



Lettre ouverte de l'Association des Professionnels de la Location Meublée au Maire de Paris, Monsieur Bertrand Delanoë.

Paris, le 1^{er} février 2012

I. Préambule et contexte :

La location meublée fait l'objet d'une réglementation peu claire et non connue des propriétaires. Selon l'interprétation actuelle de la Mairie de Paris, cette réglementation interdirait toutes les locations inférieures à un an (9 mois pour les étudiants), sous prétexte de ne pas faire de Paris une ville musée où seuls les touristes trouveraient à se loger.

Cette vision simplifiée conduirait, en interdisant la courte durée pour n'autoriser que la longue durée, à oublier tous les besoins intermédiaires, que l'on pourrait définir comme le besoin de disposer d'un logement provisoire :

- Pendant les travaux de rénovation de sa résidence principale ;
- Pour faire une formation ou une mission de quelques mois à Paris ;
- Pour accompagner un proche devant suivre un traitement médical spécialisé ;
- Pour se loger temporairement, après une séparation ou un divorce ;
- Pour une mutation professionnelle temporaire à Paris alors que la famille reste en province.

Loin d'être une exception, ni une caricature, ces exemples montrent la diversité des besoins et la nécessité de pouvoir y répondre en proposant toutes les durées possibles, entre le séjour touristique de quelques jours et le contrat d'un an au titre de la résidence principale.

La position actuelle de la Mairie de Paris est juridiquement contestable. Elle n'est ni réaliste, ni applicable et ni comprise par les parisiens (Sondage Figaro : 89 % des votants (base : 4350 votants) pensent que la Mairie de Paris n'a pas raison de vouloir limiter les locations meublées).

L'APLM souscrit à la nécessité d'une régulation pour éviter les excès. Elle ne souscrit pas à la vision de la Mairie de Paris, que ce soit sur son analyse du marché ou sur son interprétation de la réglementation.

A ce jour, le débat voulu par l'APLM pour bâtir une régulation qui tienne compte de l'ensemble des besoins à satisfaire n'a pas été mis en place. L'APLM le regrette. Elle reste cependant disponible pour privilégier la discussion aux autres recours.

II. Etat des lieux de la location meublée à Paris :

a. De quoi parle-t-on ?

L'APLM estime à 20.000 le nombre d'appartements en location meublée à Paris. Il s'agit de locations meublées regroupant toutes les durées de location, qu'elles soient de plus d'un an - souvent renouvelables - ou pour des séjours courts. Il ne s'agit en aucun cas de 20.000 appartements en

location saisonnière et encore moins de 20.000 meublés de tourisme, comme l'affirme la Mairie de Paris.

b. L'étude de l'APUR sur les locations de courte durée à Paris, faite à la demande de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Mairie de Paris :

L'APLM a participé à cette étude en donnant les informations dont elle disposait. En échange de sa contribution l'APLM devait participer à un débat contradictoire sur les données de l'APUR avant leur publication. Ce débat n'a pas eu lieu, ce qui a conduit l'APUR à publier une étude partisane, critiquable sur de nombreux points, et notamment :

- Sur le nombre d'appartements meublés :

Si dans son étude l'APUR confirme le chiffre d'appartements meublés données par l'APLM, à savoir 20.000 logements, elle conclut à tort qu'il s'agirait de « 20.000 locations meublées de courte durée ».

En effet, pour arriver à ce chiffre l'APUR a recensé 42.000 annonces et a fait l'hypothèse qu'un appartement donne lieu en moyenne à 2 annonces. Or ces annonces ne sont pas uniquement des annonces de locations touristiques puisque selon l'APUR, 63% des annonces affichent un tarif à la semaine et 30% un tarif au mois.

Compte tenu de la durée moyenne des séjours touristiques, les annonces qui affichent un prix à la semaine ou au mois ne sont pas destinées principalement aux touristes dont la durée des séjours impose de raisonner sur un prix à la nuit.

Rapport d'activité 2010 de l'Office du tourisme de Paris : Durée moyenne du séjour dans un hôtel à Paris est de 2,8 nuits.

DGCIS - Chiffres clés du tourisme – Edition 2010 : 46 % des touristes restent en France moins de 4 jours et 76 % moins de 7 jours.

- Sur le revenu de la location meublée :

Sur la base des prix affichés dans les 42.000 annonces recensés, l'APUR affirme qu'au mois, le prix médian d'un appartement meublé est de 46 €/m² et compare ce prix à celui de la location vide qui serait de 20 €/m² (donnée 2010). Ce faisant l'APUR compare un prix et un revenu.

En effet, les annonces de locations meublées affichent un montant qui inclut le loyer, la commission d'agence, les consommations d'électricité et les frais de ménage et d'intendance. On ne peut pas déduire de ce prix le revenu du bailleur. Par contre, la location vide ne tient compte que du seul loyer, la commission d'agence et les charges locatives étant toujours en sus.

Donc pour comparer le revenu de la location meublée au revenu de la location vide, il faudrait retirer du prix figurant sur les annonces le taux d'occupation (en moyenne 65%, pour les locations de courte durée), la commission de l'agence commercialisant l'appartement, l'électricité et autres consommables, les frais de ménage et d'intendance inhérents à la location meublée. Selon les données de l'APLM, les revenus nets de la location meublée ne dépassent pas de plus de 10% à 15% ceux des locations vides.

En comparant ce qui n'est pas comparable et en faisant des raccourcis inexacts, l'étude de l'APUR ne décrit pas la réalité du marché de la location meublée à Paris. Elle est en ce sens critiquable.

De plus, la comparaison du prix de l'immobilier entre les arrondissements à fort taux de location meublée et les arrondissements à très faible taux permet d'écartier tout impact de la location meublée sur le prix de l'immobilier (Données Chambre des Notaires de Paris) :

4^{ème} arr : 17 % de location meublée et 18,7 % d'augmentation du prix de l'immobilier sur 1 an
11^{ème} arr : 5 % de location meublée et 19,3 % d'augmentation du prix de l'immobilier sur 1an
18^{ème} arr : 4 % de location meublée et 19,3 % d'augmentation du prix de l'immobilier sur 1an

c. Les résultats principaux de l'enquête OPINIONWAY-APLM relatifs à la location meublée :

Sur une base de 286.155 nuitées, correspondant à 1959 locations, l'enquête conduite par l'APLM, en partenariat avec l'institut de sondage OPINIONWAY, donne une autre vision de la location meublée :

- 84 % des propriétaires ne possèdent qu'un appartement, loué en moyenne 22 semaines par an ; la majorité des propriétaires ne loue que l'été leur résidence principale (- de 4 semaines).
- 64% des appartements sont occupés partiellement par leur propriétaire.
- Les durées de séjour sont bien réparties entre courts, moyens et longs séjours ;
- 32% des nuitées se font avec 3 personnes et plus ;
- En cas d'impossibilité de louer meublé, 2/3 des appartements n'iraient pas à la location de longue durée. Parmi ces appartements, la moitié resterait vide.
- La mise en location meublée est une solution temporaire pour 75% des propriétaires.

III. Le cadre juridique applicable à la location meublée :

L'APLM, assisté par le cabinet d'avocats WOOG & ASSOCIES, considère que l'interprétation combinée des articles L 631-7 et L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation n'interdit pas les locations meublées faites au titre de résidence temporaire.

L'APLM considère que la Mairie de Paris fait une interprétation inexacte et restrictive des textes de loi et qu'elle en méconnaît le sens et la portée pour justifier l'interdiction de toute location saisonnière sans compensation.

En effet, dans l'état actuel du droit, les locations saisonnières ne sont pas soumises à autorisation via le mécanisme de la compensation pour changement d'usage et ne sont soumises qu'aux dispositions des articles 1709 et suivant du Code civil, ainsi que l'a rappelé le ministère du logement et de l'urbanisme (Rép. min. n° 85351, M. Claude GOASGUEN, JOAN, du 16 novembre 2010, p. 12496).

L'APLM constate que, pour défendre sa position, la Mairie de Paris a choisi de le faire par la voie du « référé ». Cette voie permet d'obtenir des décisions sans faire juger la légitimité de sa position sur le fond. Les décisions obtenues n'ont pas l'autorité de la chose jugée.

IV. Les préconisations de l'APLM :

Il nous paraît possible de lister les objectifs communs à tous les acteurs de la location meublée, qu'ils soient propriétaires, professionnels, locataires, et Mairie de Paris :

- Ne pas pénaliser les petits propriétaires privés qui louent pour de multiples raisons ;
- Eviter la spéculation par des sociétés qui industrialisent la location en meublé ou créent des résidences para-hôtelières illicites;
- Maintenir une offre quantitative d'hébergements meublés en adéquation avec la nécessaire demande que fait naître l'attractivité de Paris ;
- Trouver un mécanisme de régulation basé sur la qualité ;
- Garantir la quiétude des copropriétés;
- Eviter la disparition des sociétés parisiennes au profit de sociétés mondialisées ;
- Concentrer les moyens de régulation sur les véritables gisements de logements potentiels et sur les propriétaires « industriels » plutôt que sur les milliers de petits propriétaires ;
- Eviter les mesures qui pourraient conduire à une croissance de l'activité souterraine.

Prenant en compte les objectifs énumérés ci-dessus, l'APLM suggère les directions suivantes pour la mise en œuvre de la régulation recherchée :

- I. Revoir la fiscalité afin de mettre sur un pied d'égalité la location meublée et la location en meublé de tourisme. Actuellement les abattements sont respectivement : Location meublée micro BIC = 50 %. Location meublée en meublé de tourisme déclaré en Mairie = 71 %. Cela laisse à penser que l'on souhaite favoriser le meublé de tourisme.
- II. Adapter la loi de 89 aux réalités du marché et favoriser davantage le retour des locaux vacants (appartements ou bureaux) vers le marché de la location.
- III. Créer pour les appartements qui ne sont pas la résidence principale du propriétaire, une franchise de surface et/ou une licence d'exploitation d'un meublé de tourisme destinées à distinguer les petits propriétaires des multi-propriétaires professionnels ou « industriels ».

Une telle mesure aurait pour effet de limiter la spéculation des investisseurs professionnels tout en permettant aux petits propriétaires de conserver la souplesse nécessaire à la gestion et l'utilisation de leurs biens : Pour leur retraite ; Pour un projet familial ; Pour disposer d'un pied à terre à Paris ; Pour disposer d'un complément de revenus ; Etc..

- IV. Favoriser l'adhésion à une charte de qualité et/ou un label pour les biens loués meublés (à l'instar des chambres d'hôtes), en liaison avec des professionnels répondant eux-mêmes à des règles déontologiques.

Pour être efficace la régulation doit s'appuyer sur les professionnels parisiens qui sont les mieux à même de participer à sa mise en œuvre, qui pourrait de plus collecter la taxe de séjour, mal connue par les propriétaires et gérer Les relations avec les responsables de copropriétés.

V. Conclusion :

Le marché de la location meublée répond à un besoin sociétal qui ne peut que perdurer. Ce besoin, rappelé dans la délibération n° CR 99-11 du Conseil Régional d'Ile de France en date du 18 novembre 2011, est mondial et Paris ne peut pas rester à l'écart des demandes liées aux nouvelles mobilités.

L'attractivité de Paris et en parallèle une réglementation restrictive mal comprise, difficilement applicable, ne pourraient que faire émerger un marché caché où les appartements meublés seraient commercialisés par des sociétés mondialisées, sans contrat, et payés en espèces.

Internet favorise déjà l'émergence de ces sociétés. Le contournement d'une réglementation inadaptée ne pourrait, à titre d'effet secondaire, qu'accélérer leur développement, en faisant disparaître de nombreux emplois parisiens.

L'APLM pense que l'on doit satisfaire le besoin en logements en remettant davantage de locaux vacants (appartement ou bureaux) sur le marché de la location en même temps que le besoin en hébergements temporaires né des nouvelles mobilités.

Pour favoriser la cohabitation de ces 2 besoins, une régulation des logements temporaires est possible. Pour réussir sa mise en œuvre, il conviendrait d'ouvrir un véritable dialogue avec les professionnels parisiens, ce qui n'est actuellement pas le cas.

La réaffirmation par la Mairie de Paris, sans base solide, de sa lecture des textes en vigueur, sa communication vers les propriétaires, la poursuite des actions de référé sur délation, créent un environnement peu propice à la concertation. L'APLM saisira Monsieur le Maire de Paris d'une demande d'abrogation, par recours gracieux, des dispositifs du PLU, et du règlement municipal sur lesquels se fondent les actions de la Mairie de Paris pour limiter la location meublée.