

Menace sur les particuliers qui louent leur appartement à des touristes

Créé le 22-05-2013 à 20h01 - Mis à jour le 23-05-2013 à 13h59



Par Challenges.fr

Un Américain qui louait son appartement via le site Airbnb vient d'être condamné par la justice pour avoir fait concurrence aux hôtels. En France, les autorités renforcent les contrôles sur cette activité.

Alors que les locations de meublés touristiques sur Internet se multiplient en France et dans le monde, une décision de justice américaine pourrait bien à terme remettre en cause cette pratique. En effet, mardi 21 mai le tribunal administratif de New York a jugé illégale la location par un particulier d'une partie de son logement sur la plateforme Airbnb, une première pour ce site leader dans la location entre particuliers. Le juge a estimé que louer un bien moins d'un mois relevait de la concurrence aux hôtels.

Nigel Warren a ainsi été condamné à payer une amende de 2.400 dollars suite à la location pendant 3 jours de l'appartement dont il était lui-même locataire. Or, une nouvelle législation sur les "hôtels illégaux", votée en 2010 et entrée en vigueur en mai 2011, dispose que les particuliers ne peuvent tirer un revenu d'une location de moins de 29 jours, s'ils ne se déclarent pas hôteliers ou s'ils ne sont pas présents dans le logement durant la location.

Les bailleurs dans le collimateur des autorités

Il n'y a pas qu'à New York que les utilisateurs de plateformes de locations comme Airbnb, Homelidays, Wimdu et Sejourning sont surveillés. Plusieurs grandes villes ont décidé de mener bataille contre cette pratique qui, lorsqu'elle est menée de manière professionnelle, est illégale. Berlin a ainsi interdit dans certains quartiers la location de logements à des touristes pour une durée inférieure à un mois, même de façon épisodique. De son côté, Amsterdam souhaite contrôler davantage les annonces déposées sur les sites de locations de logements de courte durée pour repérer les personnes qui font de ces locations un business. A Paris, la mairie a déjà déposé entre 10 et 15 plaintes contre des propriétaires qui louaient très régulièrement des appartements à destination des touristes. Plusieurs condamnations ont été prononcées à leur encontre.

La ville de Paris se montre un peu plus souple. "Il est autorisé de louer pendant les vacances sa résidence principale mais il est illégal de changer la destination d'un appartement pour le louer tout au long de l'année. Il faut au préalable demander une autorisation en mairie", explique Jean-Yves Mano, adjoint au maire de Paris chargé du Logement. Pourtant, les plateformes de locations entre particuliers se défendent d'héberger des fraudeurs. Selon elles, les propriétaires qui déposent des annonces le font pour "arrondir leurs fins de mois", "partir plus souvent en vacances" ou pour "l'ouverture culturelle". Ainsi, Airbnb France revendique

plus d'un quart de chambres chez l'habitant sur son site. Mais Jean-Yves Mano n'y crois pas : "ça ne tient pas la route".

Le gouvernement français veut durcir la législation

D'après des sources proches du dossier, le gouvernement plancherait sur un cadre législatif plus précis de cette activité alors qu'elle bénéficie actuellement d'un certain flou. "La définition de l'hôtelier est laissée à l'appréciation du juge. Il n'existe pas de jurisprudence. Si vous louez trois fois dans l'année votre logement, vous ne serez certainement pas jugé comme un professionnel mais je préfère rester prudent", confie Bernard Lamon, avocat spécialisé en droit de l'informatique. En attendant une nouvelle loi, la mairie de Paris agit et dispose d'enquêteurs sur le terrain. Dès qu'elle soupçonne une fraude, elle envoie un courrier invitant le propriétaire à régulariser la situation.

Si les autorités ont décidé de mener la fronde, c'est que de plus en plus de Français recourent à ce type de locations meilleur marché que l'hôtellerie traditionnelle. Non sans conséquence: diminution de l'offre locative pour les résidents, renchérissement des prix des loyers, désagréments pour le voisinage, baisse des recettes liées au tourisme et concurrence à l'hôtellerie traditionnelle.

20.000 appartements parisiens concernés

Airbnb compterait plus de 10.000 annonces à Paris et 30.000 dans l'Hexagone. Dans une ville moyenne comme Biarritz (25.000 habitants), Airbnb dispose de 1.000 annonces de particuliers lorsque la capacité hôtelière est de 3.500 chambres. Or, les conditions de sécurité et d'hygiène ne sont pas toujours respectées. "Les propriétaires ne passent aucun contrôle alors que dans l'hôtellerie nous sommes assaillis de normes", dénonce Rolland Héguy, président confédéral de l'Umih, l'union des métiers et des industries de l'hôtellerie. Il dénombre 20.000 logements qui auraient quitté le parc locatif traditionnel au profit de locations de meublés de courte durée.

Pour le principal syndicat hôtelier, les plateformes de locations de meublés de courte durée constituent une "concurrence déloyale" à leur activité. Les propriétaires ne payant pas d'impôts et ne prélevant pas la taxe de séjour. L'Umih a [porté plainte](#) contre 50 chambres d'hôtes "illégales" et regarde de "près" les sites de locations entre particuliers. "Il y a de plus en plus de personnes qui achètent des appartements à Paris ou dans les grandes villes pour les louer à des particuliers. Beaucoup de personnes utilisent Airbnb de manière non-amateur, voire professionnelle", constate Bernard Lamon. Contacté par *Challenges.fr*, Airbnb n'a pas communiqué sur le sujet.

Laure-Emmanuelle HUSSON