairie de Paris.

C'est la seule municipalité de plus de 200 000 habitants à défendre une interprétation aussi restrictive de la loi.

Or, l'interdiction de la location meublée n'augmenterait pas le parc de logements pour les Parisiens car les deux tiers des propriétaires préféreraient alors ne pas louer leur bien. Cela n'aurait donc pour conséquence que d'augmenter le parc de logements vacants.

Le risque serait par ailleurs de voir se développer (appuyé sur les sites Internet offshore) un marché incontrôlable, réglé en partie « au noir ».

B. Le marché de la location touristique.

- Pourquoi la location touristique est-elle en plein boom?

La location de courte durée correspond à une nouvelle demande des touristes qui ne pourrait être satisfaite par les services hôteliers classiques.

Les motivations de ces touristes sont diverses et variées :

- La volonté de faire un séjour de longue durée (la durée moyenne d'un séjour dans un hôtel parisien est de 2,9 jours).
- Le besoin d'avoir un équipement (cuisine par exemple) plus compatible avec une vie familiale s'il s'agit de touristes avec des enfants en bas âge.
- L'envie de « vivre comme un parisien ».
- Le tourisme d'affaires, sachant que lors des foires et salons parisiens, l'offre de complément que constitue la location meublée est indispensable pour pouvoir répondre aux besoins de dizaines de milliers d'exposants et de visiteurs.

- Qui profite du formidable essor de ce marché de la location touristique ?

Il faut distinguer deux marchés :

- Chez les professionnels de l'immobilier réunis au sein de l'APLM, il n'y a pas d'essor important. En effet, ils sont très sélectifs dans leur gestion des appartements en termes d'emplacements ou et de qualité. Le nombre de biens correspondant à leurs critères est donc restreint.

- Sur le marché de particulier à particulier à l'inverse, il y a une croissance forte.

C'est actuellement un marché débridé, sans encadrement ni régulation. Ce développement a été possible grâce à Internet, qui offre une vitrine à tout propriétaire souhaitant faire de la location touristique.

La demande globale sur ce marché de la location touristique est donc forte. Il importe de le réguler pour éviter des dérives. C'est ce que souhaite l'APLM.

C. La location meublée, un marché lucratif ?

- La location meublée est-elle la poule aux œufs d'or ?

Il faut d'abord distinguer chiffre d'affaires et rentabilité.

Le chiffre d'affaires généré par la location meublée correspond au prix de la nuit multiplié par le taux d'occupation. Or, ce taux d'occupation varie beaucoup suivant les appartements, les saisons et les besoins des propriétaires. Une très grande partie des propriétaires occupe en effet leur bien immobilier de manière ponctuelle ou régulière. Ces propriétaires cherchent d'abord à conserver une libre jouissance de leur bien plutôt qu'à obtenir des rentabilités fortes.

Ensuite, il ne faut pas confondre le revenu brut et la rentabilité. En effet, louer en meublé est plus contraignant. Outre le niveau d'équipement plus complet et performant (TV, Wifi, ...), le renouvellement des locataires impose une logistique plus lourde et coûteuse en termes d'entretien. La rentabilité est donc très légèrement plus élevée, mais très loin de ce que peut laisser croire une analyse uniquement basée sur le chiffre d'affaires.

Par contre, la location meublée fait l'objet d'une niche fiscale favorable, qui devrait sans doute être réévaluée.

- **Ce secteur est-il devenu un des filons les plus juteux du secteur immobilier avec l'entrée de gros investisseurs attirés par les perspectives offertes?**

Le secteur est composé de petits propriétaires (possédant en général un seul bien) et de propriétaires « industriels » (investisseurs immobiliers, fonds de pension, ...).

95% des acteurs de ce secteur sont des petits propriétaires. Pour eux, l'objectif est de concilier revenu locatif et souplesse d'usage. En général, leur revenu est très légèrement supérieur à celui qu'ils obtiendraient sur des locations de longue durée.

Concernant les « gros acteurs » à l'approche industrielle, la location meublée peut en effet constituer pour eux un domaine attractif, avec des rentabilités plus fortes, tout en s'affranchissant des contraintes hôtelières.

D. La location meublée est-elle légale ?

- **La justice condamne-t-elle la location meublée ?**

Il faut rappeler quelques données simples :

- La Mairie de Paris a une interprétation de la loi, qui n'est pas celle d'autres collectivités locales. Elle tire sa position d'une interprétation combinée de deux articles de lois (L 631-7 et L 632-1 – Code de la construction et de l'habitation). La question de l'obligation d'autorisation préalable et de recours à la compensation est en effet contestable.
- L'APLM constate que dans d'autres villes de plus de 200 000 habitants, où la loi s'applique, aucune municipalité ne fait la même interprétation que la Mairie de Paris.
- Seuls des référés ont pour l'instant été prononcés sur la question de la location meublée, suite à des plaintes de la Mairie de Paris contre des propriétaires louant leur bien en meublé.

Or, les référés n'ont pas l'autorité de la chose jugée. Le référé est une décision de justice provisoire.

- L'intention de l'APLM est de soutenir les propriétaires qui souhaitent engager le débat sur le fond. Pour cela l'interprétation de la ville de Paris sur la question de la location meublée a été soumise au Tribunal Administratif et au Conseil d'Etat.
- Les décisions sur le fond devraient intervenir courant 2013 et 2014.

- Pourquoi la compensation demandée par la Mairie n'est-elle pas appliquée, sauf rares exceptions, par les propriétaires?

La Mairie de Paris demande aux propriétaires faisant de la location meublée de compenser en achetant de la commercialité. L'APLM estime que la loi ne l'exige pas.

Cette demande ne peut être satisfaite par les propriétaires pour les raisons suivantes :

- La compensation consiste à acheter de la commercialité. L'usage en location meublée équivaldrait ainsi à un passage en bureaux. Or, cela n'est bien sûr pas le cas, car le bien reste clairement habitable.
- La compensation demandée revient à donner une dimension irréversible au changement d'usage (comme pour les bureaux). Or à l'inverse, la décision du propriétaire de faire de la location meublée a une durée provisoire.
- Cette exigence lourde et complexe de la compensation par la Mairie de Paris est en l'état inapplicable par la majeure partie des acteurs, qui sont des petits propriétaires.

La compensation ne peut donc constituer une réponse réglementaire satisfaisante pour les petits propriétaires à la question de la location meublée.

- Est-ce spécifiquement la location saisonnière et de courte durée qui est illégale ?

L'interprétation que la Mairie de Paris fait de la loi (L 631-7 et L-632-1 du Code de la construction et de l'habitation) est extrêmement restrictive : elle n'autorise en effet que la location de la résidence principale du locataire, et ce sur une durée d'un an minimum.

Cela rend par conséquent impossible toute location meublée de résidence secondaire à Paris. Ce n'est pas la location saisonnière ou touristique que la Mairie de Paris condamne aujourd'hui : c'est toute forme de location meublée (autre que celle de sa résidence principale).

Cette interprétation extrêmement restrictive de la loi relève uniquement de la Mairie de Paris. Aucune autre municipalité en France ne va dans ce sens, qui conduit à interdire toute location meublée en résidence secondaire.

- La location meublée ne constitue-t-elle pas une concurrence déloyale faite aux hôteliers ?

Tout d'abord, les besoins des clients des hôtels et des locations meublées diffèrent.

En effet, la durée de séjour des locations meublées est beaucoup plus longue que celle des hôtels. La durée de séjour dans les hôtels parisiens dure en moyenne 1,7 jour pour un Français et 2,9 jours pour un étranger. Or, les clients des locations meublées recherchent en général de plus long séjour pouvant aller d'une semaine à trois mois.

Il faut ensuite rappeler le taux de remplissage exceptionnel dont bénéficient les hôtels parisiens (de l'ordre de 90%). Les meublés saisonniers n'impactent pas sur leur activité. A l'inverse, les hôtels parisiens peinent souvent à satisfaire l'ensemble de la demande de logements, notamment durant les foires et les salons.

Enfin, l'APLM souhaite que la location meublée intègre aussi des normes de qualités élevées pour satisfaire les attentes de la clientèle. Ainsi, des chartes sont en cours de conception afin de garantir un niveau d'accueil satisfaisant sur tout le parc géré par les acteurs de l'APLM.

