



**La protection des locaux d'habitation et la régulation des meublés de tourisme
dans le 6^{ème} arrondissement**

01

**La protection des locaux
d'habitation et la réglementation du
changement d'usage à Paris et dans
le 6^e arrondissement**

La protection des locaux d'habitation dans le 6^{ème} arrondissement : la réglementation du changement d'usage (articles L 631-7 et suivants du CCH et règlement municipal)

- **Pour transformer une surface de logement en commerce, bureau, meublés de tourisme ou autre, une autorisation préalable de changement d'usage avec compensation est nécessaire**

Le demandeur doit proposer à l'appui de sa demande :

- ✓ une surface double de bureau ou commerce à transformer en logement dans le 6^{ème} arrondissement
 - ✓ Une surface simple de bureau ou commerce s'il s'agit de logements sociaux , dont 50% minimum de la surface dans l'arrondissement-
 - ✓ Dans les deux cas, la compensation doit être proposée dans le même quartier pour les meublés de tourisme
-
- **Dans certains cas une autorisation personnelle, provisoire, sans compensation, est possible**
 - En RDC : les professions libérales- les associations ou des artisans dans certaines rues protégées
 - ✓ En étage : pour les professions libérales réglementées , soit 50 m² par professionnel, dans la limite de 150 m²
 - ✓ Pour des organismes exerçant une mission d'intérêt général
 - ✓ Pour l'exercice d'une activité professionnelle dans sa résidence principale

La protection des locaux d'habitation dans le 6^e arrondissement

Données 2014 - 2021

Surfaces totales transformées dans le 6^e arrondissement : 14 447 m², soit 4,4 % de la superficie transformée à Paris (325 795 m²).

162 dossiers autorisés, soit 4,7 % de l'ensemble des dossiers sur Paris (3 415).

La protection des locaux d'habitation dans le 6e arrondissement

Données 2014 - 2021

A/ Changement d'usage sans compensation (décisions personnelles - sauf usage mixte)

- ▶ **130 dossiers** (5 % de Paris – 2 620 dossiers)
- ▶ **10 994 m²** (5,8 % de Paris – 190 272 m²)

Quartier	Nb dossiers	Surface transformée
21 - Monnaie	11	990 m ²
22 - Odéon	23	1 468 m ²
23 – Notre Dame des Champs	89	7 882 m ²
24 - Saint Germain des Prés	7	654 m ²
6 ^e arrondissement	130	10 994 m ²

Pour information : 33 demandes à usage mixte (5 % de Paris – 651 demandes)

La protection des locaux d'habitation dans le 6e arrondissement

Données 2014 - 2021

A/ Changement d'usage sans compensation: décisions personnelles (sauf mixte et MIG)

▶ 119 dossiers ▶ 8 769 m²

Répartition par activité :

Activités	Nb dossiers	Surface transformée
Santé	75	4 789 m ²
Juridique	35	3 350 m ²
Technique	4	250 m ²
Autres	5	380 m ²
Total	119	8 769 m ²

La protection des locaux d'habitation dans le 6e arrondissement

Données 2014 - 2021

B/ Changement d'usage avec compensation (décisions définitives)

▶ 32 dossiers (4 % de Paris – 795 dossiers)

▶ 3 453 m² (2,5 % de Paris – 135 523 m²)

Répartition par quartier :

Quartier	Nb dossiers	Surface Transformée
21 - Monnaie	4	259,66 m ²
22 - Odéon	6	594,09 m ²
23 – Notre Dame des Champs	6	537,15 m ²
24 - Saint Germain des Prés	16	2062,49 m ²
6 ^e arrondissement	32	3453,39 m ²

La protection des locaux d'habitation dans le 6e arrondissement

Données 2014 - 2021

B/ Changement d'usage avec compensation (décisions définitives)

–

Pour ces 32 dossiers : **5 528 m² de compensation**

Localisation des locaux proposés en compensation :

- ▶ Dans le 6^e : **4 735 m²** soit 85,6 % dont 1 252 m² de logements sociaux.
- ▶ Hors du 6^e : **793 m²** soit 14,4 % sous forme de logements sociaux répartis dans les 4^e, 5^e, 7^e, 9^e, 10^e, 14^e, et 15^e.

Compensations dans le 6^e issues de changements d'usage hors du 6^e : **2 726 m²**
dont 1 893 m² provenant de l'opération de logements sociaux (RIVP) sise 93 bd du Montparnasse.

Solde (surface de compensation quel que soit l'arrondissement de transformation moins surface transformée par décision définitive) = $4\,735 + 2\,726 - 3\,453 = + 4\,008 \text{ m}^2$

01

**Pourquoi réguler les meublés de
tourisme à Paris?**

Pourquoi réguler les meublés de tourisme ?

Avec l'arrivée des nouvelles technologies, un essor important des plateformes de locations touristiques ces dix dernières années

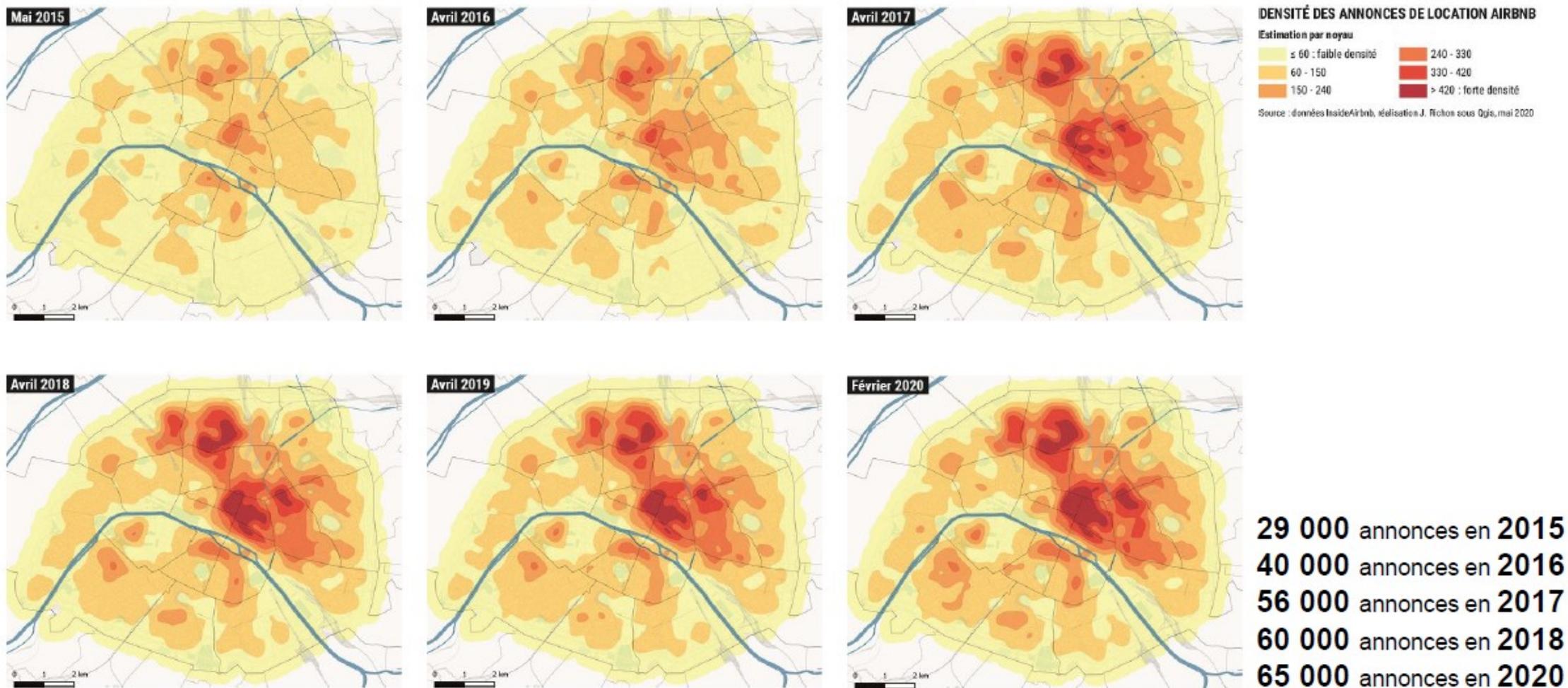
Une solution simple et économique, plébiscitée par les voyageurs pour séjourner au cœur des centres villes, dans des locaux confortables et bien équipés

Une solution séduisante par rapport à l'offre hôtelière plus standardisée et parfois obsolète, et comparativement plus chère

Une professionnalisation de l'activité (forte rentabilité, statut fiscal très avantageux) participant à la financiarisation du secteur du logement et la diminution du parc de résidences principales

Si ce phénomène permet d'attirer de nombreux touristes, il se fait également aux dépens de l'offre de logements disponibles pour les habitants

Exemple : Le développement de la plateforme Airbnb depuis 2015



Crédits : Jeanne RICHON

Les meublés touristiques dans le 6e arrondissement

6^e arrondissement : au 31 décembre 2021, **1 003 déclarations actives en meublé de tourisme** (3,2 % de Paris – 31 120) dont **772 en résidence principale (77 %)** et **231 hors résidence principale**

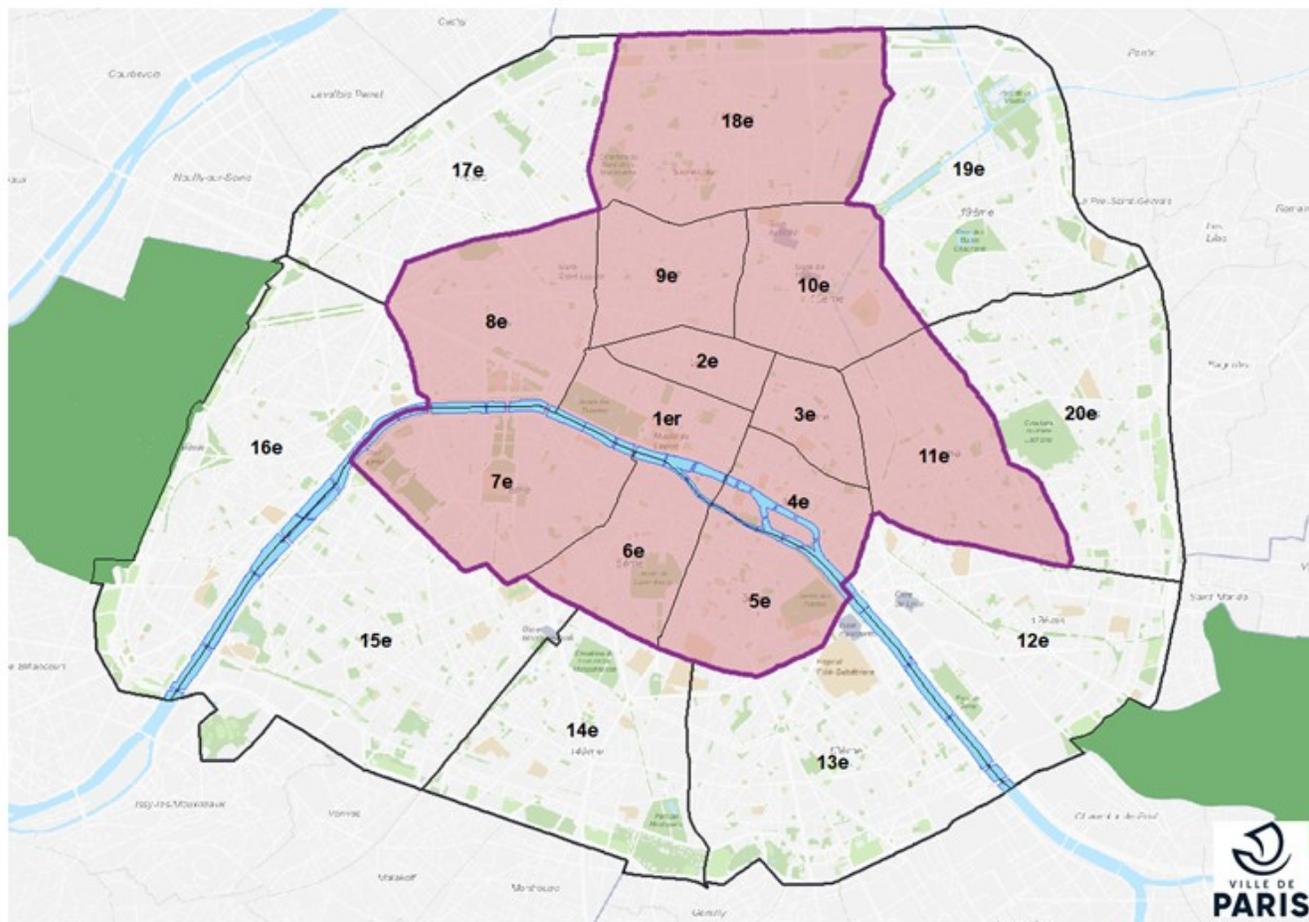
1 725 annonces relevées dans le 6^e arrondissement (4 % de PARIS 42 897 annonces)) dont **849 sans numéro d'enregistrement (49,2 %)**

Meublés de tourisme - renforcement des règles de protection du logement : modification du règlement municipal du changement d'usage (délibération du 15 décembre 2021)

Création d'un nouveau secteur de compensation encadrant plus sévèrement les transformations de logements en meublés de tourisme : **3 m² à compenser pour 1 m² supprimé**, y compris pour les bailleurs sociaux. Ce périmètre correspond aux arrondissements où la densité des meublés est la plus importante soit 9 arrondissement: Paris centre, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème} et 18^{ème}.

La densité de meublés est calculée à partir de la déclaration des meublés de tourisme effectuée sur le téléservice de la Ville depuis 2018 pour obtenir un numéro d'enregistrement (au moins 50/1000 résidences principales)

Un nouveau secteur encadrant plus sévèrement les transformations de logements en meublés de tourisme: 3m² de compensation pour 1m² supprimé



Carte établie à partir du nombre de numéros d'enregistrement délivrés pour effectuer de la location meublée touristique au 1^{er} juillet 2021 pour 1000 résidences principales à l'arrondissement

La régulation des meublés de tourisme à Paris : protéger et réguler

Le code de la Construction et de l'Habitation (articles L 631-7 et suivants) permet de protéger les « locaux à usage d'habitation ». Il concerne les loueurs.

- A Paris, le règlement municipal permet d'adapter la loi au contexte local : différents zonages permettent de renforcer les règles de compensation en fonction des spécificités des quartiers.

Le code du Tourisme (articles R324-1 et suivants) régit les meublés de tourisme. Il concerne les loueurs et les plateformes de location

- **Pour les loueurs:** une obligation de déclarer et d'enregistrer dans tous les cas le meublé touristique (sauf pour les chambres louées chez l'habitant).
 - **Pour les plateformes:** une obligation de publier le numéro d'enregistrement et de transmettre des données aux collectivités afin de faciliter le contrôle et d'évaluer le phénomène
- (Dispositions introduites depuis la loi pour une République Numérique (2016) et la loi ELAN (2018))

03

**La régulation du meublé de tourisme :
une réglementation encore
insuffisamment respectée mais des
succès juridiques et des contentieux
encourageants**

Les contentieux à l'encontre des loueurs : la CJUE conforte la réglementation

Des contentieux bloqués depuis 2019 en raison d'une question préjudicielle adressée à la CJUE sur la conformité de la réglementation de l'usage au regard de la Directive Service.

En septembre 2020, la CJUE a statué favorablement en établissant une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements,

L'application du règlement municipal du changement d'usage parisien a été confirmée par la Cour de Cassation.

Reprise d'environ 450 contentieux sur le changement d'usage de locaux d'habitation depuis mai 2021, auxquels s'ajoutent une centaine de nouveaux contentieux sur les infractions au Code du tourisme

Les contentieux à l'encontre des plateformes : plusieurs succès récents

Les contentieux en cours après sursis à statuer (bilan provisoire au 8/11/2021)

Condamnation au titre du changement d'usage	2 942 502 € (moyenne des condamnations : 24 244 €)
Condamnation au titre du Code du Tourisme	351 900 € moyenne : 4552 €
Condamnation plateformes	9 234 000 €
TOTAL	12 528 402 €

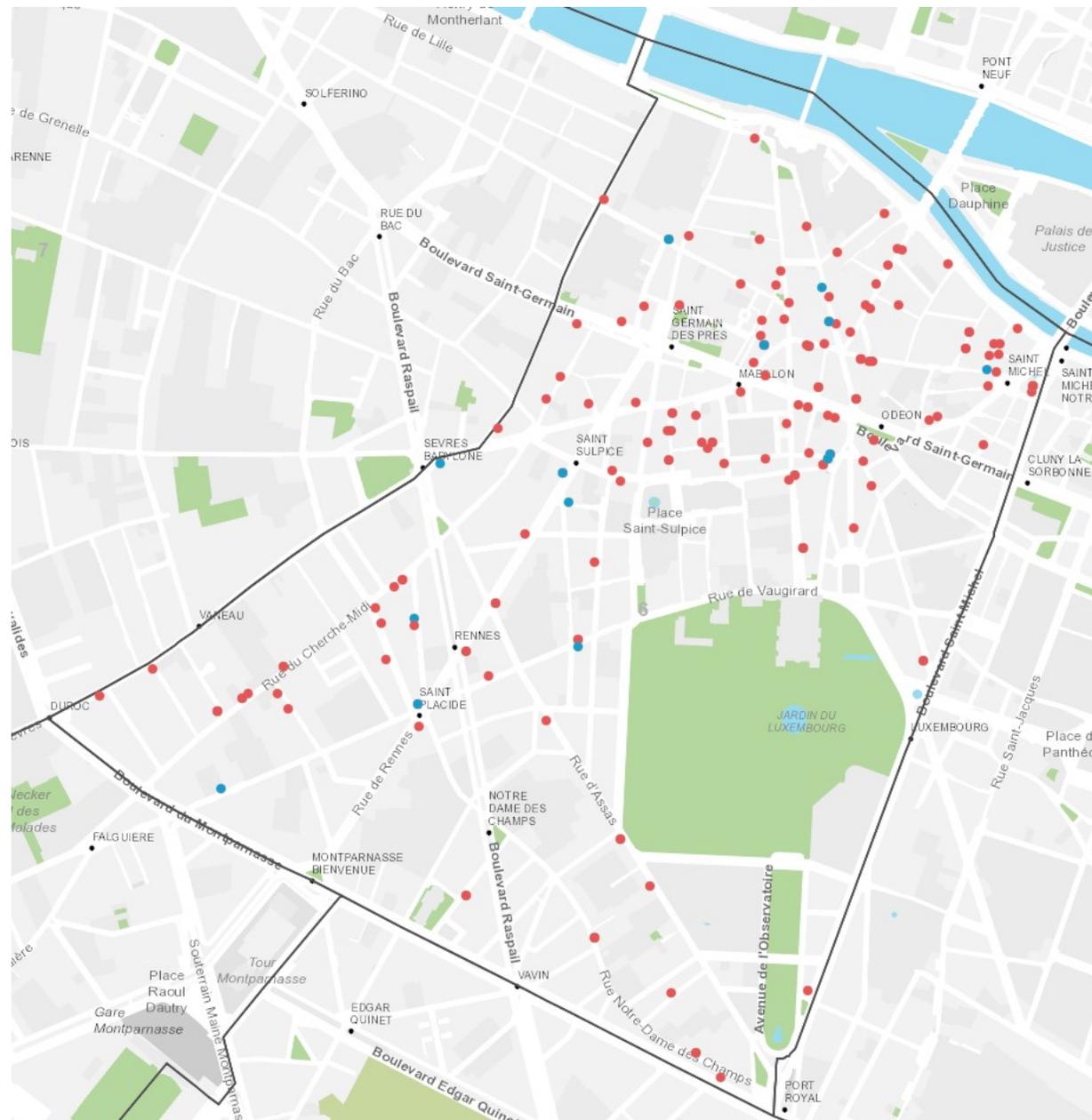
Plus de 100 dossiers à l'encontre des loueurs et quelques contentieux contre les plateformes en attente de jugement

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Total amendes	411 000€	182 500€	307 500€	1 319 500€	2 138 051€	398 500€	111 000€

6^e arrondissement: les signalements créés entre 2015 et 2021

 Meublés touristiques : infraction au Code de la Construction et de l'Habitation

 Loi ELAN



Zoom : quelles procédures contentieuses possibles pour les copropriétaires ?

La Ville ne peut intervenir sur des questions de droit privé : nuisances, rapports locatifs, respect du règlement de copropriété

sur ces questions : www.adil.org

- 1) En cas d'atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires, le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en justice contre le bailleur (L.n°65-557, 10 juill. 1965, art. 15)

- 2) Poursuites individuelles des copropriétaires pour trouble de jouissance ou trouble anormal de voisinage (arrêt de la Cour d'appel de Paris n° 15/18917 du 15 juin 2016).
 - La jurisprudence récente reconnaît de plus en plus l'incompatibilité entre la location touristique et la destination résidentielle des immeubles, par exemple :
 - ✓ 2018 : pour la cour de cassation la location meublée touristique peut être contraire à la destination résidentielle de l'immeuble (condamnation plus facile des utilisations de locaux d'habitation à des fins touristiques dans les immeubles résidentiels (Cass. Civ. 3ème, 8 mars 2018, n° 14-15864)
 - ✓ **Jugement du 6 février 2018 du Tribunal d'Instance de Paris 6^{ème}** condamnant la plateforme d'intermédiation locative Airbnb à verser 8 000 € au propriétaire d'un appartement sous-loué sans son accord par son locataire entre mars 2016 et septembre 2017
 - ✓ 2021 : ordonnance de référé (n° RG 20/56124) du 12 mai 2021) a ordonné la cessation des activités de location touristique pendant une durée de 16 mois, en retenant que cette activité est contraire aux clauses du règlement stipulant que le droit de jouissance des parties privatives ne doit pas avoir pour effet de causer des nuisances aux autres copropriétaires (même si non contraire à la destination de l'immeuble (bureaux/commerces acceptés)

04

**Continuer de s'adapter à un
phénomène d'ampleur en mutation
perpétuelle**

Porter nos enjeux aux bons niveaux

- **Poursuivre notre stratégie contentieuse pour faire évoluer les législations française et européenne**

Paris et de grandes métropoles françaises et européennes s'allient pour demander une meilleure régulation en France (loi 4D), et au niveau européen (lobbying, Digital Services Act...)

- **Faire évoluer les pratiques des plateformes**

Des entreprises de taille mondiale, qui pour des questions d'image et des logiques financières, appliquent de plus en plus les réglementations nationales et évitent les contentieux avec les collectivités ou les États. Ex: suite à sa condamnation par la Ville Airbnb a bloqué, à partir du 1^{er} juillet 2021 les annonces sans numéros d'enregistrement.

- **Faire évoluer notre règlement municipal**

Mettre en œuvre un règlement municipal des changements d'usage renforcé et un nouveau règlement pour protéger la transformation des locaux commerciaux en meublés de tourisme.

Un nouveau règlement pour limiter la transformation de commerces en meublés de tourisme

Un certain nombre d'investisseurs font le choix délibéré d'acquérir des locaux commerciaux ou artisanaux, en lieu et place de locaux à usage d'habitation, en vue de leur transformation en locations saisonnières.

La loi du 27 décembre 2019 a introduit, dans le code de tourisme (L 324-1-1 IV bis) la possibilité, pour les communes disposant déjà d'un règlement de changement d'usage, de soumettre à autorisation préalable la transformation d'un local commercial ou artisanal en meublé de tourisme.

Le décret d'application de cette nouvelle mesure est paru le 11 juin 2021.

Par délibération du 16 décembre dernier il a été décidé de **mettre en œuvre cette autorisation préalable sur l'ensemble du territoire parisien.**

Les demandes sont instruites en fonction de plusieurs critères afin de répondre aux objectifs de protection de l'environnement urbain et de préservation de l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services.

Le nouveau règlement sur la protection des commerces : critères d'instruction

- le local ne doit pas être situé sur un linéaire commercial et artisanal faisant l'objet d'une protection au Plan Local d'Urbanisme

- la transformation du local ne doit pas contribuer à rompre l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, au regard :
 - a /de la densité de meublés de tourisme et du nombre de demandes d'autorisations d'urbanisme de changement de destination de commerce en hébergement hôtelier au cours de la période récente ;
 - b/ de la diversité de l'offre commerciale du secteur ; en particulier dans les secteurs souffrant d'un manque d'attractivité commerciale ou de mono-activité ;

- la location ne doit pas entraîner de nuisances pour l'environnement urbain, appréciées notamment au vu :
 - a/ des caractéristiques envisagées du meublé de tourisme : surface, nombre de pièces, nombre maximum de personnes accueillies et moyens d'accès, localisation du local au sein de l'immeuble, etc.
 - b/ de la bonne insertion dans le tissu urbain, appréciée notamment au vu des caractéristiques du quartier



Merci.