

LA VILLE EST À NOUS !

COMMENT ENCADRER AIRBNB FACE
À LA PÉNURIE DE LOGEMENT

AIRBNB
! GO HOME

FEANTSA et la Fondation Abbé Pierre adressent leurs remerciements à la ville de Paris, à Miquel-Angel Garcia-Lopez (Université de Barcelone) et Mariona Segu (RITM, Université Paris-Sud, Paris Saclay), pour leurs conseils et encouragements.

Auteurs

Sarah Coupechoux et Clotilde Clark-Foulquier

Ayant contribué

Miriam Matthiessen et Alice Portal

Traduction : Elizabeth Hayes

Création graphique : www.beelzepub.com

PHOTOGRAPHIE

Couverture : ©aesthetics of crisis on Flickr, licensed under [CC BY-NC-SA 2.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.0/)

Page 6 : ©Amaru Cazenave on Unsplash

Page 8 : © Chris Jones on Flickr, licensed under [CC BY-NC 2.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.0/)

Page 9 : ©James Sutton on Unsplash

Page 13 : ©Collins Lesulie on Unsplash

Page 14 : ©Laimannung on Unsplash

SOMMAIRE

DU MYTHE COLLABORATIF À LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT	5
Airbnb ou le boum des locations saisonnières.....	5
La professionnalisation des hôtes et la raréfaction des locations longues durée.....	5
Gentrification et augmentation des prix, les conséquences de la financiarisation du logement	6
 L'ENCADREMENT DES PLATEFORMES : UNE BATAILLE POLITIQUE ET JURIDIQUE ...	8
L'action des villes : une offensive limitée	8
Une réglementation européenne insuffisante	9
La bataille judiciaire entre plateformes et municipalités : entre ouverture du marché et droit au logement.....	10
 LE CORONAVIRUS, L'OCCASION D'UNE REPRISE EN MAIN PAR LES VILLES ?	12
 RECOMMANDATIONS.....	14
 Sources d'information.....	16

Depuis quelques années, autorités locales et nationales, chercheurs, activistes et organisations non-gouvernementales dénoncent le rôle des plateformes de locations immobilières à court terme¹, leur croissance et leurs impacts sur le secteur du logement.

Au cœur des débats se trouve la contribution de ces sites de location à l'augmentation des prix, particulièrement dans les grandes métropoles. L'augmentation de l'offre de location saisonnière aurait pour conséquence la réduction du nombre de logements disponibles pour le marché locatif de long terme. Ces derniers deviennent alors inabordables pour les résidents, particulièrement les « travailleurs essentiels » tels que les infirmières, aides-soignants, employés de supermarchés, etc².

Ce cahier thématique propose un état des lieux du phénomène en Europe et de la bataille législative l'entourant au niveau local, national et européen, avant d'analyser l'évolution du secteur de la location à court terme à la lumière de la crise de la pandémie du coronavirus et son impact sur le marché du logement.

DU MYTHE COLLABORATIF À LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

Airbnb ou le boum des locations saisonnières

Depuis 2007, les plateformes de locations saisonnières mettant en contact des propriétaires de logement et des voyageurs, se sont développées de façon exponentielle, « surfant » sur plusieurs nouveaux concepts. Le premier est évidemment technologique, lorsque les fondateurs d'Airbnb Joe Gebbia et Brian Chesky font appel à l'informaticien Nathan Blecharczyk, pour développer une plateforme en ligne, intuitive et sécurisée.

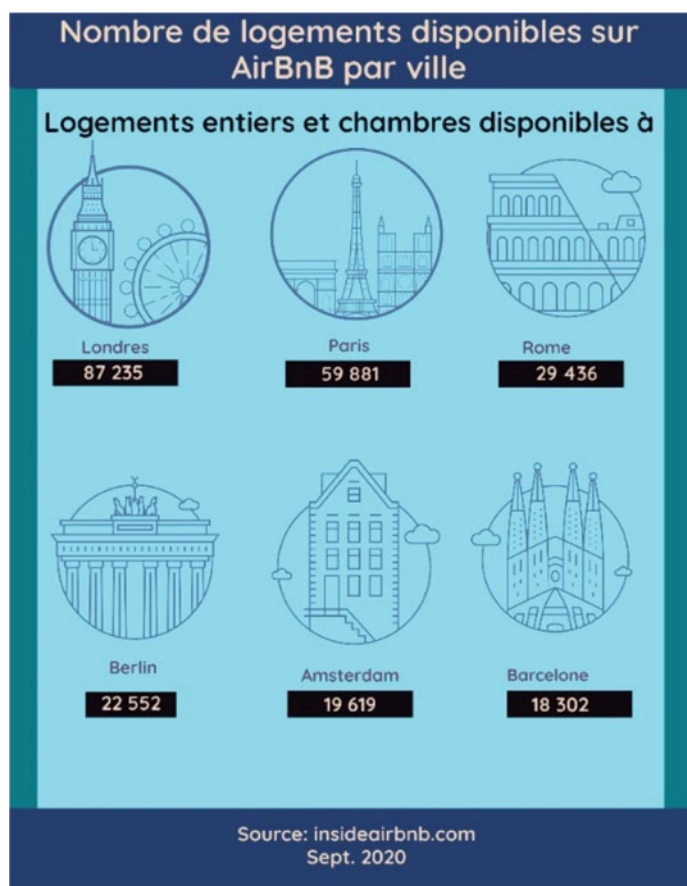
Les plateformes d'économie collaborative ont également profité de la croissance de l'industrie du tourisme (+8 % par an en termes de recettes touristiques en 2010 et 2015³), renforcée par le développement des compagnies aériennes *low cost* : les arrivées de touristes internationaux dans le monde ont augmenté pour atteindre 1,5 milliard en 2019⁴. D'après une enquête⁵ menée par Eurostat, 21 % des citoyens en Europe avaient utilisé un site Web ou une application

pour organiser leur hébergement chez une autre personne en 2019⁶.

La croissance mondiale des réservations d'hébergements en ligne est en augmentation⁷ tirée par Expedia, Booking.com et Trip.com (considérés comme des agences de voyages en ligne) et par les plateformes de partage d'hébergement. En tête, Airbnb aurait généré un chiffre d'affaire de 4,7 milliards de dollars en 2019⁸.

Pour « l'industrie » de la location à court terme, rassemblée en association au sein de *la European Holiday Home Association*, ces développements sont positifs à tous égards puisqu'ils contribuent à l'industrie du tourisme et donc à la croissance économique au niveau local.

En 2018, Airbnb revendique par exemple, selon ses propres calculs, un impact économique mondial de 100 milliards de dollars avec 16 millions de voyageurs, dont 9,2 milliards d'euros juste pour l'économie française⁹.



La professionnalisation des hôtes et la raréfaction des locations longues durée

L'idée initiale du modèle de plateforme de location à court terme est basée sur le lien entre touristes et propriétaires privés locaux, qui loueraient de façon occasionnelle une chambre d'amis. La réalité est pourtant bien différente, et le développement du phénomène s'est accompagné d'une « professionnalisation » des hôtes : une part importante des annonces concernent des logements entiers, et non plus une chambre chez l'habitant. Par ailleurs, plusieurs études universitaires et enquêtes d'investigations montrent qu'une part significative d'annonceurs ne sont pas des propriétaires individuels mais des entreprises possédant plusieurs biens.

L'article « Airbnb, investissement locatif et déplacement lié au tourisme: une étude de cas à Lisbonne »¹⁰ conclut à ce propos, qu'il n'y a pas « *de preuves d'une économie de partage* » à Lisbonne mais bien « *un processus d'investissement locatif dans lequel différents acteurs (...) remplacent des résidents par des touristes* ».

Les données brutes fournies par InsideAirbnb¹¹ confirment cette analyse dans plusieurs villes. À

Londres par exemple, en mars 2020, il y avait plus de 87 000 annonces Airbnb dont près de la moitié (43 112) étaient proposées par des hôtes ayant au moins une autre annonce. *The Guardian*¹² ayant analysé les données d'InsideAirbnb estime que dans certaines régions du Royaume-Uni la moyenne atteint un propriétaire pour quatre annonces, confirmant l'idée selon laquelle le modèle s'éloigne d'un système d'échange de « bons procédés » entre particuliers.

Dans leur article « La professionnalisation d'Airbnb à Madrid : loin de l'économie collaborative », Javier Gil et Jorge Sequera¹³ démontrent eux aussi la professionnalisation d'Airbnb et présentent l'exemple d'une société transnationale proposant ... 211 annonces Airbnb simplement dans la ville de Madrid.

Kristóf Gyódi de l'université de Varsovie fait le même constat en 2019¹⁴. Son analyse des données fournies par Airbnb (notamment) à Paris, Barcelone, Berlin et Varsovie révèle que seule une minorité d'annonces Airbnb peut être classée comme relevant de « l'économie de partage », tandis que les offres commerciales constituent une part déterminante des annonces de la plateforme.

Le constat n'est pas nouveau puisqu'en 2014 déjà, l'auteur Tom Slee avait montré, à partir d'une analyse d'environ 90 000 « hôtes » Airbnb et 125 000 annonces, dans 18 villes du monde entier, que 40 % des offres

provenaient d'hôtes disposant de plusieurs annonces et proposaient la location de logements entiers¹⁵.

Un écart croissant existe donc entre l'idée originale des plateformes collaboratives et ce qu'elles sont devenues par la suite : des multinationales, sociétés de services à grande échelle. La transformation des logements d'habitation disponibles en hébergement courte durée a entraîné une diminution du nombre de logements « longue durée » disponibles. Ce que confirment Joan Sales, Paolo Chevalier et Juan A. Módenes¹⁶ qui établissent à Barcelone l'existence d'une relation entre l'augmentation du nombre de logements à usage touristique et la baisse du nombre de résidents permanents. Cette relation paraît particulièrement établie dans le centre historique de Barcelone et ses quartiers limitrophes.

Cette raréfaction de l'offre classique a fait augmenter les prix et se faisant a contribué à exclure un peu plus les classes populaires et moyennes des centres villes au profit d'investisseurs privés.

Gentrification et augmentation des prix, les conséquences de la financiarisation du logement

C'est ce qu'a voulu démontrer l'équipe du chercheur Yrigoy en 2016 dans son article « L'impact d'Airbnb en milieu urbain : vers une gentrification touristique ? »¹⁷. L'étude se penche sur le cas du centre historique de Palma (Majorque) et conclut que l'émergence d'Airbnb a conduit à une vague de gentrification, induite par le tourisme qui s'est substitué à la location résidentielle.

Plus récemment Alberto Amore, Cecilia de Bernardi & Pavlos Arvanitis (2020)¹⁸ affirment que Airbnb favorise une nouvelle forme de déplacement urbain, un « embourgeoisement touristique », à Athènes, Lisbonne et Milan et observent que l'essor d'Airbnb aurait contribué au déplacement des locataires à faibles revenus hors des centres villes.

Ce sont même les commerces de proximité qui sont menacés. Certains sites proposent désormais d'accompagner la transformation de locaux commerciaux en location à court terme à Paris afin de



« dégager une rentabilité maximale pour les locations courte-durée ». « Ces locations rapportent des revenus bien plus significatifs que la location classique des espaces de bureaux (...) : la location touristique est deux, trois fois plus rentable que la location vide ou la location meublée longue durée [grâce à] un taux d'occupation de 85 % sur les 365 jours de l'année. »¹⁹

De nombreuses villes et associations de citoyens critiquent donc ces plateformes qui contribueraient à l'augmentation du prix du logement (à la fois pour la location et la propriété) notamment dans les zones touristiques et les grandes villes européennes (Barcelone, Amsterdam, Paris).

Plusieurs études²⁰ ont tenté de le démontrer. Barron, Kung, et Proserpio ont conduit une des études les plus célèbres sur l'impact d'Airbnb sur les prix des logements, sur la base d'une analyse des annonces Airbnb aux États-Unis sur une période de six ans (2011-2016)²¹. Les résultats montrent qu'Airbnb augmenterait à la fois les tarifs de location en raréfiant l'offre de location longue durée existante, mais aussi les prix des logements en augmentant la rentabilité des biens.²²

Dans leur article de 2020 consacré à Barcelone, Miquel-Àngel Garcia-López, Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martínez-Mazza, et Mariona Segú affirment que l'impact dans les quartiers à forte activité Airbnb serait considérable. Pour les quartiers ayant le plus grand nombre de locations Airbnb, ils estiment que les loyers auraient augmenté de 7 % et que la hausse des prix à l'achat serait de 17 %²³.

Ismael Yrigoy a également étudié en 2018 l'évolution des prix dans le vieux quartier de Palma à Majorque (Espagne). Son analyse de l'évolution du stock de logements, des prix et des revenus de la location résidentielle par rapport à la location touristique démontre une corrélation entre le nombre d'appartements répertoriés sur Airbnb et l'inaccessibilité des prix du logement pour les résidents²⁴.

Ayoub et al.²⁵ observent quant à eux que la densité des locations Airbnb correspond à une hausse des loyers à Lyon, Montpellier et Paris (alors qu'elle n'a pas d'effet significatif dans les autres villes étudiées). L'étude va plus loin en analysant l'impact de la professionnalisation. D'après eux, une analyse limitée aux logements dépendants d'une location professionnelle permet d'observer un effet plus important sur les loyers à Marseille et Paris²⁶.

Pour beaucoup, la réalité du dévoiement du concept est là : le « modèle Airbnb » participe à la financiarisation du logement²⁷ en facilitant l'utilisation du logement en tant qu'actif financier. Il a contribué à inciter les propriétaires à louer à court terme pour valoriser leur bien. Ce « différentiel de loyer » (« *rent gap* » - l'écart entre la valeur foncière donnée et son potentiel de revalorisation) serait d'après Niel Smith le facteur explicatif principal de la gentrification²⁸. À la lumière de ce constat, il est nécessaire de mettre en place une réglementation prenant en compte ces plateformes pour ce qu'elles sont devenues, afin d'endiguer ces conséquences néfastes sur le marché du logement.

L'ENCADREMENT DES PLATEFORMES : UNE BATAILLE POLITIQUE ET JURIDIQUE

Pour répondre à l'augmentation des prix de l'immobilier dans les grandes métropoles et tenter de freiner l'expansion du phénomène, les villes ont commencé à restreindre la location à court terme dès 2010. Elles ont alors mis en place une myriade d'initiatives locales. En réaction à la multiplication des mobilisations à l'échelle locale, les plateformes se sont tournées vers l'Union européenne pour renforcer la protection de leur marché en plein essor.

L'action des villes : une offensive limitée

La bataille des villes, et leurs tentatives d'encadrement, a commencé aux Etats Unis dès 2010 (à New York notamment²⁹) et s'est rapidement étendue aux capitales européennes, démunies face à l'expansion du phénomène. Les villes européennes ont à leur tour mis en place des réglementations afin de contenir le phénomène des plateformes de location. Mais chaque tentative sera systématiquement contestée devant les tribunaux par les propriétaires ou les plateformes elles-mêmes.



En France, la Ville de Paris alerte à partir de 2015 sur les dangers du phénomène et tente de mettre en place des restrictions pour éviter un éloignement des résidents et la métamorphose de quartiers entiers³⁰. A la même période à Barcelone, Ada Colau, militante de la PAH (*Plataforma de Afectados por la Hipoteca*, collectif espagnol de lutte contre les expulsions, créé en 2009) est élue à la tête de la Municipalité. Elle fait de la lutte contre le tourisme de masse et le droit au logement, l'un des axes principaux de sa politique. Les autorisations de locations touristiques ne sont ainsi plus attribuées dans le centre-ville. En 2016, la mairesse a mis en place une équipe de contrôle chargée de rechercher dans la ville les locations illégales. Un site internet a également été créé pour permettre aux habitants de signaler les locations dont ils ont connaissance.

La question des locations à court terme est propulsée dans les agendas politiques des grandes capitales puis d'un nombre croissant de villes européennes. En 2018, les villes s'organisent au niveau européen : 14 d'entre elles rencontrent la Commissaire européenne au marché intérieur Elzbieta Bienkowska pour demander une lecture du droit européen notamment sur la question des données que les plateformes refusent de partager³¹.

En mars 2020, elles sont 22 (Amsterdam, Athènes, Barcelone, Berlin, Bologne, Bordeaux, Bruxelles, Cologne, Florence, Francfort, Helsinki, Cracovie, Londres, Milan, Munich, Paris, Porto, Prague, Utrecht, Valence, Vienne et Varsovie) à prendre position ensemble à travers une déclaration appelant à une réglementation européenne renforcée des plateformes de location de vacances³².

Leurs revendications reposent sur le fait que la directive sur le commerce électronique (2000) a été adoptée avant le développement des plateformes en ligne et n'est donc plus adaptée à leur impact sur les marchés locaux. Elles réclament donc un plus grand partage de données, l'enregistrement des annonces auprès des autorités et le respect des réglementations locales³³.

Les propositions portées par les villes auprès de l'Union Européenne reprennent les mesures d'ores et déjà développées localement ces dernières années pour encadrer les plateformes.

En premier lieu, les villes ont cherché à restreindre la location de logement entier à un nombre limité de nuits par an. En France, la loi Alur (2014), puis la loi Elan (2018) ont imposé une durée de location de 120 nuits par an du domicile principal du propriétaire. Les locations de résidences secondaires ne sont pas soumises à un nombre limité de nuit, mais leurs propriétaires doivent déclarer le changement d'usage en mairie. Le bien devient alors un hébergement touristique. C'est le système choisi par Amsterdam et Barcelone ou encore Bruxelles. Ce changement de statut entraîne des obligations supplémentaires, en terme d'impôts notamment. A Paris, les propriétaires doivent en plus compenser la perte de surfaces d'habitation du local en transformant des surfaces commerciales en logements³⁴.

En France au niveau national, depuis le 1^{er} décembre 2019, Airbnb, Booking, et leurs concurrents doivent transmettre une fois par an aux mairies la liste de leurs annonceurs (propriétaires proposant des biens à la location)³⁵.

A Berlin depuis mai 2014, une loi contraint les propriétaires qui souhaiteraient mettre leurs biens (entiers) à louer à court terme, à demander un permis de location à l'autorité locale (au niveau du quartier). D'après une étude de l'institut allemand de recherche économique³⁶, ces changements politiques auraient ralenti le nombre d'offres nouvelles sur Airbnb et le nombre de nuitées disponibles pour chaque offre.

Amsterdam a finalement opté pour une approche plus directe et radicale : l'interdiction des locations de vacances dans trois zones du centre-ville (autour du canal d'Amsterdam) et l'instauration dans les zones limitrophes depuis le 1^{er} juillet 2020 d'un permis, avec une limite maximale de 30 jours de location par an, et une limitation à des groupes de quatre personnes maximum.³⁷ Mais au 27 août 2020, le conseil municipal d'Amsterdam avait délivré seulement 1 250 permis alors que des milliers d'annonces étaient en ligne³⁸. Le site DutchNews.nl rapporte que seuls six propriétaires auraient été condamnés pour location illégale (amende de 20 750 €) depuis le 1^{er} juillet 2020, ce qui pose la question de la mise en oeuvre de la réglementation et de la légalité des annonces qui ne la respectent pas.



Ces initiatives locales ou même nationales restent compliquées à mettre en œuvre compte tenu d'une part des moyens insuffisants alloués aux contrôles et d'autre part de la réticence des plateformes à partager les données de leurs hôtes. Néanmoins, leur multiplication et la ténacité des villes ont poussé les plateformes à rechercher un soutien auprès de la Commission européenne, seule « à même de régler leurs problèmes une fois pour toutes »³⁹.

Une réglementation européenne insuffisante

« Pour nous, cette économie est positive, c'est une opportunité pour les consommateurs, les entrepreneurs, les gens sans emploi et même les acteurs professionnels. C'est une innovation dont nous avons besoin ». C'est ainsi que Lucia Caudet, alors porte-parole de la Commission européenne lance en juin 2016 les « lignes directrices à l'intention des pays de l'UE » sur « l'économie collaborative »⁴⁰.

Les institutions européennes se penchent alors sur le cas des plateformes de location à court terme dans le cadre de leur travail sur « l'économie collaborative », impulsée par des sociétés comme Uber ou Airbnb qui opère un lobbying intense auprès des institutions⁴¹.

L'« agenda européen en matière d'économie collaborative », la résolution du Parlement européen (11 mai 2017)⁴² et l'avis du Comité européen des régions sur l'économie collaborative⁴³, en proposant d'éclaircir le droit applicable à ce nouveau phénomène, ont

contribué à libéraliser le marché de cette nouvelle économie, saluant ses vertus économiques et rappelant la nécessaire protection du consommateur.

La Commission européenne estime alors que les Etats membres n'ont pas la possibilité de limiter les activités des services de l'économie collaborative. Ils ne devraient intervenir qu'en tout dernier recours et l'interdiction d'une activité à un nouvel acteur peut s'apparenter à un monopole. La Commission met alors les gouvernements en garde contre des législations nationales trop restrictives qui entreraient en conflit avec les traités européens. Toute restriction à une activité économique doit alors être justifiée, doit avoir un lien direct avec l'impact souhaité et doit être proportionnelle. Tout écart serait une entrave au droit de l'Union européenne. C'est donc l'élément de proportionnalité entre la restriction du service et son but qui sera un facteur clé dans la jurisprudence de la cour de justice de l'Union Européenne.

Concernant l'accès aux données, un accord a été passé entre la Commission européenne et Airbnb, Booking, Expedia Group et Tripadvisor, en mars 2020 sur le partage des données sur l'hébergement de courte durée⁴⁴. Ces informations sont censées permettre de développer des statistiques plus complètes et de mieux appréhender le phénomène.

L'accord prévoit qu'Eurostat publie des analyses par Etat membre mais aussi par région et ville. Les premières statistiques devraient paraître au cours du second semestre 2020. S'il est prévu que les données transmises incluent le nombre de nuits réservées et le nombre d'invités, elles resteront anonymes.

Pour la responsable de l'urbanisme à Bruxelles, Ans Persoons, l'accord est loin d'être suffisant «il ne s'agit absolument pas d'une avancée importante (...) Nous avons surtout besoin de moyens d'action et d'un cadre légal suffisamment contraignant. Nous avons besoin des noms, adresses des propriétaires exploitants et le nombre de nuitées. Or, avec cet accord, les données seront anonymisées. Ces plateformes ne sont pas prêtes à donner ces informations »⁴⁵.

Or l'accès à des données nominatives par les autorités nationales et locales permettrait non seulement de comprendre et analyser le « phénomène Airbnb », mais

surtout de faire appliquer les réglementations en cours en terme d'imposition et de limitation des locations.

En juin 2020, la Commission Européenne annonçait une nouvelle initiative, le paquet relatif aux services numériques ("Digital Services Act"), qui pourrait être l'occasion pour l'Union Européenne de légiférer sur un encadrement plus efficace de l'activité des plateformes. La Commission devrait se saisir de cette opportunité pour obliger les plateformes à transmettre aux autorités publiques les données dont elles disposent, notamment l'adresse exacte des biens mis en location. La nouvelle législation devrait en outre reposer sur la possibilité pour les autorités locales d'engager la responsabilité des plateformes qui publieraient des annonces illégales. Le respect de l'état de droit ne peut en effet reposer sur la bonne volonté des entreprises concernées, comme c'est le cas aujourd'hui. La proposition devrait être publiée avant la fin de l'année 2020.

La bataille judiciaire entre plateformes et municipalités : entre ouverture du marché et droit au logement

C'est à la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) qu'est revenue la tâche de trancher de manière significative la question du statut de l'économie collaborative du logement et de la légalité des réglementations locales.

La CJUE a d'abord été saisie d'une question préjudicielle par une juridiction française⁴⁶ sur l'interprétation de l'article 3 de la directive 2000/31/CE relative au commerce électronique⁴⁷. La question était de savoir si la prestation offerte par Airbnb relevait de la directive, se limitant à de la mise en relation de locataires et des propriétaires, ou si cela relevait de l'activité d'un agent immobilier et devait donc se conformer à la réglementation nationale en vigueur pour ce secteur. La Cour a considéré le 19 décembre 2019 (arrêt C-390/19) que le « *service d'intermédiation fourni par Airbnb satisfaisait aux critères fixés par la directive 2000/31, et constituait par conséquent un service de la société de l'information* »⁴⁸. Cette décision semblait marquer une victoire décisive du secteur des plateformes de location à court terme. Elle les désigne comme relevant d'un service électronique, ne pouvant être encadré en vertu du droit européen, plutôt que d'une profession du secteur immobilier, dont l'encadrement relève de

la compétence des Etats. De plus, la qualification de « service de la société de l'information », au sens de l'article 2 de la directive, permettait aux plateformes de locations à court terme de développer leurs services dans l'ensemble des Etats membres de l'Union, sans avoir à requérir une autorisation préalable au niveau national⁴⁹. La CJUE justifie alors cette décision par le fait que la qualification de « service de la société de l'information » dépend du degré de contrôle que la plateforme a sur le service fourni. Plus le degré de contrôle est faible, plus la probabilité d'être qualifié de service de la société de l'information est élevée⁵⁰. Ce qu'elle avait appliqué lors de son arrêt Uber en 2017⁵¹, ne s'applique donc pas aux plateformes de locations de courte durée.

Mais la CJUE avait été saisie également, en 2018, de plusieurs questions préjudicielles, cette fois-ci sur la conformité d'une réglementation nationale au regard du droit européen. Il s'agissait notamment de statuer sur la conformité de la réglementation française au

droit européen⁵² en matière de restrictions imposées aux propriétaires louant à court terme, par la ville de Paris⁵³. L'arrêt, rendu le 22 septembre 2020⁵⁴, a confirmé la possibilité d'imposer un régime d'autorisation (tel que celui défini par l'article 631-7 du code de la construction et de l'habitation) aux propriétaires (et non pas aux plateformes) à condition que ce régime soit justifié par une raison impérieuse d'intérêt général, proportionnel à l'objectif poursuivi, transparent et accessible. En l'espèce, la Cour reconnaît que « La lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée constitue une raison impérieuse d'intérêt général justifiant une telle réglementation »⁵⁵. Cet arrêt s'inscrit dans la droite ligne des conclusions rendues par l'avocat général en avril 2020⁵⁶.

Elle laisse cependant le soin au juge national d'apprécier les faits et la proportionnalité des mesures au regard du contexte local. Il appartiendra donc à la Cour de cassation de déterminer *in fine* si le régime applicable à Paris est proportionnel à l'objectif poursuivi.

QUELQUES QUESTIONS AUX CHERCHEURS MIQUEL ÀNGEL GARCIA LÓPEZ (Université de Barcelone) ET MARIONA SEGU (RITM, Université Paris-Sud, Paris Saclay)

Que pensez-vous de l'accord passé entre la Commission européenne et les plateformes de location à court terme ?

Miguel : C'est une bonne initiative, mais ça ne suffit pas. Concernant le niveau spatial d'agrégation des données, c'est problématique car la définition de municipalité varie entre les pays. Par exemple, il y a 35 000 communes en France et seulement 8 000 en Espagne, et les communes françaises sont plus petites que les communes espagnoles.

De plus, nos résultats nous ont montré que disposer de données plus désagrégées est crucial pour bien étudier le phénomène. Au niveau agrégé de Barcelone, l'effet d'Airbnb sur le marché du logement est, en moyenne, faible... mais quand on se concentre sur certains quartiers spécifiques, les effets sont plus importants...

Que proposez-vous pour améliorer la collecte de données et l'application des réglementations en vigueur ?

Mariona : Idéalement, nous souhaiterions que les plateformes soient responsables de tout acte répréhensible afin qu'elles soient incitées à s'assurer qu'aucune de leurs annonces n'est non conforme. C'est-à-dire qu'elles devraient être responsables de contrôle des annonces qu'elles publient et effacer celles qui ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur.

Miguel : Concernant le niveau spatial d'agrégation, il existe un moyen de résoudre les deux problèmes-clé : celui de la définition du niveau spatial et de disposer de données plus désagrégées (mais toujours anonymes). Il faudrait utiliser la grille de population de 1 km² qui a été utilisée par Eurostat pour étudier les caractéristiques de la population. Cette grille est constituée de cellules de 1 km² (toutes de même taille dans tous les pays européens) stables dans le temps.

LE CORONAVIRUS, L'OCCASION D'UNE REPRISE EN MAIN PAR LES VILLES ?

Avec la crise sanitaire survenue début 2020, l'Europe se prépare à affronter une nouvelle étape, celle des conséquences économiques du virus. Il est trop tôt pour juger de l'impact de ce nouveau contexte sur l'économie collaborative, mais certaines tendances sont à souligner.

L'Organisation internationale du tourisme décrit les conséquences spectaculaires du coronavirus en 2020 sur le secteur : les restrictions de voyage ont engendré une diminution des arrivées internationales de 97 % au mois d'avril 2020. L'Europe n'a évidemment pas échappé à cette tendance qui a eu des conséquences directes sur l'activité des plateformes de locations à court terme. Une première (pré)-étude universitaire⁵⁷ évalue la perte financière des hôtes Airbnb à Sydney entre janvier et mars 2020 à 70 %, soit huit fois plus que celle de la plateforme elle-même.

En parallèle de cette baisse, un autre phénomène émerge : le retour depuis peu de nombreux biens sur le marché de la location traditionnelle. La presse⁵⁸ témoigne par exemple d'un « *arrêt brutal des réservations* » en Grèce et cite une étude de Spitogatos (plateforme d'annonces immobilières en Grèce) qui confirme le retour de biens à louer sur le marché traditionnel, qui serait devenu en quelques semaines « une tendance de fond ».

En Angleterre, le site immobilier britannique Rightmove a vu ses inscriptions pour la location (traditionnelle) augmenter de 45 % dans le centre de Londres⁵⁹. La tendance est la même à Dublin où le nombre de biens en location dans le centre était en hausse de 64 % en mars 2020, selon le site Web Daft.ie. En France, et plus particulièrement à Paris, le site SeLoger rapporte une forte augmentation du nombre de logements mis en

Différence en pourcentage entre 2019 et 2020 dans les réservations hebdomadaires par pays

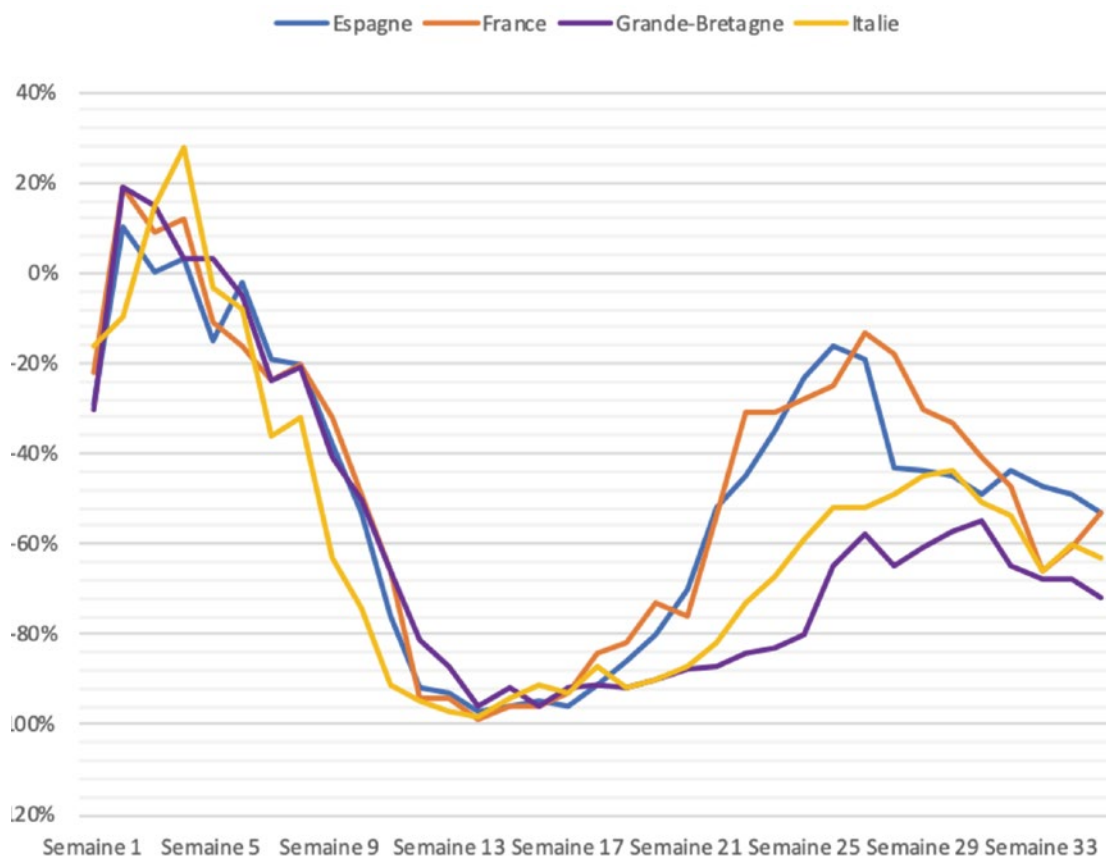


Figure 1: <https://www.seetransparent.com/coronavirus-impact/impact-in-global-demand.html>

location de longue durée : +7 % pour les appartements vides et +67 % pour les meublés entre juin à août 2020⁶⁰. Une étude du site pap.fr confirme que la crise sanitaire incite les propriétaires à délaisser les plateformes type Airbnb pour retourner à la location longue durée⁶¹.

De son côté, Airbnb, symbole et leader du secteur, a annoncé une « pause des investissements ». Pour survivre, la multinationale a également dû licencier 1 900 personnes au cœur de la crise, soit environ 25 % du total de son personnel, réduire d'un milliard de dollars ses dépenses marketing et annoncer un « recentrage » de la stratégie commerciale⁶².

Les perspectives jusqu'au printemps 2021 restent pour le moins incertaines pour l'industrie du tourisme, mais même si la croissance revenait, la crise sanitaire pourrait être l'occasion pour les villes d'adopter de nouvelles mesures pour inciter les propriétaires à louer à long terme.

La municipalité de Lisbonne par exemple a émis le souhait de « ramener les habitants de Lisbonne au centre de la ville ». Le programme dit « Renda Segura » (revenu sécurisé), propose aux propriétaires de leur payer jusqu'à trois ans de loyer à l'avance (revenu garanti) s'ils transfèrent leurs logements de la location à court terme vers la location à long terme⁶³. Pour le moment, la mairie de Lisbonne a approuvé 177 demandes de propriétaires intéressés par le programme⁶⁴.

La mairie de Paris a annoncé quant à elle son intention de racheter des logements aux propriétaires en difficulté (qui auraient investi pour louer à court terme). La proposition, lancée en mai 2020, est de créer une société d'économie mixte⁶⁵ qui rachèterait ces logements et les proposerait à la location à un prix inférieur de 20 % du prix du marché. Les conditions de rachat ne sont pas encore définies et le projet n'a pas encore vu le jour⁶⁶. Elle a annoncé par ailleurs son souhait d'organiser d'ici l'été 2021 un référendum consultatif sur la question du nombre maximum de nuitée⁶⁷.

Ces programmes de rachat témoignent de la difficulté des municipalités à trouver des solutions et à contenir le phénomène. Les municipalités sont contraintes de



mobiliser les finances publiques pour le rachat ou la location de ces logements, à défaut de pouvoir encadrer efficacement l'utilisation des plateformes.

A Prague, la crise du coronavirus a permis à la chambre basse du parlement tchèque de s'appuyer sur ses pouvoirs d'état d'urgence mis en place pendant la pandémie pour accélérer le déploiement d'un plan facilitant la collecte d'informations et de taxes sur les locations à court terme. Les propriétaires devront désormais fournir des informations sur l'emplacement du bien loué via des plateformes comme Airbnb, la fréquence à laquelle un appartement a été loué, les loyers encaissés et identifier le service en ligne utilisé pour mettre en relation le propriétaire avec le client⁶⁸.

RECOMMANDATIONS

Autoriser l'encadrement des plateformes de locations de courte durée

L'accès à un logement abordable est devenu un enjeu majeur en Europe et le développement exponentiel des plateformes de locations de courte durée n'est pas étranger à un marché du logement de plus en plus tendu notamment dans les grandes villes. L'Union Européenne doit donc confirmer la possibilité des Etats membres et des administrations locales de légiférer pour protéger l'intérêt général, en luttant efficacement contre la pénurie de logements.



Cette possibilité doit être affirmée dans chaque domaine d'intervention de l'Union Européenne dès lors que cela touche à l'activité des plateformes collaboratives de locations de courte durée.

Elle devrait donc s'inscrire dans une révision de la directive e-service, devenue obsolète compte tenu de l'évolution du marché des services de la société de l'information et de leur impact sur les marchés locaux. Cette possibilité de contraindre les plateformes devrait également être affirmée par le Digital Service Act en cours de discussion ou encore dans le domaine du droit de la concurrence.

Le droit européen, national et local doit reconnaître les possibilités de :

- Interdire des locations de courtes durées dans des zones où le marché du logement est extrêmement tendu, empêchant les résidents de se loger à des prix abordables à l'instar de ce qui a été décidé à Barcelone ou à Amsterdam ;
- Limiter le nombre de nuitées de location des logements entiers comme à Londres ;
- Limiter le nombre d'autorisations dans certaines zones et/ ou sur un temps défini comme à Barcelone ;
- Autoriser les déclarations obligatoires auprès des administrations locales comme à Berlin ;
- Imposer des taxes aux propriétaires, mais aussi aux clients avec des taxes de séjour élevées comme à Rome⁶⁹ ;
- Prendre acte de la professionnalisation des hôtes Airbnb en exigeant dans les logements loués le respect des normes sanitaires et de sécurité, comme à Bruxelles concernant les normes incendie.

Donner les moyens aux autorités locales d'appliquer la réglementation en vigueur

La Commission européenne devra inclure dans son paquet relatif aux services numériques une obligation

de partage d'informations pour les plateformes de l'économie collaborative, car cet accès à l'information est essentiel pour les autorités afin de faire appliquer la loi et ainsi protéger la disponibilité de logements abordables. Elle permet de réguler les autorisations mais aussi d'instaurer des mesures d'imposition qui profitent à l'ensemble de la collectivité et sert l'intérêt général. En refusant de fournir les adresses des logements mis en location, les plateformes empêchent une juste régulation du marché par le biais de la fiscalité. En outre, les plateformes ne paieraient que peu d'impôts dans les pays où elles officient. Ainsi en 2019, Airbnb aurait versé à la France moins de 200 000 euros au titre de l'impôt sur les sociétés⁷⁰ alors que 8,5 millions de français auraient utilisé la plateforme rien qu'à l'été 2019⁷¹. L'entreprise qui aurait environ 700 000 annonces en France profiterait donc d'un marché plus que florissant sans réelle contrepartie. Rappelons que Airbnb propose dans certains pays aux hébergeurs de les payer sur une carte de crédit rechargeable, émise depuis Gibraltar...⁷²

Il est donc essentiel que les données soient transférées aux autorités par les plateformes, afin qu'elles puissent exercer un contrôle efficace de la réglementation en vigueur. Les plateformes doivent respecter les règlements en vigueur et être rendues responsables du contenu des annonces qu'elles diffusent et donc de leur contrôle (afin qu'elles effacent celles qui ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur), par exemple

avec le contrôle de l'affichage du numéro de référence d'enregistrement municipal. Cette démarche ne peut pas reposer sur la bonne volonté des plateformes au risque de ne pas faire respecter l'état de droit.

Lutter politiquement contre la financiarisation du logement

Enfin, la crise du coronavirus doit être une opportunité pour repenser la place du logement en tant que droit social. La Commission européenne a un rôle à jouer dans cette stratégie, en ralliant les parties intéressées autour de cet objectif commun, afin par exemple de promouvoir des initiatives pour faciliter la reconquête des centres villes pour leurs résidents, à la façon du modèle proposé par Lisbonne et Paris. L'Union Européenne pourrait faciliter ce processus en légiférant mais aussi par le financement de la recherche, la coopération et l'échange de bonnes pratiques entre les municipalités dans ce domaine.

Comme proposé par la députée européenne Kim van Sparrentak, la Commission européenne devrait également évaluer la contribution des politiques de l'UE à la financiarisation du marché du logement et à la capacité des autorités nationales et locales à garantir le droit au logement et, le cas échéant, présenter des propositions législatives pour lutter contre la financiarisation du marché du logement.

Sources d'information

- 1 Les plateformes de locations immobilières à court terme, telle que AirBnB, mettent en relation via internet des propriétaires et des locataires, pour une location temporaire hors bail traditionnel.
- 2 APUR, « Les « travailleurs clés » à la française ? », mars 2014.
<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/travailleurs-cles-francaise-phase-1>
- 3 <https://www.institutmontaigne.org/publications/tourisme-en-france-cliquez-ici-pour-rafraichir-0>
- 4 Organisation Internationale du tourisme, baromètre janvier 2020
<https://www.e-unwto.org/doi/abs/10.18111/wtobarometereng.2020.18.1.1>
- 5 Eurostat 2017, Internet usage Online peer-to-peer accommodation services used by 1 in 6 EU citizens 8 % booked transport services
<https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/8558013/9-20122017-AP-EN.pdf/027d727b-4e06-45dc-b12a-2910eff57069> 17 % of individuals in the EU arranged accommodation (room, apartment, house, holiday cottage, etc.) via websites or apps from another private individual for private purposes in the preceding 12 months."
- 6 Eurostat - Individuals - use of collaborative economy (until 2019)[isoc_ci_ce_i] Last update: 15-04-2020
- 7 Rapport sur « Le marché mondial de la réservation d'hébergement en ligne 2019 » publié par yStats
<https://www.researchandmarkets.com/reports/4901110/global-online-accommodation-booking-market-2019>
- 8 <https://www.businessofapps.com/data/airbnb-statistics/> consulté le 30 Octobre 2020
- 9 La communauté d'Airbnb en France a généré 9,2 milliards d'euros en 2018, 01/07/2019 <https://news.Airbnb.com/fr/la-communaute-dAirbnb-en-france-a-genere-92-milliards-deuros-en-2018/>
- 10 Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement. A case study in Lisbon, July 2019, Environment and Planning A; DOI: 10.1177/0308518X19869012 https://www.researchgate.net/publication/334731376_Airbnb_buy-to-let_investment_and_tourism-driven_displacement_A_case_study_in_Lisbon
- 11 Inside Airbnb est un site web qui propose de présenter et d'analyser les données disponibles publiquement sur Airbnb afin de mieux en comprendre la portée.
- 12 <https://www.theguardian.com/technology/2020/feb/20/revealed-the-areas-in-the-uk-with-one-airbnb-for-every-four-homes> consulté le 09.11.2020
- 13 The professionalization of Airbnb in Madrid: far from a collaborative economy, May 2020, Current Issues in Tourism DOI: 10.1080/13683500.2020.1757628, J. Gil & J. Sequera.
- 14 Airbnb in European cities: Business as usual or true sharing economy, Kristóf Gyódi, University of Warsaw, Faculty of Economic Sciences, Długa 44/50, 00-241, Warsaw, Poland Received 2 December 2017, Revised 5 February 2019, Accepted 20 February 2019, Available online 27 February 2019.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0959652619306213>
- 15 <https://skift.com/2014/05/30/the-professionalization-of-Airbnb-hosts/>
- 16 Joan Sales-Favà, Paolo Chevalier, Antonio López-Gay and Juan A. Módenes, « Diminution du nombre de logements disponibles pour les ménages et pression touristique : l'exemple de Barcelone », *Téoros* [Online], 1 | 39, Online since 07 February 2020, connection on 22 September 2020. URL : <http://journals.openedition.org/teoros/3945>
- 17 Yrigoy, I. 2016. The impact of Airbnb in the urban arena: towards a tourism-led gentrification ? The case-study of Palma old quarter (Mallorca, Spain). In: Blázquez, M., Mir-Gual, M., Murray, I. y Pons, G.X. (eds.). Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE. Mon. Soc. Hist. Nat. Balears, 23: 281-289. SHNB-UIB-AGE. ISBN 978-84-617-5115-0 Article en entier : <https://core.ac.uk/download/pdf/154376904.pdf>
- 18 Alberto Amore, Cecilia de Bernardi & Pavlos Arvanitis (2020): The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective, Current Issues in Tourism, DOI:10.1080/13683500.2020.1742674 To link to this article: <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1742674>
- 19 <https://checkmyquest.fr/fr> consulté le 22 Septembre 2020
- 20 Pour en savoir plus sur le lien entre augmentation du prix du logement et les plateformes de location à court terme, voir également : Barron, Kung, Proserpio, The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb DO - 10.2139/ssrn.3006832, SSRN Electronic Journal, January 2018
The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective Alberto Amore ,Cecilia de Bernardi &Pavlos Arvanitis Received 28 Oct 2019, Accepted 09 Mar 2020, Published online: 03 Apr 2020 Download citation <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1742674>, Current Issues in Tourism, 2020 - Taylor & Francis.
Cocola-Gant (2019) , Lima (2019), Franco et. al (2019) , Garcia Lopez et al (2019) ,Coyle and Yeung (2016)
- 21 Barron, Kung, Proserpio, 2018/06/11 The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb June 2018 DOI: 10.1145/3219166.3219180 Conference: the 2018 ACM Conference Authors
- 22 The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb, Barron 2020 : https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3006832
- 23 2020 Do short-term rent platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. Journal of Urban Economics, Forthcoming, 103278. (With J. Jofre-Monseny, R. Martínez-Mazza and M. Segú).
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498?via%3Dihub>
- 24 Ismael Yrigoy, Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain, Urban Studies 2019, Vol. 56(13) 2709–2726 Urban Studies Journal Limited 2018 <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098018803261>
- 25 Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities Show all authors Kassoum Ayoub, Marie-Laure Breuillé, Camille Grivault, 2019 <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0160017618821428>
- 26 Définis comme les logements appartenant à un investisseur qui loue soit 1) plusieurs logements entiers (quel que soit le nombre de jours), soit 2) un logement entier pendant plus de 120 jours par an
- 27 Voir notamment Ludovic Albert : "la financiarisation de la production urbaine est entendue comme le rôle croissant des marchés financiers et bancaires dans le financement, le développement et l'exploitation des espaces urbains (immobilier, grands équipements, infrastructures, projets urbains de grande taille)". <https://www.urbanisme.fr/la-ville-financiarisee/dossier-384>

- 28 In. La gentrification : un phénomène urbain complexe et son utilisation par les pouvoirs publics Hervé SIOU, Julie BLANCK, 2011
- 29 Airbnb Vs. New York City: The Complete Battle Up to Now Deanna Ting, Skift - Oct 25, 2016 <https://skift.com/2016/10/25/airbnb-vs-new-york-city-the-complete-battle-up-to-now/> New York City escalates fight against Airbnb, demands listing information <https://www.housingwire.com/articles/48226-new-york-city-escalates-fight-against-airbnb-demands-listing-information/>
- 30 <https://www.leparisien.fr/paris-75/ian-brossat-il-faut-interdire-les-locations-Airbnb-dans-le-centre-de-paris-05-09-2018-7877826.php>
- 31 Communiqué de presse de la Ville de Paris – Lundi 1er octobre 2018, Les villes demandent à la Commission européenne de se prononcer vis-à-vis des locations saisonnières illégales <https://cdn.paris.fr/presse/2020/03/23/269ebb02ad6e9e8ecbd3fae1542c5967.pdf>
- 32 In. La gentrification : un phénomène urbain complexe et son utilisation par les pouvoirs publics Hervé SIOU, Julie BLANCK, 2011
- 33 1)Le partage des données entre les plateformes de location et les administrations municipales, 2)Le respect des réglementations locales ou nationales requérant l'inscription des logements mis à disposition (les plateformes doivent être obligées de publier les numéros d'enregistrement de leurs annonces et de supprimer les annonces qui n'ont pas de numéro d'enregistrement valide) ; 3) Le respecter des lois nationales et réglementations locales : les plateformes sont responsables du non-respect de la législation locale et nationale de l'Etat membre dans lequel elles opèrent, et pas seulement dans les États où elles sont légalement basées.
- 34 Ville de Paris, formalités de location meublé de tourisme à Paris <https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637>
- 35 https://www.lemonde.fr/economie/article/2019/11/29/immobilier-comment-Airbnb-cannibalise-le-logement-dans-les-grandes-villes_6021009_3234.html
- 36 Discussion Papers 1890, 47 S. Tomaso Duso, Claus Michelsen, Maximilian Schäfer, Kevin Ducbao Tran 2020 https://www.diw.de/de/diw_01c.796644.de/publikationen/diskussionspapiere/2020_1890/Airbnb_and_rents_evidence_from_berlin.html
- 37 Airbnb says Amsterdam old town home sharing ban is 'damaging', 25/06/2020 <https://www.reuters.com/article/us-netherlands-Airbnb-idUSKBN23W31H>
- 38 Amsterdam hands out 1,275 Airbnb licences as tourism slowly gathers steam <https://www.dutchnews.nl/news/2020/08/amsterdam-hands-out-1275-Airbnb-licences-as-tourism-slowly-gathers-steam/>
- 39 Corporate Europe Observatory I, UnfAirbnb, May 2018, <https://corporateeurope.org/sites/default/files/unfairbnb.pdf>
- 40 European Commission Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs The European single market Single market for services Collaborative economy: https://ec.europa.eu/growth/single-market/services/collaborative-economy_en
- 41 UnfAirbnb, CEO 2018, ibidem
- 42 https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0195_FR.html
- 43 Avis du Comité européen des régions – Économie collaborative et plateformes en ligne: points de vue des villes et des régions (2017/C 185/04) <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016IR4163&from=ES>
- 44 Press release, 5 March 2020, Commission reaches agreement with collaborative economy platforms to publish key data on tourism accommodation https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_20_194
- 45 La Ville de Bruxelles flingue la Commission européenne : «Airbnb doit donner le nom de ses clients» <https://www.lalibre.be/regions/bruxelles/la-ville-de-bruxelles-flingue-la-commission-europeenne-Airbnb-doit-donner-le-nom-de-ses-clients-5e674913f20d5a29c64b2652> Publié le 10-03-20, consulté le 25-09-20
- 46 "Le renvoi préjudiciel permet aux juridictions des États membres, dans le cadre d'un litige dont elles sont saisies, d'interroger la Cour sur l'interprétation du droit de l'Union ou sur la validité d'un acte de l'Union
Cour de justice de l'Union européenne" COMMUNIQUE DE PRESSE n° 162/19 Luxembourg, le 19 décembre 2019 Arrêt dans l'affaire C-390/18 YA et Airbnb Ireland UC contre Hôtelière Turenne SAS et Association pour un hébergement et un tourisme professionnel (AHTOP) et Valhotel: La France ne peut exiger d'Airbnb qu'elle dispose d'une carte professionnelle d'agent immobilier, faute d'avoir notifié cette exigence à la Commission conformément à la directive sur le commerce électronique
<https://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2019-12/cp190162fr.pdf>
- 47 Directive 2000/31/CE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2000 relative à certains aspects juridiques des services de la société de l'information, et notamment du commerce électronique, dans le marché intérieur («directive sur le commerce électronique») <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:3A32000L0031>
- 48 La CJUE juge qu'Airbnb est un « service de la société de l'information » et non un agent immobilier Paru dans le N°287 - 16 janvier 2020 Juridictions <https://kiosque.bercy.gouv.fr/alyas/search/print/lettre-daj/13245>
- 49 Pour la CJUE Airbnb est avant tout un service d'intermédiation entre locataires et loueurs <https://cms.law/fr/fra/publication/pour-la-cjue-Airbnb-est-avant-tout-un-service-d-intermediation-entre-locataires-et-loueurs>
- 50 ANALYSE APPROFONDIEEPRS | Service de recherche du Parlement européenAuteur: Tambiama MadiagaService de recherche pour les députésPE 649.404 mai 2020FR Réforme du régime européen de responsabilité des intermédiaires en ligne [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2020/649404/EPRS_IDA\(2020\)649404_FR.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2020/649404/EPRS_IDA(2020)649404_FR.pdf)
- 51 Voir affaire C-434/15, la Cour avait alors considéré que Uber était une société de « service dans le domaine des transports » relevant de la législation nationale.
- 52 Pour plus d'information : Locations touristiques : cet avis européen qui «soulage» la Ville de Paris <https://www.leparisien.fr/paris-75/locations-touristiques-cet-avis-europeen-qui-soulage-la-ville-de-paris-02-04-2020-8293110.php>
AIRBNB : Pourquoi l'avis de l'avocat général de la CJUE est encore loin d'avoir signé la victoire de la Ville de Paris ?
https://www.demeuzoy-avocat.com/publications/Airbnb-:-pourquoi-l%E2%80%99avis-de-l%E2%80%99avocat-general-de-la-cjue-est-loin-d%E2%80%99avoir-signe-la-victoire-de-la-ville-de-paris_122.html
- 53 Question de la validité de l'article L.631-7 du Code de la construction qui prévoit que dans les villes de plus de 200.000 habitants et les communes d'Île-de-France, seuls les logements à usage de résidence principale peuvent faire l'objet de locations meublées touristiques et ce, dans la limite de 120 jours par an.
- 54 Cour de justice de l'Union européenne COMMUNIQUE DE PRESSE n° 111/20 Luxembourg, le 22 septembre 2020 Arrêt dans les affaires jointes C-724/18 Cali Apartments/Procureur général près la cour d'appel de Paris et ville de Paris et C-727/18 HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris et ville de Paris <https://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2020-09/cp200111fr.pdf>

- 55 Cour de justice de l'Union européenne COMMUNIQUE DE PRESSE n° 111/20 Luxembourg, le 22 septembre 2020 Arrêt dans les affaires jointes C-724/18 Cali Apartments/Procureur général près la cour d'appel de Paris et ville de Paris et C-727/18 HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris et ville de Paris <https://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2020-09/cp200111fr.pdf>
- 56 Communiqué de presse n° 111/20, 22 septembre 2020 : "La réglementation en cause vise à établir un dispositif de lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée, avec pour objectif de répondre à la dégradation des conditions d'accès au logement et à l'exacerbation des tensions sur les marchés immobiliers, ce qui constitue une raison impérieuse d'intérêt général".
- 57 Social Policy Hospitality and Tourism, COVID-19 pandemic exposes the vulnerability of the sharing economy , Guangwu Chen, Mingming Cheng , Deborah Edwards, Lixiao Xu <https://www.researchsquare.com/article/rs-26460/v1>
- 58 https://www.rtf.be/tendance/voyage/detail_avec-le-coronavirus-le-modele-Airbnb-prend-une-claque?id=10499156
- 59 <https://www.politico.eu/article/Airbnb-landlords-feel-the-pain-as-the-coronavirus-hits-tourism/>
- 60 <https://www.lejdd.fr/JDD-Paris/immobilier-a-paris-le-marche-locatif-completement-chamboule-3993059>
- 61 <https://www.leparisien.fr/immobilier/un-tiers-des-proprietaires-abandonne-la-location-touristique-27-09-2020-8392410.php>: Selon un questionnaire soumis à 2 348 propriétaires, entre le 8 et le 18 septembre, près d'un tiers des loueurs a ainsi décidé de quitter les plateformes type Airbnb.
- 62 Coronavirus : Airbnb licencie un quart de ses employés dans le monde
Le Monde avec AFP Publié le 06 mai 2020 à 03h11 - Mis à jour le 06 mai 2020 à 10h20
https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/05/06/coronavirus-Airbnb-licencie-un-quart-de-ses-employes-dans-le-monde_6038785_3234.html
- 63 Plus d'information sur le projet de nouvelle législation à Lisbonne : <https://www.bloomberg.com/graphics/2020-Airbnb-short-let-reforms-lisbon/>
- 64 Airbnb Hosts Resist Lisbon's Plan to Free Up Housing By Hayley Warren and Henrique Almeida July 28, 2020 <https://www.bloomberg.com/graphics/2020-Airbnb-short-let-reforms-lisbon/#:~:text=Under%20the%20so%2Dcalled%20%E2%80%9C%20Safe,long%2Dterm%20lets%20for%20locals.>
- 65 Le pari hasardeux d'Anne Hidalgo pour racheter des logements parisiens loués sur Airbnb <https://www.franceinter.fr/economie/le-pari-hasardeux-d-anne-hidalgo-pour-racheter-des-logements-parisiens-loues-sur-airbnb>
- 66 Coronavirus : la mairie de Paris veut racheter des appartements Airbnb
<https://www.rtl.fr/actu/debats-societe/coronavirus-la-mairie-de-paris-veut-racheter-des-appartements-Airbnb-7800534435>
- 67 Airbnb : la Mairie de Paris gagne une manche devant la justice européenne 22.09.2020 <https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/airbnb-demi-victoire-pour-la-mairie-de-paris-devant-la-justice-europeenne-1247698>
- 68 <https://www.reuters.com/article/us-health-coronavirus-czech-Airbnb/prague-aims-to-get-a-grip-on-Airbnb-with-coronavirus-crisis-laws-idUSKCN21R1HZ>
- 69 <https://fr.myeurop.info/2019/02/13/les-grandes-villes-deurope-confrontees-a-linvasion-airbnb/>
- 70 https://www.challenges.fr/entreprise/tourisme/airbnb-ne-paye-toujours-pas-beaucoup-d-impots-en-france_730937
- 71 <https://www.leparisien.fr/economie/cet-ete-8-5-millions-de-francais-ont-utilise-airbnb-03-09-2019-8144880.php>
- 72 https://www.francetvinfo.fr/internet/airbnb/carte-airbnb-levasion-fiscale-en-quelques-clics_2492973.html et <https://www.airbnb.fr/help/article/482/comment-utiliser-payoneer-pour-recevoir-des-versements->



**L'ACCÈS AU LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE EN EUROPE :
BOÎTES À IDÉES ET SOLUTIONS INNOVANTES**

Pour plus d'informations vous pouvez contacter clotilde.clark-foulquier@feantsa.org