

Airbnb : la Mairie de Paris propose un arrangement aux loueurs illégaux

Les 281 propriétaires assignés par la Ville doivent s'engager à signer des baux longue durée s'ils veulent voir les poursuites abandonnées

Louer un appartement à Paris par Airbnb, cela peut rapporter gros mais finir par coûter cher. Dans la chasse aux locations meublées illégales, l'équipe municipale pousse ses pions afin de reconquérir les 30 000 logements ainsi perdus pour les Parisiens. Le contexte est favorable en raison de l'épidémie de Covid-19. Depuis plusieurs mois, la clientèle étrangère a déserté la capitale, et les réservations en juillet et août ont chuté de 75 %, comparé à 2019 (selon le site spécialisé AirDNA).

Ian Brossat, adjoint (PCF) à la maire de Paris, chargé du logement, formule une proposition aux 281 propriétaires assignés par la Ville pour « location saisonnière illicite ». Il propose l'abandon des poursuites en contrepartie de la signature de baux longue durée, au moins trois ans, à un loyer inférieur de 20 % à ceux du marché ou respectant l'encadrement des loyers. « C'est un geste important, et nous ne leverons les poursuites qu'à l'appui de justificatifs, contrat et quittance », précise Ian Brossat. Nous adresserons la même proposition aux 5 000 propriétaires dûment enregistrés, mais qui ne louent pas leur résidence principale. » Les appartements visés sont surtout situés dans les 17^e et 18^e arrondissements (64 logements), 15^e (42) et le centre de Paris (80).

La réglementation distingue, en effet, la location de sa résidence principale, aujourd'hui possible 120 jours par an, de celle d'une résidence secondaire qui doit, elle, faire l'objet d'un changement d'usage d'habitation en activité commerciale, quasi hôtelière. Mais cette autorisation n'est ac-

cordée par les services d'urbanisme que si le propriétaire offre une compensation, parfois du double du nombre de mètres carrés qui auront été convertis de commerce en habitation.

Le code de la construction prévoit un tel changement d'usage dans les villes de plus de 200 000 habitants et celles de la petite couronne parisienne si elles en adoptent le principe. Il est en vigueur à Paris et dans une dizaine de villes, dont Lyon, Bordeaux, la métropole de Nice, Cannes, Biarritz, La Baule... De nombreux loueurs passent outre cette condition difficile à satisfaire. La Ville de Paris a donc entamé des poursuites contre les fraudeurs, réclamant une amende maximale de 50 000 euros, avec une lourde astreinte (jusqu'à 1 000 euros par mètre carré loué et par jour de retard avant régularisation).

Référendum local

Mais les procédures engagées sont, pour l'instant, paralysées par une question préjudicielle posée à la Cour de justice de l'Union européenne par l'un des contrevenants, la SCI Cali Apartments, contestant la conformité du droit français au droit européen et arguant d'une entrave à la libre prestation de services. La décision est attendue le 21 septembre.

« J'ai déjà remis mon appartement en location longue durée et je vais accepter l'accord », confie la propriétaire (qui souhaite conserver l'anonymat) d'un studio près de la gare du Nord, qu'elle a acquis occupé, en 2006. Au départ du locataire, je l'avais mis sur Airbnb pour qu'il reste disponible, de temps en temps, afin d'accueillir mon frère de passage à Paris. Mais

c'est beaucoup de travail et il y a pas mal de réparations à faire. Je préfère que mon appartement bénéficie dorénavant à des étudiants ou à un jeune couple. Même avec la baisse de loyer, c'est presque aussi rentable. »

Selon M^e Xavier Demeuzoy, avocat de 84 propriétaires poursuivis par la Ville de Paris, « les convertis à la location longue durée ne sont pas la majorité. Sur une trentaine de propriétaires consultés, seuls trois acceptent cette "paix des braves". Les autres ont vendu ou sont en train de le faire, louent en bail mobilité d'un à dix mois, voire ne louent plus du tout ».

Laisser son appartement vide, c'est le choix de ce retraité, propriétaire d'un pied-à-terre de 38 m² : « Je l'ai acheté pour mes enfants, qui l'ont occupé durant leurs études, puis, entre mes propres séjours à Paris, j'y ai accueilli des touristes. C'est aussi un lieu de retrouvailles pour notre famille éparpillée. Mais, depuis la mise en demeure de la Mairie, fin 2018, je ne le loue plus du tout. » Cette procédure a été comme un choc pour ce propriétaire, qui a le sentiment d'avoir pourtant tout fait dans les règles, déclaré ses revenus locatifs, payé ses impôts et la taxe d'habitation pour résidence secondaire, donc majorée de 60 %.

Comme elle l'a promis dans son programme électoral, la maire, Anne Hidalgo, s'apprête à lancer, début novembre, un référendum local sur le thème de la régulation des locations touristiques. La question sera : « Souhaitez-vous réduire la durée autorisée de location de la résidence principale de 120 à 30 jours par an ? » Les Parisiens décideront. ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE