



# Réunion publique 11<sup>ème</sup> arrondissement

Entre 80 000 et 90 000 logements seraient utilisés en meublés de tourisme à Paris, dont 76% sur Airbnb.

Ces chiffres sont peut-être sous-estimés compte tenu du manque de données fiables, qui sont détenues par les plateformes elles-mêmes.

Source : [Etude APUR sur les logements inoccupés](#), décembre 2023

### **Conséquences:**

- Aggravation de la crise du logement avec baisse de l'offre de locations de longue durée et hausse des prix, tant à l'achat qu'à la location.
- Nuisances pour les parisiens
- Muséification de certains quartiers, avec disparition de commerces de proximité.

# Sommaire

**01** Les meublés de  
tourisme en  
chiffres

**02** Le contrôle de la  
réglementation

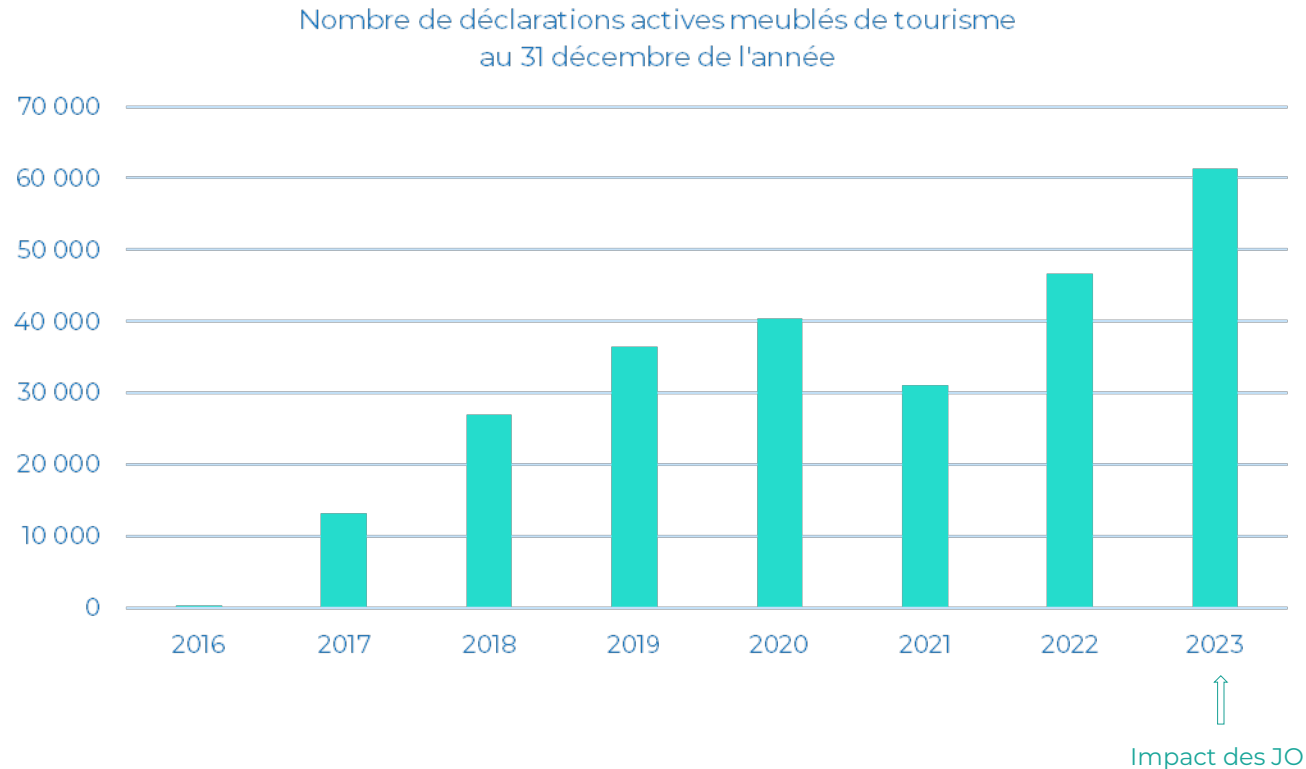
**03** Évolutions  
législatives en  
cours



# 01

## Les meublés de tourisme en chiffres

# Les déclarations de meublés de tourisme

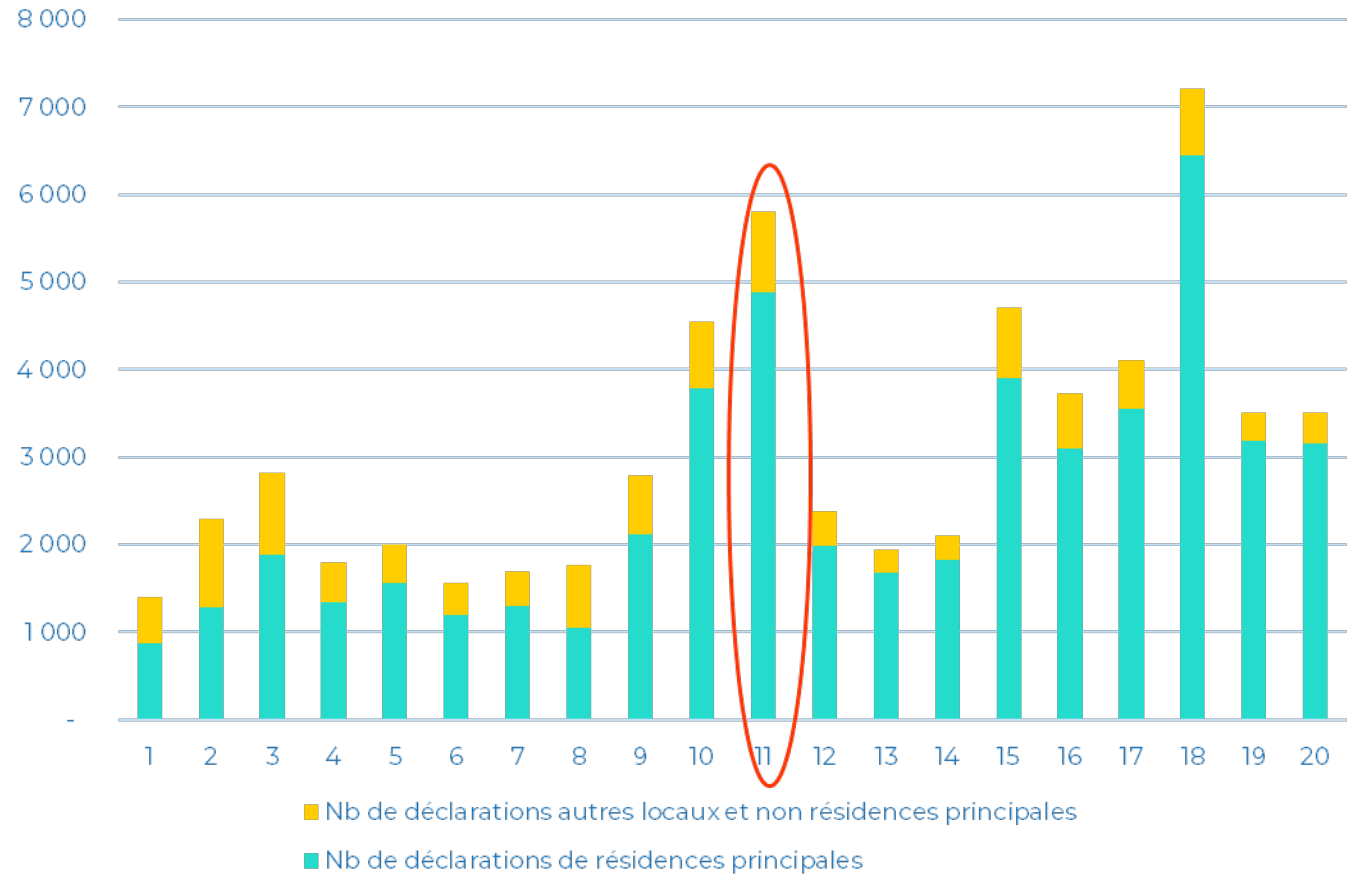


La déclaration du loueur donne lieu à délivrance immédiate d'un numéro d'enregistrement. A ce jour, la Ville ne peut ni refuser l'enregistrement d'un loueur, ni demander de justificatifs.

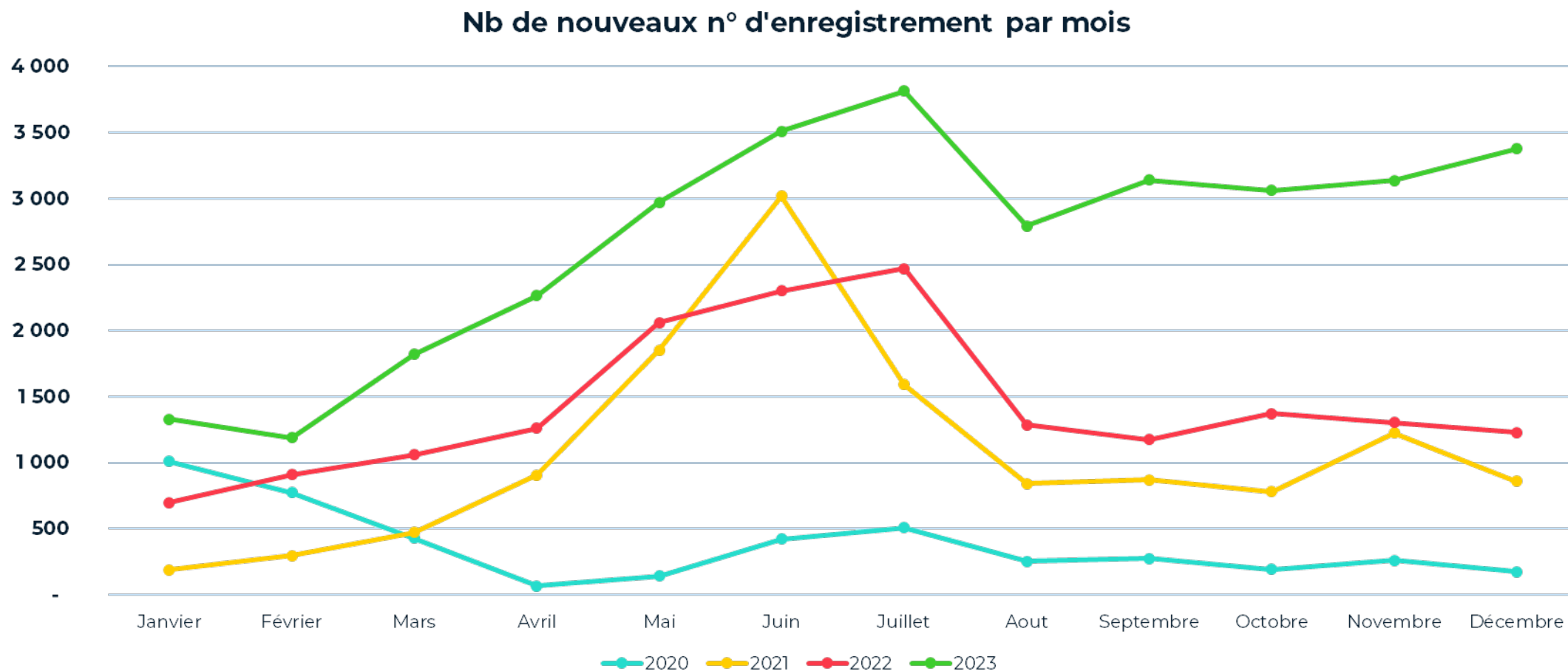
# Les déclarations des meublés de tourisme par arrondissement

Déclarations MT au 31 décembre 2023		
Arrdts	Nb de déclarations de résidences principales	Nb de déclarations autres locaux et non résidences principales
75001	870	528
75002	1 286	1 004
75003	1 887	929
75004	1 344	450
75005	1 558	447
75006	1 195	360
75007	1 294	399
75008	1 053	712
75009	2 117	669
75010	3 783	760
75011	4 881	927
75012	1 987	397
75013	1 684	253
75014	1 831	278
75015	3 910	796
75016	3 103	621
75017	3 558	547
75018	6 448	757
75019	3 185	316
75020	3 164	346
PARIS	50 138	11 496

Déclarations de meublés de tourisme au 31 décembre 2023

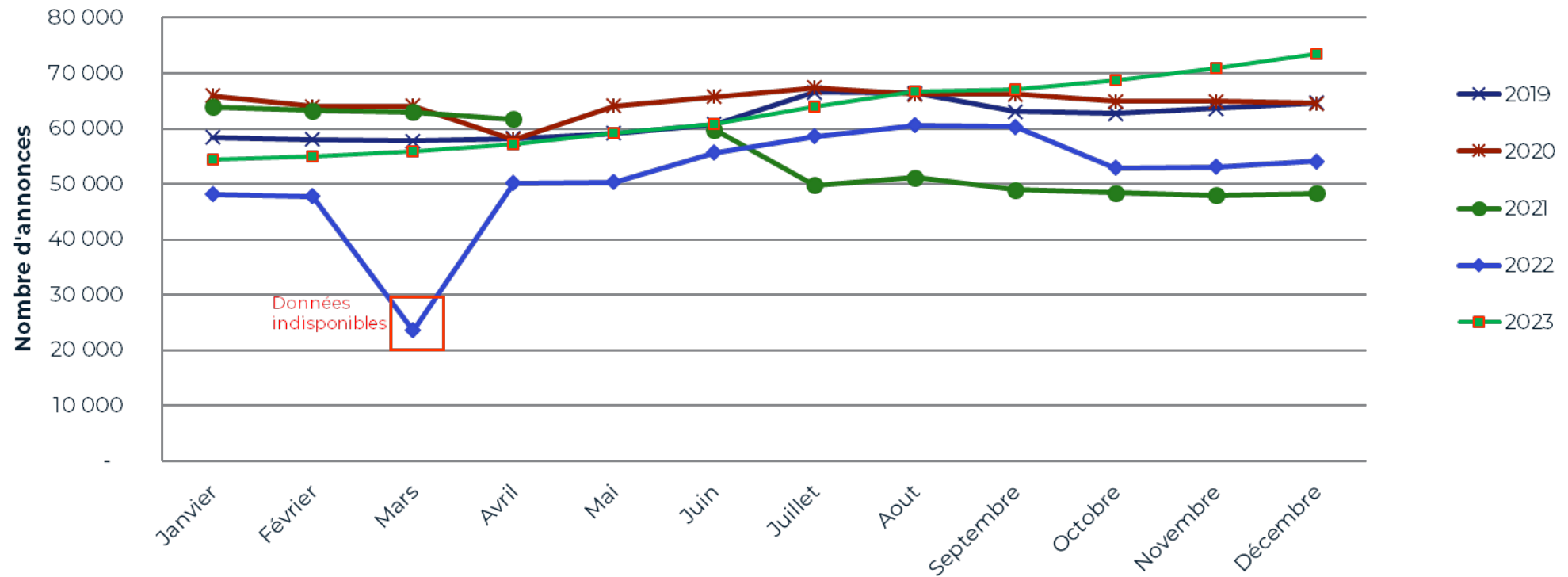


# Une hausse des déclarations de meublés de tourisme en prévision des JO



# Une augmentation contenue des annonces Airbnb à l'approche des JO

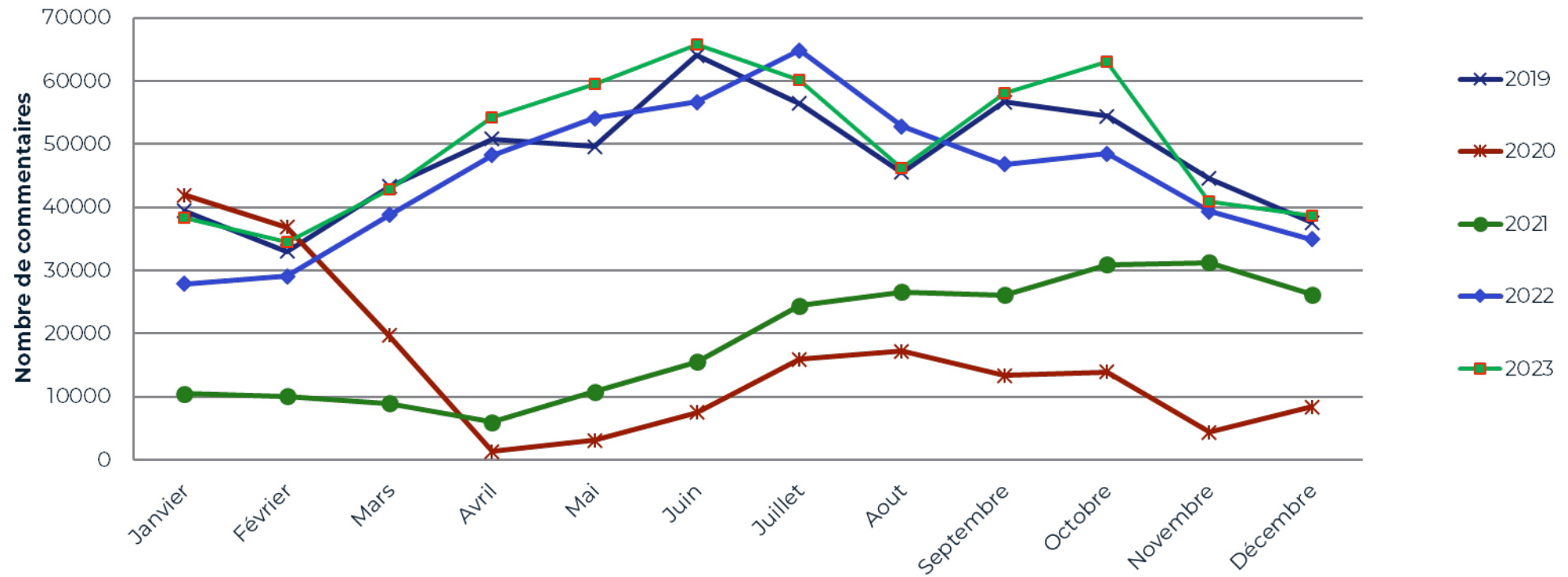
## Evolution nombre d'annonces Airbnb à Paris





# Une augmentation contenue des commentaires sur Airbnb à l'approche des JO

Evolution nombre de commentaires Airbnb à Paris



# 02

## Le contrôle de la réglementation

# Démarches à accomplir pour louer en meublé de tourisme (1/2)

## 1) Vérification de la conformité de la location aux règles privées

- La location meublée touristique doit être conforme au règlement de copropriété;
- Si le loueur est locataire, il doit obtenir l'autorisation de son propriétaire pour la sous-location, et les revenus tirés de la location touristique ne doivent pas excéder le montant du loyer. La sous-location est interdite dans le parc social.

## 2) Obtention d'une autorisation

- **Résidence principale**

Pas d'autorisation sous réserve de respecter la limite de 120 jours/an

- **Résidence secondaire**

Autorisation de changement d'usage avec compensation + autorisation d'urbanisme

- **Local commercial (ou artisanal)**

Autorisation du règlement « commerces » + permis de construire si gros travaux.

- **Bureau**

Autorisation d'urbanisme conforme au PLU

## Démarches à accomplir pour louer en meublé de tourisme (2/2)

**3) Déclaration sur le téléservice DLH** afin d'obtenir un n° d'enregistrement, qui est obligatoirement publié sur l'annonce.

### **4) Respect des obligations fiscales**

- Reversement de la taxe de séjour (via la plateforme de location)
- Déclarations des revenus issus de la location au Trésor Public

## Sanctions encourues

- **Défaut d'enregistrement du meublé sur le téléservice** : 5 000€ max/meublé
- **Dépassement de la durée de 120 jours pour la location de la résidence principale** : 10 000€ max/meublé par année de dépassement.
- **Défaut d'autorisation de changement d'usage pour une résidence secondaire** : 50 000€ max /meublé + astreinte de 1000€ /m<sup>2</sup> par jour de retard jusqu'à la cessation de l'activité.
- **Défaut d'autorisation pour un local commercial/artisanal** : 25 000€ max/meublé
- **Autres sanctions:** contrariété aux règles d'urbanisme (sanctions pénales) + contrariété au règlement de copropriété ou au bail (dommages-intérêts voire expulsion).

## Les contrôles des agents assermentés

Une équipe dédiée de **30 agents** chargés de la protection du logement et de l'habitat (contrôle des meublés de tourisme, instruction des demandes d'autorisations de changement d'usage), contrôlent sur la base:

- De signalements de Parisien.ne.s : en 2023, le BPLH a reçu plus de 300 dossiers de signalements de meublés de tourisme.
- De campagnes ciblées : en 2023, le BPLH a mené 4 campagnes, avec plus de 4000 logements visités. Le rythme de ces campagnes s'est intensifié en 2024 avec près de 11 000 logements visités depuis le début de l'année.
- Des données récoltées sur le téléservice ou auprès des plateformes

# Un meublé de tourisme est exploité dans mon immeuble : que faire? (1/2)

Vous pouvez signaler un meublé de tourisme à la Ville de Paris :

- **Par internet** sur [sollicitations.paris.fr](https://sollicitations.paris.fr)



- **Par courrier** à l'adresse suivante : Ville de Paris - Bureau de la protection des locaux d'habitation - 103 avenue de France 75013 PARIS

Avec le plus de détails possibles sur le meublé de tourisme concerné : adresse, localisation dans l'immeuble (étage, bâtiment...), code de l'immeuble, et si possible, le lien vers l'annonce de location.

## Un meublé de tourisme est exploité dans mon immeuble : que faire? (2/2)

Les meublés de tourisme sont également soumis aux réglementations privées, notamment celle de la copropriété.

Les meublés de tourisme doivent être conformes au règlement de copropriété et ne doivent pas créer de nuisances.

Dans le cas contraire, adressez-vous :

- À votre syndic,
- À l'ADIL de Paris (Agence Départementale d'Information sur le Logement) : ses juristes proposent un conseil personnalisé et gratuit - [www.adil75.org](http://www.adil75.org)



# 03

## Evolution législative en cours

## Le lobbying législatif la Ville de Paris

Afin d'œuvrer en faveur d'une meilleure régulation des meublés de tourisme, la Ville de Paris est membre :

- **D'un réseau de villes européennes** : 22 villes sont aujourd'hui membres de cette alliance. La Ville de Paris fait partie du groupe de travail resserré avec les villes d'Amsterdam, Vienne, Berlin, Barcelone, Prague, Bruxelles et Eurocities.
- **D'un réseau de villes françaises** : sur le modèle de l'alliance des villes européennes, la Ville de Paris a initié un réseau de villes françaises qui réunit Lyon, Marseille, Annecy, Montpellier, Nice, Saint-Malo, Nantes, Strasbourg, Toulouse et Bordeaux.

La Ville de Paris participe aussi activement aux travaux législatifs sur le sujet :

- **Au niveau européen** : depuis 2 ans, la Ville suit la négociation d'un règlement européen et est intervenue à cette occasion devant la commission européenne.
- **Au niveau national** : La Ville de Paris a été entendue fin novembre à l'Assemblée Nationale et le sera à nouveau mi-avril au Sénat pour présenter des propositions sur des évolutions législatives. Une douzaine d'amendements proposés par la Ville de Paris ont d'ores et déjà été adoptés et d'autres sont en préparation.

# Trois textes attendus pour renforcer les contrôles et soutenir l'action des collectivités

- **La proposition de loi « visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue »** : elle vise à améliorer la régulation des meublés de tourisme avec diverses dispositions telles que :
  - L'extension de l'application de la réglementation du changement d'usage à toutes les communes;
  - La diminution de l'attractivité de la fiscalité des meublés de tourisme;
  - L'application aux meublés de tourisme de la réglementation sur les passoires thermiques.
  - L'élargissement des pouvoirs des maires en matière de régulation des meublés de tourisme**-> voté en 1<sup>er</sup> lecture à l'assemblée nationale le 29 janvier 2024 – examen au Sénat le 21 mai.**
- **Le projet de règlement européen sur les locations de courte durée** : il permettra d'améliorer la fiabilité des données transmises par les plateformes aux communes -> **adopté le 18 mars 2024 avec un délai de 24 mois donné aux États pour s'y conformer**
- **Le projet de loi « Sécuriser et réguler l'espace numérique »** : il actera de la mise en place d'une API, c'est-à-dire un outil numérique qui facilitera les échanges de données entre les plateformes et les communes -> **adopté le 10 avril avec un délai maximal d'un an pour la mise en place de l'API**