

LES STRATÉGIES DE CONTOURNEMENT DES LOUEURS & LES LIMITES DES TEXTES EXISTANTS

Jeanne Richon – doctorante à l'Université Paris-Est Créteil (Lab'Urba) et Paris 1 Panthéon-Sorbonne (Eirest)

jeanne.richon@gmail.com

Les difficultés de mise en application de la loi à Paris

- Les stratégies de contournement mises en œuvre par certains loueurs
- Les données transmises par les plateformes
- Les défaites judiciaires sur le défaut de changement d'usage
 - Une déperdition de moyens humains et financiers pour les collectivités
 - Une régulation du marché de la courte durée inopérante
 - Un marché qui continue d'avoir des conséquences négatives sur les centres urbains

Les stratégies de contournement mises en œuvre par certains loueurs :

Ou comment mettre à mal la réglementation

Les loueurs : un large de panel de pratiques de location

Des loueurs occasionnels, en
résidence principale

VS

Des loueurs à temps plein hors
résidence principale

*« J'ai une **petite étude de marché**,
en fait je me suis renseigné avant de
me lancer dans ce projet et j'ai vu
qu'il y avait un réel potentiel. »*

(loueur Airbnb, 2016)

**→ une multitude de pratiques
entre ces extrêmes**

Le contournement de la loi par certains loueurs

Une majorité de loueurs en situation d'irrégularité parmi ceux rencontrés :

- Non-respect de la loi sur le changement d'usage
- Sous-location non autorisée
- Non-déclaration des revenus à l'administration fiscale

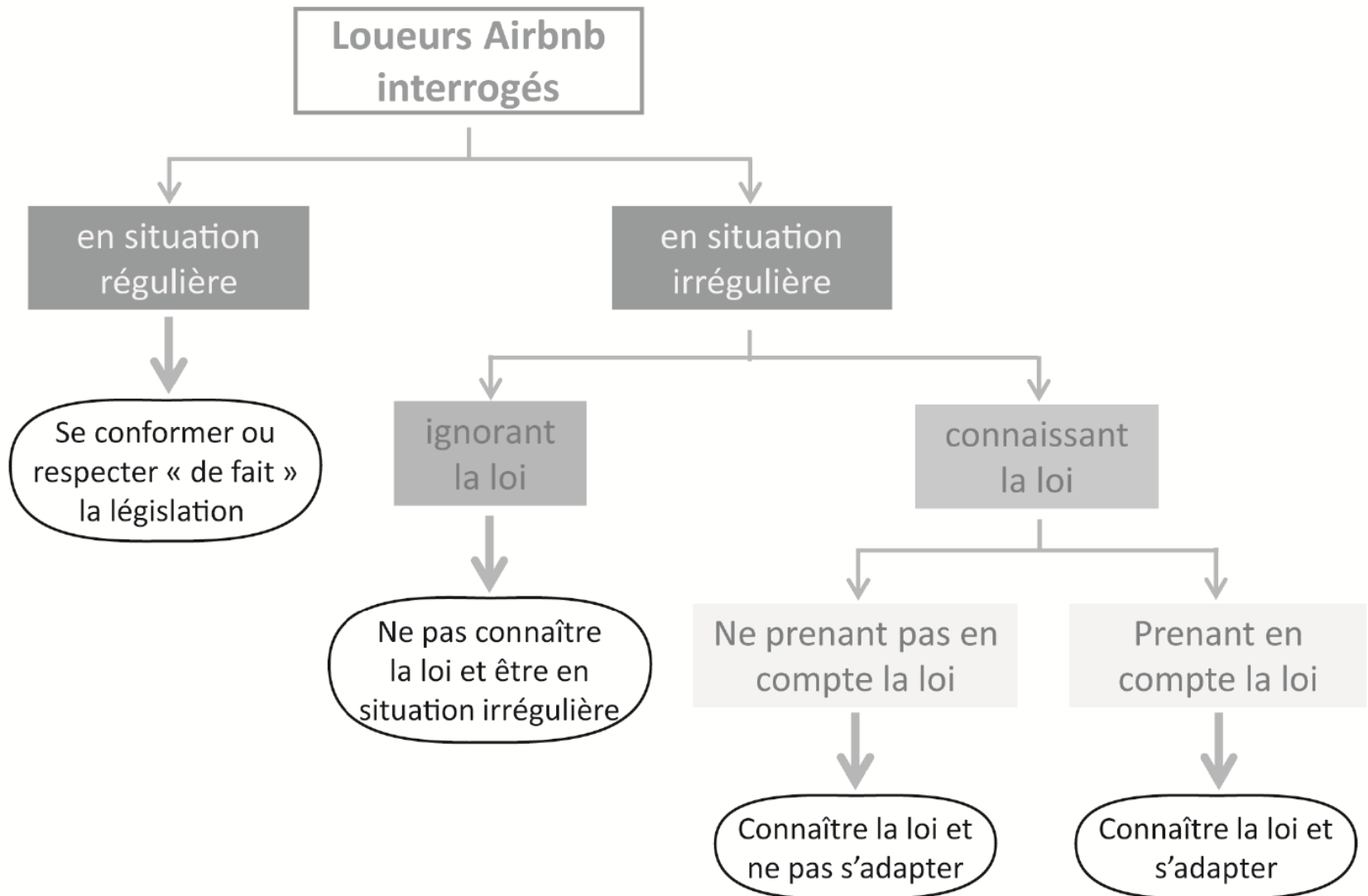
La réglementation sur le changement d'usage, pourquoi si peu respectée ?

- Un risque de se faire prendre qui paraît faible
- Une réglementation coûteuse pour les loueurs
- Un climat législatif qui semble incertain

« L'année dernière il y a eu je crois 126 condamnations en 2018 ou en 2019. Enfin le nombre de condamnations n'est pas énormissime. [...] Vous savez c'est comme de rouler à 140, on prend le risque hein (rire). »

(loueur Airbnb, 2020)

Typologie des loueurs selon leur rapport à la loi



Eviter d'être repéré : les stratégies liées à l'activité en ligne

Masquer son activité en ligne : utiliser un **faux nom**, une **fausse adresse**, un **faux n° d'enregistrement** et mettre des **photos** ne permettant pas de reconnaître l'appartement

Créer **plusieurs annonces** pour chaque appartement mis en location

Bloquer temporairement ses annonces en cas de climat tendu

Utiliser **d'autres canaux de réservation**, moins visibles et ne laissant pas de trace

Dupliquer une annonce existante

Vous pourrez vérifier l'annonce dupliquée avant de la publier.



Charmante chambre à 2 pas du métro
Chambre privée

Annonces de [REDACTED]



Logement entier · Apartment
75m2 two bedrooms [REDACTED] area

★ 4,80 (6)



Logement entier · Apartment
2 bedrooms 78m2 flat [REDACTED]

★ 4,67 (16)

Eviter d'être dénoncé : les stratégies liées à l'environnement direct de la location

Demander aux voyageurs de dissimuler l'activité de location en se faisant passer pour des **amis ou de la famille**

Choisir un **environnement sécurisé** pour la location

*« Je regarde énormément les **voisins**, faut pas qu'il y ait de **gardien**, il ne faut pas qu'il y ait de **balcon**, pas de **vis-à-vis** avec d'autres voisins de manière à ce que ce soit le plus **discret** possible. »*

(loueur Airbnb, 2016)

Se préparer au pire : minorer l'infraction en cas de contrôle

Créer plusieurs **comptes autonomes**

Sous-louer des **appartements meublés** afin de faciliter la sortie des lieux

Créer de **faux justificatifs** (baux, contrats de travail...)

Préparer des **justificatifs** dans le but de montrer sa bonne volonté

« [...] Après, si des fois j'ai un contrôle je dirai "écoutez voilà j'ai loué tels jours, ça m'a rapporté tant, c'est autant qu'une location classique et puis la preuve : j'ai un appartement à côté que je ne mets pas en Airbnb". »

(loueur Airbnb, 2020)

Détourner d'autres types de baux pour louer en courte durée

Contracter un **bail civil** avec le voyageur
(pour des séjours de moyenne durée)

Détourner le **bail mobilité**

« - [...] Et vous faites ça sous un bail particulier ?
Bail mobilité qu'on ne fait même pas parce qu'on n'a pas le temps de le faire, mais bon à partir du moment où vous louez plus de 30j ça fait partie du bail mobilité. »

(loueur Airbnb, 2021)

**Les données transmises et la coopération
avec les plateformes :**

Des avancées utiles, à prolonger

Des avancées récentes grâce aux législations mais de grosses limites

- Loi **Elan de 2019** qui a rendu effective la transmission de données aux collectivités
- Un **faible taux de réponse** des plateformes

≈ **220**

Plateformes contactées par la Ville de Paris en 2019

≈ **70**

Plateformes ont envoyé des données

Certaines grandes plateformes n'ont pas envoyé de données (Abritel, TripAdvisor) ou incomplètes (Booking, Leboncoin...)

L'importance de partager ces données avec les chercheurs

- Une **analyse en profondeur** des données pour suivre le marché et pour **évaluer et adapter** les réglementations
- Une **vérification de la fiabilité** de ces données

Des données générées parfois inutilisables

Données ELAN :

- **URL** non demandée dans le décret, incontournable dans les contentieux
- absence du nom du propriétaire (pseudo du loueur seulement)
- informations déclaratives
- données basiques parfois manquantes (n° de rue)
- des informations facultatives quasiment jamais transmises

Données du numéro d'enregistrement :

- informations déclaratives (pas de justificatif demandé)
- absence du nom du propriétaire du local (seulement le déclarant demandé)

/!\ Les données de ce tableau sont fictives

Commune	Numéro de voie	Complément et répétition du numéro de voie	Type et nom de la voie	Code postal	Numéro de déclaration du meublé	Nombre total de nuitées de location pour l'année 2020	Nombre total de nuitées de location pour l'année 2019	Nom du loueur	Résidence principale
Paris				75116		238	359	Tissu Serge	Non
Paris				75015	75115002690	152	317	Afir Rildo	Non
Paris					75102010333	1	283	Ancien membre	Oui
Paris				75015	75115021828	127	282	Pautu Marc	Oui
Paris				75004		53	278	Tonno Julie	Non
Paris				75017		0	217	R X	Non
Paris				75008		360	212	Poireau Hercule	Non
Paris				75007		98	211	Locatou SARL	Oui
Paris				75018		77	199	Cotier Arthur	Non
Paris				75005	75105022583	73	197	Savattier Aline	
Paris				75013	75113012455	0	194	Vierzon Corinne	

Des avancées qui impactent positivement les pratiques des loueurs

« Ce qu'il faut savoir quand même, c'est que c'est un métier qui a beaucoup évolué, c'est-à-dire **jusqu'à il y a 2 ans on n'avait pas de problème**, même si on nous disait "*il faut mettre des trucs, 'en principale'* ", si on les mettait pas personne nous disait rien. Aujourd'hui Airbnb a pris pas mal de coups avec la Mairie, et sur la plateforme Airbnb vous êtes obligés de respecter la loi (rire) donc **c'est ça qui nous a fait bouger** »

(gestionnaire de locations Airbnb, 2021)

L'exemple de la fiscalité : l'importance du partage de données pour mettre fin aux arrangements avec la loi

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le décompte des nuitées et les données de réservation sont transmis à **l'administration fiscale**

*« [...] si on me coince, déjà on va me faire chier. Alors si j'ai déclaré beaucoup de revenus aux impôts, j'espère qu'on va me faire un peu moins chier »
(Adrien, 2016).*

*« [...] une personne qui va déclarer **30 000 euros** de revenus Airbnb je pense qu'elle a de **grandes chances de se faire épingle** l'année prochaine. Un mec qui en déclare 6000 ça veut dire que voilà il a juste loué son appart quelques mois quand il est parti. »
(Damien, 2016)*

**Les défaites judiciaires sur le défaut de
changement d'usage :**

L'enjeu majeur de la fiche H2

La fiche H2 ou révision foncière de 1970 : danger majeur pour la régulation

FIGARO
immobilier

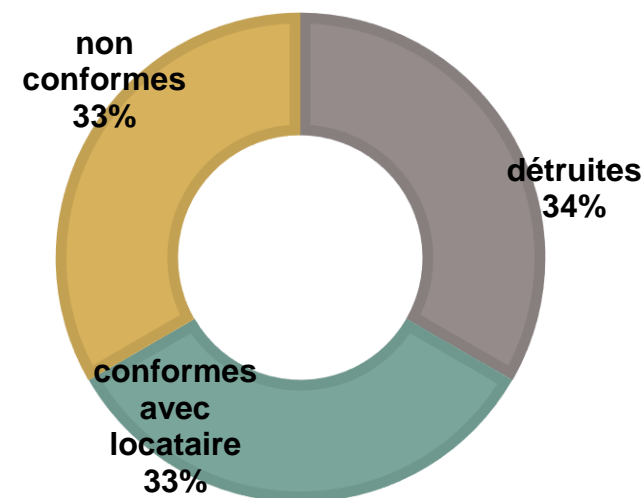
Locations Airbnb illégales: ce document qui fait trébucher la mairie de Paris

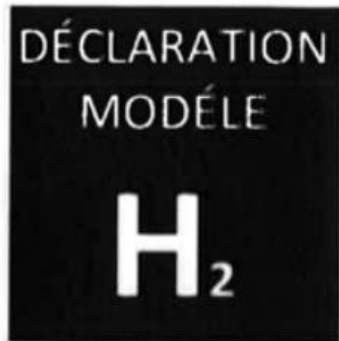
- Un document de 1970
- ...aujourd'hui nécessaire à la preuve de l'usage d'habitation lors d'un contentieux sur le L631-7 du CCH
- Depuis 2020, environ 50% des contentieux perdus par la Ville de Paris à cause d'une H2 non conforme
- Certaines grandes villes sont totalement dépourvues de H2 car détruites (Cannes, Strasbourg...)

CE "DÉTAIL" JURIDIQUE QUI PERMET AUX PROPRIÉTAIRES AIRBNB DE GAGNER FACE À LA MAIRIE DE PARIS

BFM
IMMO

Estimation de la conformité des fiches H2 pour Paris





REVISION DES EVALUATIONS
SERVANT DE BASE A CERTAINS IMPOTS DIRECTS LOCAUX
(Loi n°68.108 du 2 février 1968)

LOCAUX D'HABITATION ET A USAGE PROFESSIONNEL

APPARTEMENTS ET DEPENDANCES SITUÉS DANS UN IMMEUBLE
COLLECTIF

Important :

- Pour remplir votre déclaration utilisez cet imprimé « à plat ».
- N'écrivez rien dans les parties teintées de l'imprimé ou marquées « RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION ».

6652

23/11/1974	
REFERENCES ADMINISTRATIVES	
N° de DECLARATION	XXXXX

Doc. 2 : Extrait d'une déclaration H2 irrégulière en raison d'une date postérieure au 1^{er} janvier 1970

Source : Xavier Demeuzoy, 2022 ; https://www.demeuzoy-avocat.com/publications/assignations-de-la-ville-de-paris-et-locations-airbnb-une-premiere-manche-remportee-par-les-proprietaires_130.html

« Voici donc les motifs qui vous permettront de contester la preuve indispensable selon laquelle votre local est à usage d'habitation :

- La présence d'une date postérieure à 1970 ou l'absence totale de date ;
- L'illisibilité de la déclaration H2 ;
- La production d'une déclaration H2 erronée. »

Source : Xavier Demeuzoy, 2022 ; <https://www.village-justice.com/articles/controle-assigne-par-ville-paris-pour-vos-locations-airbnb-ouvel-outil-defense,35964.html>



Lorène DERHY
6 mois · Modifié

!ALERTE AIRBNB/VILLE DE PARIS ! VICTOIRE DE MON CABINET DEVANT LA COUR D'APPEL DE PARIS

Depuis 4 ans la ville de Paris a assigné près de 500 propriétaires ayant loué leur résidence secondaire. Mon Cabinet qui défend une grande partie d'entre eux, a obtenu, dans près de 90% des cas qu'il a eu à traiter, le rejet des condamnations de la ville en première instance.

Hier mon cabinet a obtenu en appel sa première décision, confirmant une nouvelle fois le rejet des demandes de la ville, grâce à un travail acharné et sans relâche que je mène avec passion depuis plusieurs années sur chacun de mes dossiers.

Dans cette affaire, la ville a été débouté faute pour elle de rapporter la preuve d'une fiche H2 au 1er janvier 1970, avec la mention d'un loyer.

Source : Lorène Derhy, post LinkedIn de mai 2022.

5.

Quelles pistes d'amélioration des textes ?

Sortir de l'anonymat et du déclaratif

- Demande de **justificatifs** lors de la **création des annonces** sur les plateformes : identité, domicile
- Demander des **justificatifs** d'identité/domicile lors de la **création du numéro d'enregistrement**
- Digital Services Act : rendre les plateformes **responsables** du contenu qu'elles hébergent

Solidifier les données transmises et poursuivre la coopération avec les plateformes

- Ajout des **URL** / n° d'invariant du local / nom du propriétaire (et non plus pseudo) dans ELAN
- **Faciliter les contentieux** contre les plateformes en cas de **refus d'envoi** des données

Simplifier les procédures de contentieux

- Avoir une **lecture plus souple de la H2** prouver l'usage d'habitation et **alléger** la charge de la preuve de l'habitation
- Simplifier les **preuves à produire** pour élaborer des dossiers de contentieux

Créer un contrôle a priori

- Repenser le **numéro d'enregistrement** : ne le délivrer que si la location est **régulière**
- **Coopérer** entre collectivités et plateformes : **bloquer** les annonces arborant un faux numéro d'enregistrement