

*« Logements meublés touristique et plateformes :
dispositifs de régulation, moyens, chiffres clefs et
limites »*

Séminaire n°25 « Observer et maîtriser les locations de meublés saisonniers »

CEREMA - Vendredi 18 novembre 2022 –

Jérôme PASSICOS – Chef du Service Droit des Sols

Pôle territorial de Bordeaux – Bordeaux Métropole



Sommaire

1. Genèse du dispositif : les données d'entrée en 2018

2. Présentation du dispositif

- a. Les grands principes
- b. La compensation
- c. L'organisation du service
- d. Les moyens

3. L'enjeu du contrôle

- a. Limites et difficultés rencontrées sur le terrain
- b. La relation avec les plateformes
- c. La fin (temporaire) de l'outil Talk&Code
- d. Axes d'amélioration souhaités

4. Le bilan



1. Genèse du dispositif : les données d'entrée en 2017/2018

- Un enjeu touristique fort : en 2017, la ville de Bordeaux a été classée n°1 des villes du monde à visiter par Lonely Planet
- La LGV a été empruntée par 2,7 millions de voyageurs au second semestre 2017 et est alors la troisième ligne de France après Paris-Lille et Paris-Lyon (mise en circulation juillet 2017)
- La ville de Bordeaux concentre :
 - 51% de la capacité totale d'hébergement de Bordeaux Métropole
 - 57% des nuitées totales de Bordeaux Métropole en 2017
- L'essor des plateformes numériques de location temporaire, en particulier AIRBNB
- Bordeaux confronté à un double enjeu :
 - un manque de logements classiques, en particulier sociaux et à destination des étudiants
 - un manque d'hébergements touristiques.

=> Airbnb s'est alors imposée en peu de temps comme réponse à ces besoins de logements temporaires tout en aggravant la pénurie de logements permanents.



1. Genèse du dispositif : les données d'entrée en 2017/2018

- Selon Airbnb, Bordeaux Métropole comptait 10 640 annonces entre septembre 2016 et septembre 2017 dont 8 000 à Bordeaux, soit 75% des annonces du territoire.

=> Selon les données publiées par Airbnb, **Bordeaux est alors la deuxième ville de France en termes d'utilisateurs d'Airbnb.**

- Un nombre d'annonces dans la ville multiplié par 4 => une augmentation de 306% entre mars 2016 et mars 2018 (soit +5,9% par mois en 2 ans).
- Une majorité de petits logements loués entiers (80% des hébergements proposés par AIRBNB en mars 2018) => **des logements sortis de l'offre locative classique / un impact sur les populations les plus précaires**



1. Genèse du dispositif : les données d'entrée en 2017/2018

- C'est dans ce contexte qu'ont été votées en juillet 2017, **au conseil municipal de Bordeaux** et au **conseil métropolitain de Bordeaux Métropole**, plusieurs délibérations visant à encadrer et réguler les conséquences de l'essor de la plateforme

=> minimiser la fuite de logements de l'offre classique vers l'offre de logements exclusivement destinés à la location temporaire



1. Genèse du dispositif : les données d'entrée en 2017/2018

Bordeaux Métropole : trouver un logement étudiant, les raisons d'une grosse galère qui se répète

1 an

Accueil • Accueil • Bordeaux



Une fois encore, trouver un logement étudiant dans la métropole bordelaise est compliqué. En cause notamment, un manque de résidences universitaires et un marché privé plus touché que jamais. Une situation dont les étudiants pâtissent.

Airbnb à Bordeaux : « L'équilibre des villes est menacé »

1 an

Accueil • Accueil • Bordeaux



Un jour, les futurs étudiants doivent faire face à un nouveau challenge : la recherche d'un logement. Dans de nombreuses villes, comme La Rochelle, celui-ci s'accompagne souvent d'un parcours du combattant. Comment retrouver de meilleures offres ? Collaborer ou résister ? Que faut-il vérifier avant de louer ? ... On s'ill le point.

Bordeaux, quatrième ville la plus chère de France pour les loyers

1 an

Accueil • Accueil • Bordeaux



Par Julien Bouchard
Publié le 27/08/2017 à 18h47
Mis à jour le 27/08/2017 à 17h46

Bordeaux : Airbnb va-t-elle vider les villes de leurs habitants ?

1 an

Accueil • Accueil • Bordeaux



Par Julien Bouchard
Publié le 15/08/2017 à 18h47
Mis à jour le 15/08/2017 à 17h46

Logement étudiant, le parcours du combattant : notre dossier

1. Genèse du dispositif : les données d'entrée en 2017/2018

- Sources de cette première partie :

DES IMPACTS D'AIRBNB À L'ANALYSE D'UNE RÉPONSE PUBLIQUE TERRITORIALE - L'EXEMPLE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Mémoire présenté pour l'obtention du Master 2ème année Domaine : Sciences Humaines et Sociales Mention : Intervention et Développement Social

CAUËT Olivia

UNIVERSITÉ PAUL VALÉRY – MONTPELLIER 3 Arts, Lettres, langues, Sciences Humaines & Sociales

UFR 4 : Faculté des Sciences Sociales, des Organisations et des Institutions Département d'Administration Économique et Sociale

Juin 2018



Séminaire n°25 « Observer et maîtriser les locations de meublés saisonniers »
CEREMA - Vendredi 18 novembre 2022



2. Présentation du dispositif

- Délibération 2017/288 de Bordeaux Métropole
- Délibération 2017/268 du CM de Bordeaux

=> Adoption du règlement portant sur le changement d'usage entré en vigueur le 1^{er} mars 2018

=> Mise en place du numéro d'enregistrement à 13 caractères sur le site de la taxe de séjour de Bordeaux Métropole



Séminaire n°25 « Observer et maîtriser les locations de meublés saisonniers »
CEREMA - Vendredi 18 novembre 2022



2. Présentation du dispositif

- 4 objectifs :
 - Protéger le logement
 - Limiter les nuisances au sein des copropriétés
 - Veiller à l'équilibre entre touristes et résidents
 - Juguler la hausse des prix de l'immobilier
- Une réglementation s'inspirant de celle de la ville de Paris



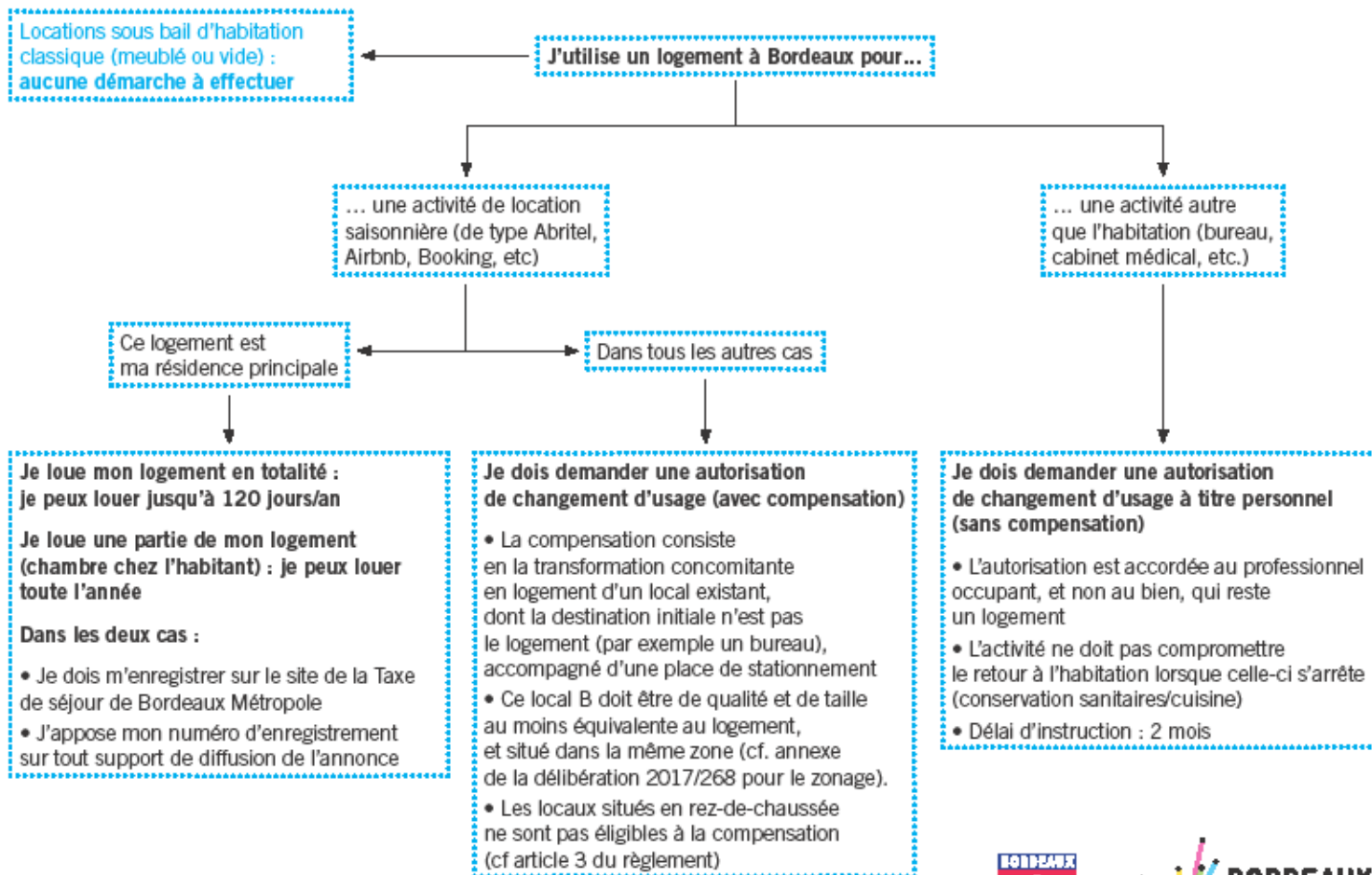
Séminaire n°25 « Observer et maîtriser les locations de meublés saisonniers »
CEREMA - Vendredi 18 novembre 2022



2. Présentation du dispositif

- Un mécanisme simple pour toutes les activités de location saisonnière :
 - Résidence principale : autorisé jusqu'à 120 jours / an maximum
 - Autre situation (résidences secondaires notamment) : compensation dès le 1^{er} jour de location
- Principe de Compensation :
 - transformation d'un local existant,
 - de surface, de qualité équivalentes,
 - situé dans la même zone géographique,
 - hors rez-de-chaussée,
 - à destination initiale autre que l'habitation (bureau, commerce par ex.)

2. Présentation du dispositif



Pour plus d'informations, vous pouvez contacter le Centre du changement d'usage au Pole Territorial de Bordeaux au 0556998484 ou par mail au usagebordeaux@bordeaux-metropole.fr

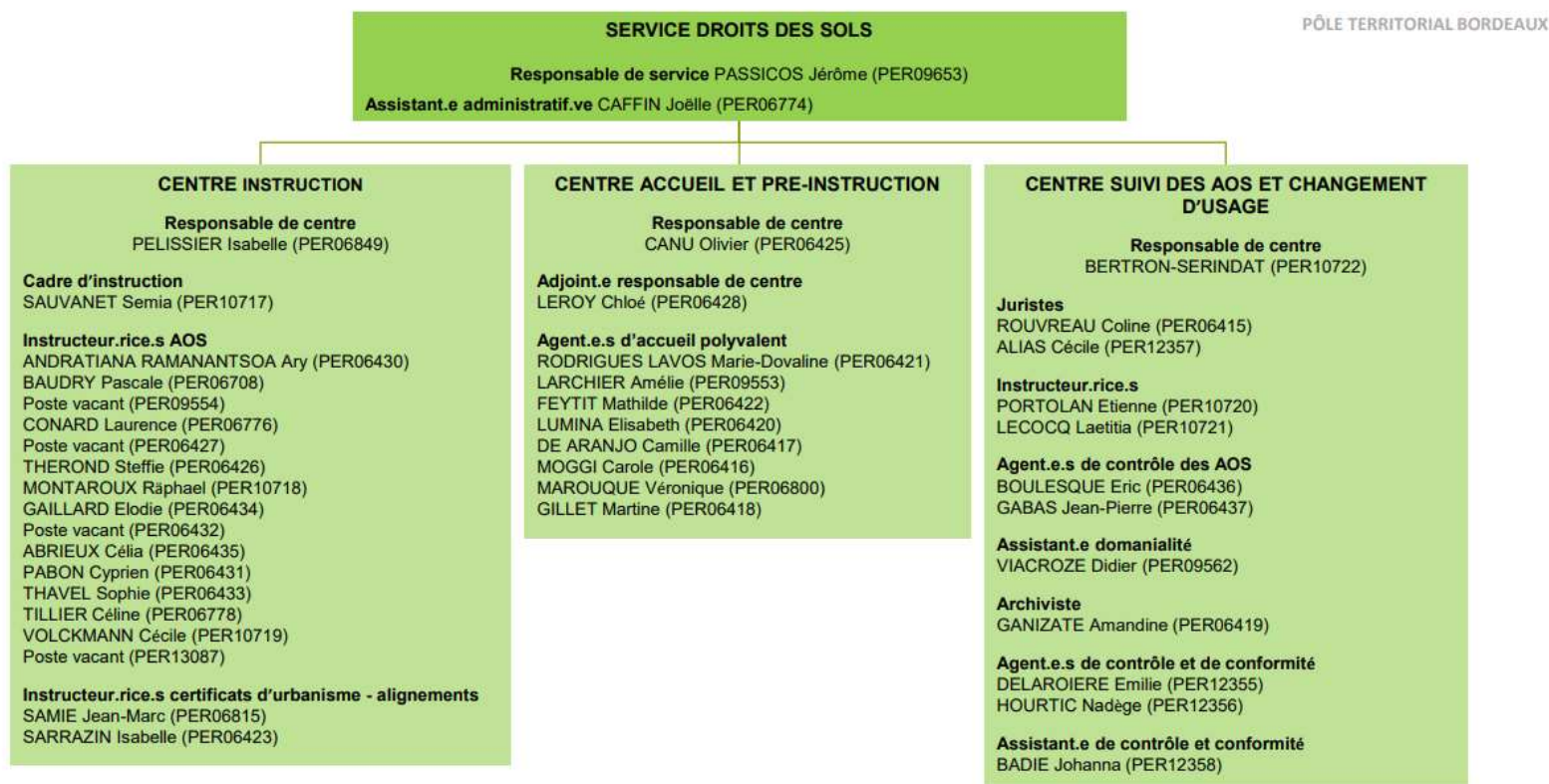


Séminaire n°25 « Observer et maîtriser les locations de meublés saisonniers »
CEREMA - Vendredi 18 novembre 2022



2. Présentation du dispositif

- Les moyens : un centre intégré au sein du service Droit des Sols du Pôle Territorial de Bordeaux (refonte du service nécessaire pour accueillir cette nouvelle compétence)



2. Présentation du dispositif

- Les moyens humains : la création de 3 postes
 - 1 chef de centre (catégorie A)
 - 2 contrôleurs / instructeurs du changement d'usage (catégorie B)

2. Présentation du dispositif

- Les moyens techniques :
 - Cart@DS (éditeur OPERIS) : logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme pour la consultation des dites autorisations et du cadastre, ainsi que pour la saisie / instruction / suivi des différents dossiers de changement d'usage
 - Plateforme de la taxe de séjour de Bordeaux Métropole pour la déclaration et l'enregistrement des meublés de tourisme
 - « Données ELAN » fournies une fois par an par les plateformes de locations saisonnières et conciergeries présentes sur la commune
 - Données obtenues par scraping (Inside Airbnb et Talk and Code)
 - Enquêtes de terrain, sur le web

=> des sources de données qui ont chacune leurs limites et qu'il convient de croiser

2. Présentation du dispositif

- Des actions de lobbying à l'échelle européenne :
 - La problématique des meublés de tourisms concerne beaucoup de métropoles européennes qui tentent de mettre en place des dispositif ayant pour objectif de réguler cette activité.
 - Face à cette mobilisation, les plateformes ont recruté des lobbyistes à Bruxelles pour défendre une interprétation libérale des directives « services » et « e-commerce » qui viendrait entraver les tentatives nationales de régulation.
 - Amsterdam s'est attelée à constituer **une alliance des métropoles européennes** et à sensibiliser les institutions européennes aux défis qu'elles doivent relever en matière de logement. Bordeaux a activement pris part à ce groupe d'une vingtaine de grandes villes (Amsterdam, Athènes, Barcelone, Berlin, Bologne, Bordeaux, Bruxelles, Cologne, Cracovie, Florence, Francfort, Helsinki, Milan, Munich, Paris, Porto, Prague, Utrecht, Valence, Vienne et Varsovie)



3. L'enjeu du contrôle

a. Limites et difficultés rencontrées sur le terrain

Au démarrage du dispositif, en 2018 :

- Difficulté de quantification de l'activité de location. Plus facile aujourd'hui grâce à la loi ELAN et le décret permettant aux pouvoirs publics de solliciter les plateformes annuellement.
- Difficulté d'identification des biens car les principales plateformes (AIRBNB notamment) n'imposent le numéro d'enregistrement que depuis mi-2021.
- Difficulté quant à la nécessité d'apporter la preuve de la destination « habitation » (non-accès - ou presque - aux fiches de révisions foncières, pas toujours d'autorisation d'urbanisme pour s'appuyer dessus...)

3. L'enjeu du contrôle

a. Limites et difficultés rencontrées sur le terrain

Au fil du temps :

- Statut de résidence principale (RP) : simple déclaration de l'hébergeur lors de sa déclaration d'impôts
=> nombreuses « fausses RP »
- Limite légale des 120 jours qui reste très élevée (et très avantageuse pour les bailleurs « professionnels ») => constat : sur Bordeaux, les « vraies RP » ne dépassent que rarement 50 nuits par an
- Différentes sources de données difficilement comparables entre elles (données extraites mensuellement ou annuellement et non en temps réel) => suivi statistique difficile qui ne permet pas toujours d'éclairer de manière optimale la prise de décision

3. L'enjeu du contrôle

b. La relation avec les plateformes

=> Hétérogène

=> Globalement une évolution favorable depuis 2018 avec les plateformes, notamment la principale

=> À termes, seulement des échanges via plateforme API « meublés de tourisme » ?

3. L'enjeu du contrôle

b. La relation avec les plateformes

Dans le détail, au démarrage du dispositif, en 2018,

- des échanges globalement fructueux avec Booking (dialogue avec la plateforme, annonces avec adresse, etc.)
- Des échanges tendus avec Airbnb (pas de dialogue, pas de filtre concernant le numéro d'enregistrement, etc.)

3. L'enjeu du contrôle

b. La relation avec les plateformes

A ce jour, une situation plus contrastée :

- Une évolution positive des relations avec Airbnb
- A l'inverse, des relations devenues inexistantes avec Booking (absence de communication de données même si une amélioration semble se dessiner en 2022).
- Le Bon Coin : numéro d'enregistrement sur les annonces mais impossibilité de faire remonter les faux numéros (absence de réponse à nos courriers recommandés)
- ...

3. L'enjeu du contrôle

c. La fin (temporaire) de l'outil Talk & Code

- Marché de mise en concurrence pour obtenir un outil de scraping en 2019 => choix de « Talk & Code » (prestataire espagnol)
- 2 objectifs :
 - face au manque de collaboration de certains opérateurs, permettre un contrôle plus efficient des annonces de locations saisonnières en ligne sur plusieurs plateformes
 - Émission de statistiques mensuelles

Fin de la prestation courant été 2022 en attente des suites données à l'expérimentation « API meublés de tourisme »

3. L'enjeu du contrôle

d. Axes d'amélioration souhaités

- Concrétisation et « industrialisation » de l'expérience « API meublés de tourisme » pour un accès aux données ELAN exhaustif et exploitable.

Objectif affiché : faciliter les échanges entre communes et plateformes par le biais d'une plateforme dédiée de type API. Elle permettra d'automatiser et de fiabiliser les demandes et les transferts de données et fournira aux communes des outils statistiques et de visualisation des données qui permettront d'améliorer l'efficacité des contrôles.

3. L'enjeu du contrôle

d. Axes d'amélioration souhaités

- Consolider l'obligation d'imposer le numéro d'enregistrement systématique sur toutes les plateformes (certaines d'entre elles ne respectent pas forcément cette obligation et/ou ne nous permettent pas d'exercer un contrôle ou une remontée des faux numéros)

3. L'enjeu du contrôle

d. Axes d'amélioration souhaités

- Faciliter le droit de visite / renforcer les moyens coercitifs de l'administration pour lui permettre d'exercer ses contrôles => reconnaître l'obstruction au droit de visite ou la transmission de documents sollicités comme des circonstances aggravantes devant le juge / accentuer les sanctions ?

3. L'enjeu du contrôle

d. Axes d'amélioration souhaités

- Autoriser / simplifier l'accès aux données DGFIP :
 - Taxe d'habitation (RP/Résidences secondaires)
 - Contribution foncière des entreprises...
 - Toute information fiscale permettant à l'administration d'apporter la preuve de la qualification de la résidence et/ou de la destination du bien
 - Revoir et clarifier les bases sur lesquelles la RP peut-être qualifiée => permettre de lutter contre les fausses déclarations de RP, multiplier les canaux d'information et les recoupements

3. L'enjeu du contrôle

d. Axes d'amélioration souhaités

- A défaut et de manière plus simple que de s'attacher à la définition de la RP (ou de la destination du local), la solution ultime ne serait-elle pas de diminuer le nombre légal de nuitées possibles pour les RP (passage de 120 jours à 90, voire 60 jours par exemple) ?

3. L'enjeu du contrôle

d. Axes d'amélioration souhaités

Pour résumer...

=> Enjeu : définir la RP / définir la destination du local

=> Donner les moyens aux collectivités de pousser les investigations nécessaires

=> Diminuer le nombre légal de nuitées possibles pour les RP



4. Le bilan

DOSSIERS CHANGEMENT D'USAGE ENREGISTRES SUR URBASMART							
Colonne1	2018	2019	2020	2021	2022 (01/10)	TOTAL	
FA	/	/	/	100	268	368	NB: Saisie de FA à partir de juillet 2021
UA	53	129	79	153	122	536	
UB	15	5	6	2	2	30	NB: 16 favorables
UE	74	74	62	119	67	396	
PV	18	52	19	9	7	105	
TOTAL	160	260	166	383	466	1435	

FA = faisabilités (renseignements aux administrés)

UA = autorisations de changement d'usage à titre personnel

UB = autorisations de changement d'usage soumises à compensations

UE = enquêtes (signalements)

PV = procès verbaux

4. Le bilan

- Suivi des contrôles et signalements
 - Nbre total de procédures entamées : 528
 - Nbre de logements concernés : 701
 - Nbre de procédures closes (régularisations / sans suite) : 506
 - *Dont signature bail habitation « classique » : 145*
 - *Dont vérification RP OK : 256*
 - *Dont PV dressés : 105*

4. Le bilan

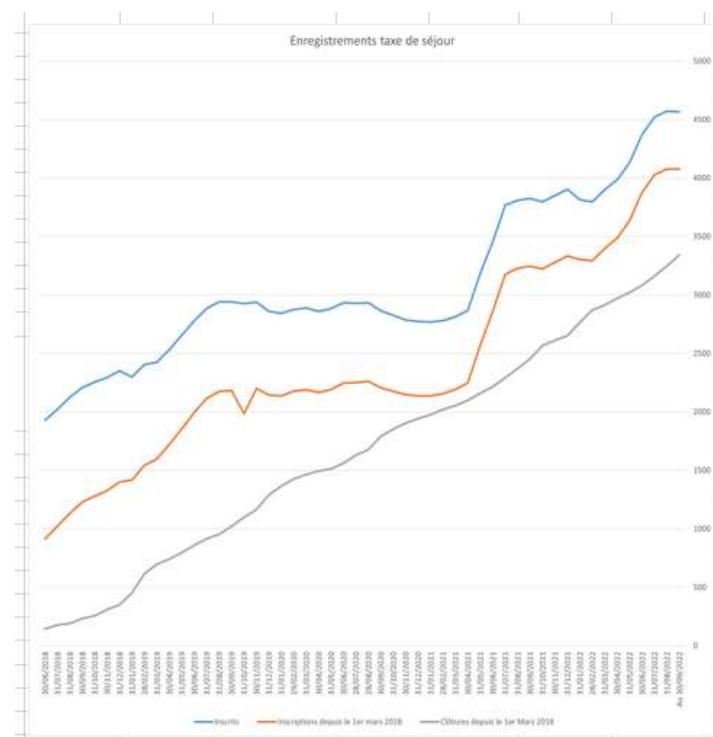
- Demandes de blocage portail AIRBNB : 736 depuis août 2021

MOIS	BLOCAGE DEMANDEE
août-21	52
sept-21	48
oct-21	9
nov-21	6
déc-21	36
janv-22	54
févr-22	155
mars-22	65
avr-22	42
mai-22	57
juin-22	47
juil-22	58
août-22	56
sept-22	51
TOTAL	736

4. Le bilan

- Evolutions inscription taxe de séjour : une dynamique très positive

INSCRIPTIONS TAXE DE SEJOUR			
	Inscrits	Inscriptions depuis le 1er mars 2018	Clôtures depuis le 1er Mars 2018
30/06/2018	1930	914	144
31/12/2018	2351	1400	351
30/06/2019	2780	1995	860
31/12/2019	2862	2145	1290
30/06/2020	2935	2246	1562
31/12/2020	2773	2137	1943
30/06/2021	3455	2860	2216
31/12/2021	3904	3333	2652
30/06/2022	4371	3875	3082
Au 30/09/2022	4566	4077	3343



4. Le bilan

- Des procédures civiles retardées (débat CJUE, crise sanitaire...) mais enfin engagées
 - 105 PV dressés
 - 42 PV assignés
 - 21 procédures en cours
 - 19 jugées



Séminaire n°25 « Observer et maîtriser les locations de meublés saisonniers »
CEREMA - Vendredi 18 novembre 2022



Remerciements à

Laetitia LECOCQ

Etienne PORTOLAN

Instructeurs / contrôleurs du changement d'usage

Service Droit des sols – Cellule changement d'usage – Pôle territorial de Bordeaux

Bordeaux Métropole



Séminaire n°25 « Observer et maîtriser les locations de meublés saisonniers »
CEREMA - Vendredi 18 novembre 2022



Merci pour votre attention



Séminaire n°25 « Observer et maîtriser les locations de meublés saisonniers »
CEREMA - Vendredi 18 novembre 2022



Jérôme PASSICOS

Chef du Service Droit des Sols – Pôle territorial de Bordeaux

Bordeaux Métropole

j.passicos@bordeaux-metropole.fr

05 33 89 36 21



Séminaire n°25 « Observer et maîtriser les locations de meublés saisonniers »
CEREMA - Vendredi 18 novembre 2022

