



HAL
open science

Les plateformes de location de courte durée exacerbent et recomposent les inégalités socio-économiques et territoriales en France

Thomas Aguilera, Francesca Artioli, Claire Colomb

► To cite this version:

Thomas Aguilera, Francesca Artioli, Claire Colomb. Les plateformes de location de courte durée exacerbent et recomposent les inégalités socio-économiques et territoriales en France. OXFAM, Rapport "Logement: Inégalités à tous les étages". 2023. halshs-04443854

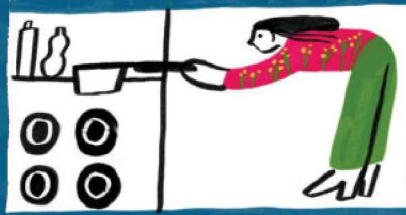
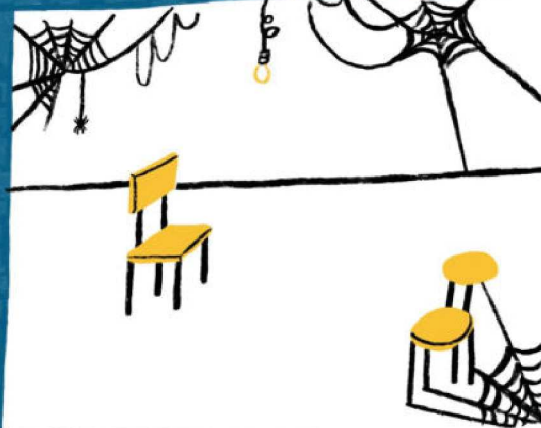
HAL Id: halshs-04443854

<https://shs.hal.science/halshs-04443854>

Submitted on 13 Feb 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



LOGEMENT :

INÉGALITÉS À TOUS LES ÉTAGES



OXFAM
France

Editeur : Oxfam France

Coordinatrice du rapport : Léa Guérin

Auteur.e.s des chapitres (par ordre alphabétique) : Francesca Artioli, Thomas Aguilera, Claire Colomb, Danyel Dubreuil, Alexis Guillaume, Léa Guérin, Renaud Le Goix, Thibault Le Corre, Pierre Madec, Philémon Matray.

Nous remercions les personnes suivantes pour leurs précieux commentaires et contributions : Cécile Duflot, Stanislas Hannoun, Nicolas Vercken, Astrée Toupiol, Solal Losson, Alexandre Poidatz, Charlotte Jarry, Baptiste Pétrieux, Élise Naccarato, Alix Chénel, Thomas Carrié (Oxfam France), Jorim Gerrard, Michael Peters (Finanzewende)

Nous remercions également les expert.e.s ayant apporté leur aide : François Rochon, Corinne Jolly, Manuel Domergue, Sarah Coupechoux

Conception graphique sous logiciels libres : figureslibres.cc

Les informations contenues dans ce document correspondent à une analyse à jour à la date de mise sous presse le 25 avril 2023. Ce document est soumis aux droits d'auteur mais peut être utilisé librement à des fins de campagne, d'éducation et de recherche moyennant mention complète de la source. Le détenteur des droits demande que toute utilisation lui soit notifiée à des fins d'évaluation. Pour copie dans toute autre circonstance, réutilisation dans d'autres publications, traduction ou adaptation, une permission doit être accordée et des frais peuvent être demandés.

Courriel : nvercken@oxfamfrance.org

LES PLATEFORMES DE LOCATION DE COURTE DURÉE EXACERBENT ET RECOMPOSENT LES INÉGALITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET TERRITORIALES EN FRANCE

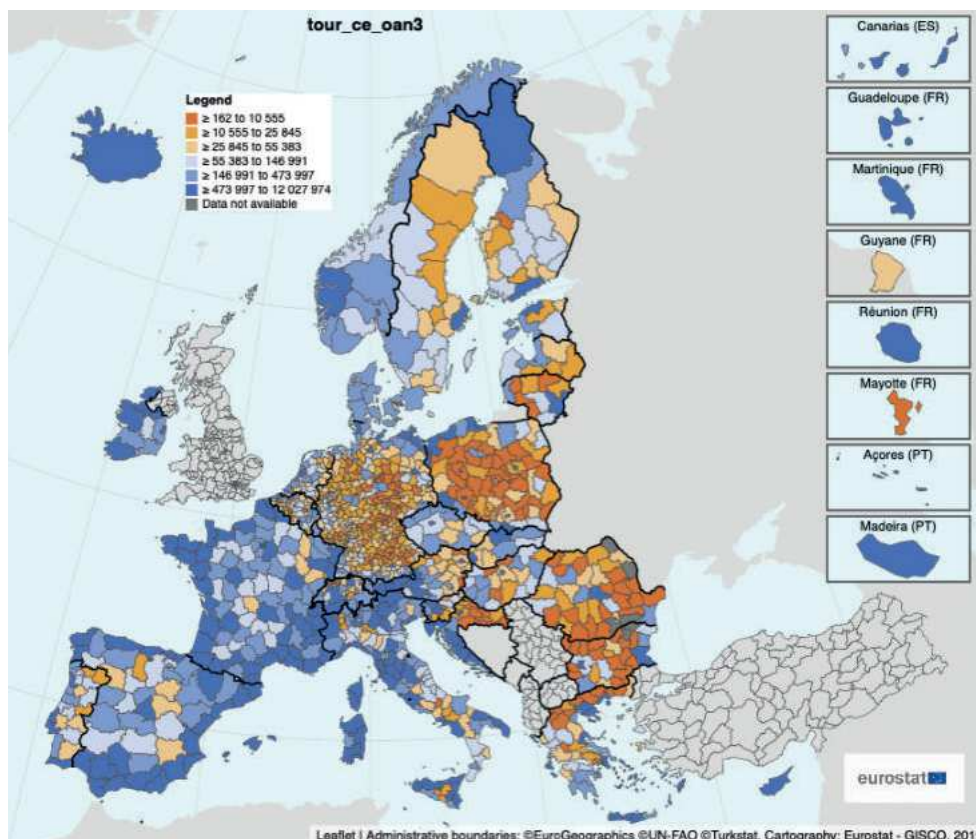
Thomas Aguilera - Sciences Po Rennes, ARENES UMR 6051

Francesca Artioli - Université Paris Est Créteil, Lab'Urba

Claire Colomb - Université de Cambridge, Département de Land Economy

Depuis le milieu des années 2010, les meublés de tourisme, ou locations de courte durée¹⁷³ (LCD), et les plateformes numériques qui les facilitent, font régulièrement l'objet de vifs débats dans les médias, au sein des conseils municipaux, des experts et des militants du droit au logement. Ces locations ne sont pas des pratiques nouvelles. Mais l'irruption et le succès des plateformes commerciales d'intermédiation numériques qui mettent en relation offre et demande via un paiement sécurisé, telles que Airbnb, Homeaway (VRBO) ou Booking, ont contribué à une croissance spectaculaire du nombre d'hébergements proposés en ligne. Le leader mondial, Airbnb, créé en 2007, offrait 6,6 millions d'annonces dans le monde fin 2022¹⁷⁴. Après une baisse du nombre d'annonces en 2020 et 2021 due à la pandémie de COVID-19, la demande et l'offre de LCD ont assez vite rebondi.¹⁷⁵ En France, l'offre sur Airbnb était estimée à 750 000 annonces en juin 2023¹⁷⁶ (contre un peu moins d'un demi-million en 2018)¹⁷⁷. Cette offre est présente sur tout le territoire, mais avec une forte concentration à Paris, dans les grandes villes, et dans les zones littorales, rurales et montagnardes prisées par les touristes¹⁷⁸.

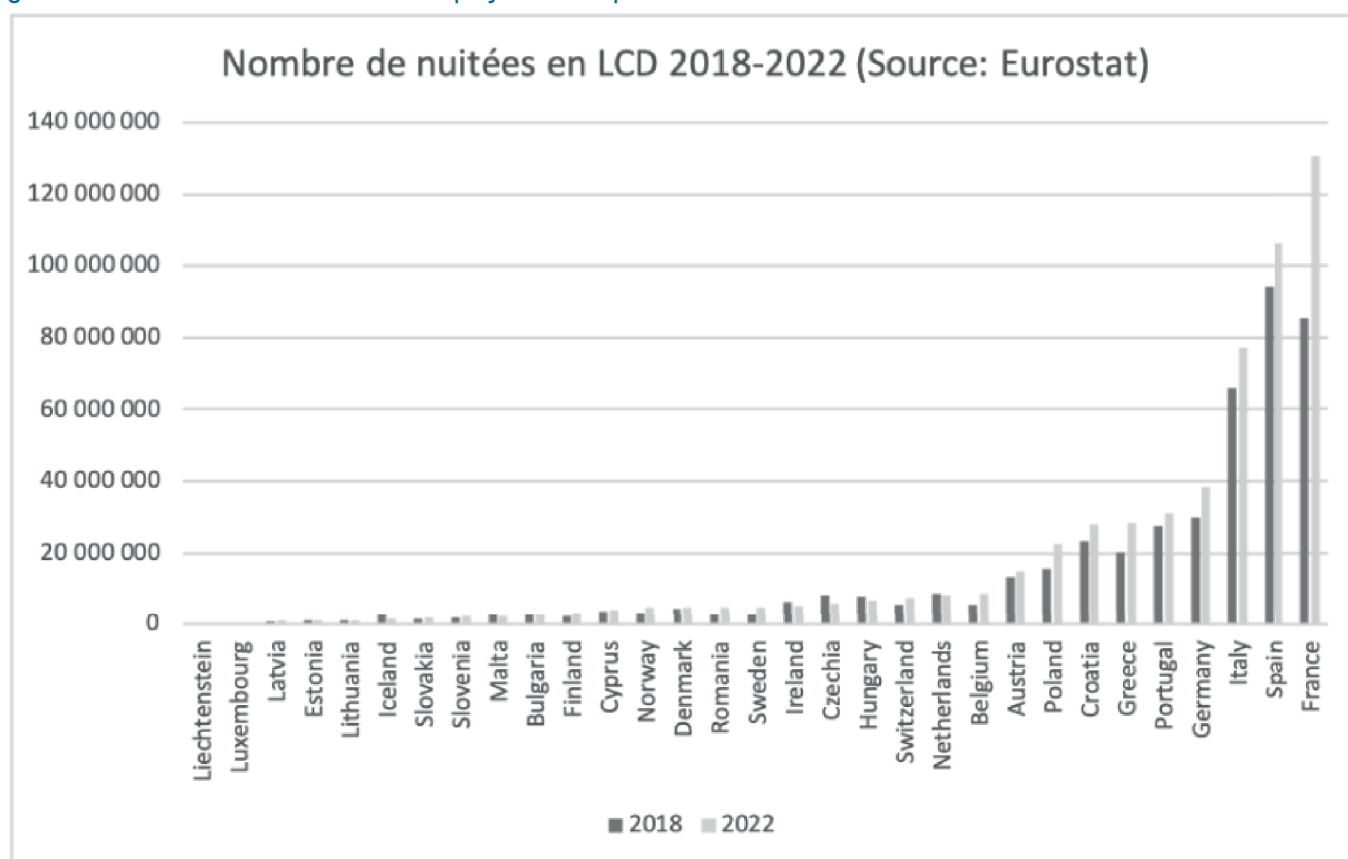
Figure 1 : le nombre de nuitées en LCD en Europe par NUTS 3 (Départements)



Source: Eurostat (https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tour_ce_oan3/default/map?lang=en)

Ces évolutions ont généré des débats intenses : les LCD sont souvent accusées d'exacerber la crise du logement et la gentrification des quartiers centraux des grandes villes, de contribuer à une financiarisation du logement, ou bien de vider de leurs habitants les villes littorales les plus touristiques. En somme, le phénomène des LCD et des plateformes serait un vecteur d'exacerbation d'inégalités socio-économiques et territoriales. Qu'en est-il vraiment à l'heure actuelle et que disent les sciences sociales à ce sujet ? La France comptait 131 millions de nuitées en LCD en 2022, ce qui en fait le premier marché européen des LCD avec un quart du total des nuitées¹⁷⁹ : elle constitue ainsi un laboratoire d'observation des effets que peuvent provoquer ces dernières sur les inégalités, mais aussi de l'impact qu'une régulation relativement dense par les pouvoirs publics peut avoir. Les mesures prises ces dernières années à Paris puis dans d'autres grandes villes et territoires touristiques français, ont-elles permis de contrôler, de faire fléchir le phénomène et de réduire ses effets les plus néfastes ? Ce chapitre montre qu'il est nécessaire d'inscrire la question des LCD et de leur régulation dans une approche plus large sur le tourisme, le logement et l'immobilier afin d'en saisir le lien avec les inégalités socio-économiques et territoriales.

Figure 2 : nuitées de LCD dans les pays d'Europe (2018-2022)



Source : données Eurostat (https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tour_ce_oan3__custom_8523230/default/table?lang=en)

1) Location de courte durées et plateformes : une recomposition différenciée des inégalités autour du logement

Le développement massif des locations de courte durée via les plateformes ne lisse pas les inégalités, exacerbe les inégalités patrimoniales et territoriales existantes, tout en créant de nouveaux gagnants dans de nouveaux territoires liés à la capitalisation sur des biens résidentiels désormais destinés à l'accueil de visiteurs. En ce sens, les plateformes de location de courte durée constituent un vecteur parmi d'autres de l'accroissement des inégalités qui fracturent la société française des années 2020.

Qui sont les hébergeurs ? Locations de Courte Durée et inégalités de patrimoine

La plateforme Airbnb, dans ses campagnes publicitaires et ses rapports, met en avant les bienfaits des LCD pour le tourisme, l'économie locale, le développement territorial¹⁸⁰, et les revenus des ménages de classes modestes ou moyennes¹⁸¹. Cependant, la recherche en sciences sociales a montré que **les LCD ne rebattent pas les cartes de la répartition des richesses**. Certes, un certain nombre d'hébergeurs qui offrent une partie ou l'intégralité d'un logement en LCD le font par goût de l'accueil ou par nécessité d'obtenir un complément de revenu, dans un contexte d'accroissement du coût de la vie dans les grandes villes ou dans d'autres territoires, comme le montre une étude récente en Centre-Val-de-Loire¹⁸². Mais dans de nombreuses villes françaises et européennes, une part croissante de l'offre de LCD n'est plus constituée de résidences principales louées de manière occasionnelle ou de chambres chez l'habitant (ce qui était l'esprit initial de l'économie dite « collaborative »), mais de logements entiers disponibles toute l'année en LCD¹⁸³.

Dans ce contexte, **ce sont principalement les propriétaires qui peuvent réellement tirer des bénéfices des LCD, ce qui exclut de fait plus de 40 % des ménages français non propriétaires**¹⁸⁴. Les détenteurs de patrimoine immobilier en plus de leur résidence principale – les multi-propriétaires (24% des ménages) qui détiennent des résidences secondaires ou ceux qui peuvent réaliser de l'investissement locatif – sont les grands bénéficiaires de la possibilité offerte par les plateformes de louer de façon très flexible un bien pour des durées courtes. Les LCD sont plus rentables que les locations longues. En France, les « hôtes investisseurs » génèrent davantage de revenus que les « hôtes résidentiels » (qui louent leur résidence principale pour compléter leurs revenus)¹⁸⁵. **A Paris, par exemple, un appartement deux pièces loué en LCD pendant un mois génère en moyenne 4000 euros selon Airbnb**¹⁸⁶. Les plateformes de LCD renforcent la « professionnalisation » de l'offre de LCD et les capacités d'accumulation des multi-propriétaires¹⁸⁷, contribuant de ce fait à une augmentation de la concentration des richesses, tout en faisant peser sur les ménages les plus précaires le coût des externalités négatives (nuisances et effets d'éviction). En effet, cette contribution aux inégalités socio-économiques a des déclinaisons territoriales, avec des mécanismes différenciés, mais toujours avec les mêmes groupes sociaux perdants. Par ailleurs, dans certaines villes européennes telles que Lisbonne¹⁸⁸, des travaux récents ont montré l'entrée de grandes sociétés gestionnaires d'actifs immobiliers et dans une moindre mesure d'investisseurs institutionnels (fonds de pension, compagnies d'assurance, banques...) dans le marché des LCD, ce qui contribue à la financiarisation du secteur du logement.

Les effets différenciés des LCD sur les marchés du logement

Malgré des limites méthodologiques¹⁸⁹, des modèles économétriques convaincants ont récemment été élaborés, démontrant en Amérique du Nord et en Europe une grande partie des effets pressentis par les militants et responsables politiques¹⁹⁰ : **à cause de la rentabilité accrue offerte par les LCD et de la facilité offerte par les plateformes pour leur gestion, le processus de transformation de résidences principales (ou autres locaux) en LCD a contribué à une augmentation des prix de l'immobilier, et à une hausse des loyers dans de nombreuses villes touristiques où la quantité totale de logements est limitée et le marché était déjà tendu**. En France, cela a été montré par des études effectuées avant la pandémie sur 8 grandes villes (Bayonne, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, and Toulouse)¹⁹¹ ou la Corse¹⁹². Il est important de préciser que ces effets sont concentrés dans certains quartiers à forte densité d'annonces et que ces augmentations étaient souvent déjà en cours avant l'explosion des LCD, pour d'autres raisons. La massification des LCD a contribué à la soustraction de nombreux logements du marché locatif privé de longue durée, contribuant à produire de la rareté dans ce dernier.

Dans les quartiers concernés par les tendances décrites ci-dessus, l'augmentation des LCD peut donc contribuer au déplacement, à court et moyen terme, d'une partie de la population résidente. En Europe,

des travaux sur Lisbonne, Barcelone ou Reykjavik ont mis en lumière un processus de « gentrification touristique » (qui se superpose à des dynamiques de gentrification traditionnelle) via l'éviction des locataires pauvres résidant dans des quartiers populaires ou centraux, et le changement du tissu commercial désormais dédié aux visiteurs¹⁹³. En France, une étude de L. Belloy sur 6 villes de Nouvelle-Aquitaine soumises à des niveaux variables de pression touristique (Bordeaux, La Rochelle, Bayonne, Limoges, Poitiers, Pau) montre qu'une forte densité de LCD dans un quartier provoque davantage de départs des ménages les moins riches vers des quartiers plus pauvres et loin des aménités (littoral par exemple¹⁹⁴). Par ailleurs, les quartiers concentrant le plus de LCD sont les quartiers les plus inégalitaires (en termes de revenus). Cela peut s'expliquer par deux mécanismes : c'est dans les centres des grandes villes françaises (attractifs pour les touristes) que l'on retrouve les niveaux d'inégalités les plus forts, mais c'est aussi là où la spéculation sur les logements les moins chers est la plus rentable et donc la plus attractive¹⁹⁵. Dans les deux cas, les populations les plus vulnérables, qui sont le plus souvent locataires, sont également celles qui sont le plus touchées spatialement - avec une exposition plus forte des étudiants, des saisonniers, des familles monoparentales et des ménages les plus pauvres.

Deux nuances doivent ici être apportées. Premièrement, l'ampleur de la contribution des LCD aux inégalités par éviction dépend des territoires¹⁹⁶. Elle est statistiquement plus forte dans les grandes villes résidentielles à fort potentiel touristique où la location permanente et les LCD se font concurrence ; elle l'est moins dans des territoires balnéaires touristiques mais non résidentiels où les LCD se font principalement dans des résidences secondaires, même si les saisonniers et les ménages les plus pauvres peinent aujourd'hui à s'y loger¹⁹⁷. Elle l'est encore moins dans des territoires ruraux moins attractifs. Deuxièmement, en France, toutes ces contributions aux inégalités doivent être comprises dans un contexte national où l'Etat reste un pilier de la régulation des villes et des territoires qui a pu tempérer les effets de la crise de 2008 grâce aux mécanismes de redistribution de l'Etat providence¹⁹⁸, aux instruments de protection du logement (et des locataires), et aux politiques de logement social. Dans d'autres pays européens où les pouvoirs publics agissent moins dans ces domaines, les effets des LCD, combinés à d'autres dynamiques de transformation urbaine, sont d'autant plus dramatiques pour les plus pauvres (au Portugal, en Italie, en Espagne ou au Royaume-Uni par exemple)¹⁹⁹.

2) Des instruments de régulation disponibles, mais territorialement différenciés et dans un cadre fiscal non dissuasif

Des expérimentations locales à l'instrumentation nationale de la régulation

Depuis le milieu des années 2010, plusieurs évolutions législatives ont consolidé et clarifié le cadre juridique des locations de courte durée en France : notamment les lois ALUR (2014)²⁰⁰, République Numérique (2016)²⁰¹, ELAN (2018)²⁰² et Engagement et Proximité (2019)²⁰³. Ce renforcement législatif a été dès le départ poussé par les collectivités locales confrontées à la croissance exponentielle des meublés de tourisme dans des contextes déjà fortement sous tension. Dès 2014, à la suite de la loi ALUR, la ville de Paris a été la première en France à durcir l'autorisation de changement d'usage, obligatoire pour transformer un logement (hors résidence principale) en meublé de tourisme, puis à introduire un système d'enregistrement obligatoire. Entre 2016 et 2019, des règlements municipaux et intercommunaux ont été votés dans d'autres métropoles, (Bordeaux, Lyon, Lille...) puis, à partir de 2019 et encore plus après la pandémie, dans des villes côtières et touristiques (Saint-Malo, La Rochelle, Pays Basque...). Dans ces dernières, la question de la régulation des meublés de tourisme est entremêlée à celle des résidences secondaires, dont la multiplication est considérée comme problématique pour l'accès au logement des habitants permanents et des travailleurs saisonniers.

Les communes et intercommunalités ont aujourd'hui à leur disposition plusieurs instruments pour réguler les locations de courte durée²⁰⁴. Dans les communes de plus de 200 000 habitants, de la première

couronne parisienne ou situées en « zone tendue²⁰⁵ », la location de courte durée d'un logement qui n'est pas une résidence principale est soumise à une autorisation préalable de changement d'usage. Cette autorisation peut varier dans sa mise en œuvre : elle peut être temporaire ou durable, avec ou sans compensation de la surface résidentielle perdue²⁰⁶, avec ou sans contrôle effectif par des agents assermentés. Cet instrument clef a pour objectif de contrôler et limiter la transformation de logements (y compris les résidences secondaires) en meublés de tourisme. Seule la location de la résidence principale de manière occasionnelle (pour moins de 120 jours par an) est exonérée de l'autorisation de changement d'usage. Par ailleurs, les mêmes communes peuvent introduire une obligation d'enregistrement s'appliquant à toutes les locations de courte durée, y compris celles des résidences principales. Le numéro d'enregistrement doit ensuite être affiché dans toutes les annonces. Ce type d'instrument doit permettre aux collectivités locales de connaître le phénomène et d'identifier les locations illégales. Aux mêmes fins, les plateformes ont l'obligation de transmettre de façon récurrente à ces communes (une fois par an) les données relatives aux locations réservées en ligne.

Un arsenal législatif et réglementaire difficile à mettre en œuvre et une fiscalité non dissuasive

Le recul reste faible pour évaluer les politiques ici évoquées mais, globalement, les régulations permettent de ralentir voire de diminuer l'offre d'annonces sur les plateformes. Les instruments de régulation par zonage ou par quotas permettent de déconcentrer l'offre, mais produisent un effet pervers de dispersion vers des quartiers initialement moins touchés. Cet enjeu risque d'être exacerbé avec l'accueil des Jeux Olympiques à Paris en 2024. Par ailleurs, si les villes semblent donc disposer de nombreux instruments, quatre freins principaux limitent la portée de ces régulations dans les années 2020-2023.

Premièrement, la possibilité d'utiliser ces instruments de régulation est territorialement circonscrite : en dehors des communes listées plus haut, les collectivités souhaitant recourir au changement d'usage sont soumises à une autorisation préfectorale²⁰⁷. Le droit commun reste la liberté de location d'une propriété privée. C'est pourquoi, dans un contexte de crise d'accès au logement qui dépasse de plus en plus les grandes aires métropolitaines, de nombreuses communes demandent à être intégrées à la liste des territoires « en zone tendue » (revue en août 2023) afin de pouvoir mobiliser les instruments disponibles pour limiter les LCD (changement d'usage, numéro d'enregistrement) et taxer les résidences secondaires (majoration de la taxe d'habitation).

La seconde limite se trouve du côté de la mise en œuvre : quand bien même les villes adopteraient ces instruments, il est très difficile d'identifier et de contrôler de façon effective le respect des règles et les annonces illégales pour trois raisons : les plateformes ne fournissent pas toujours des listings de données de bonne qualité ; les ressources humaines des équipes de contrôle sont souvent limitées ; et certains propriétaires (individuels ou investisseurs) utilisent des stratégies de contournement (telle que la publication d'une annonce sur plusieurs plateformes avec un descriptif différent pour contourner la règle des 120 jours)²⁰⁸.

La troisième limite est liée à la mobilisation politique et juridique active des hébergeurs, de leurs organisations professionnelles, et des plateformes, contre des régulations qu'ils jugent trop restrictives. Plusieurs attaques en justice contre des villes (comme Paris) ont montré le rôle fondamental du droit européen (notamment les directives sur le commerce numérique et sur les services) comme structurant les possibilités et les limites d'action des pouvoirs publics²⁰⁹.

La quatrième limite est liée à la fiscalité. Un des axes de régulation des LCD repose sur la fiscalité, via la taxe de séjour due par les visiteurs (fiscalité locale) et la taxation des revenus locatifs par les propriétaires (fiscalité nationale). Hors loueurs professionnels, ces revenus sont taxés au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) de la location meublée non-professionnelle (LMNP) qui couvre tout autant les locations à l'année que les locations saisonnières, les deux bénéficiant d'un abattement

de 50% pour des recettes inférieures à 77 700 euros par an. Jusqu'à 2023, cet abattement était majoré à 71% et le plafond des recettes augmenté à 188 700 euros par an pour les meublés de tourisme classés (avec un niveau de service certifié et caractérisé par des étoiles) (régime micro BIC). Dans le cadre des débats autour du Projet de Loi de Finance 2024 plusieurs amendements transpartisans visaient à réduire l'ampleur de la niche fiscale²¹⁰. Le gouvernement s'est finalement contenté de réduire à 50% l'abattement pour les meublés classés uniquement dans les zones tendues. Donc l'avantage fiscal reste double : les locations de courte durée bénéficient de la fiscalité de la location meublée, déjà favorable par rapport à la location non meublée (bail classique de 3 ans), auquel s'ajoute l'avantage supplémentaire pour les meublés de tourisme classés hors zones tendues. Si ce régime (qui préexistait à l'essor des plateformes) répondait à des objectifs de développement et d'amélioration de l'offre d'hébergement touristique en France, la hausse des LCD sur tous les types de territoire en montre aujourd'hui les limites et le caractère régressif. Enfin, les meublés de tourisme échappent toujours à l'interdiction de mise en location s'appliquant aux « passoires thermiques » (à partir de 2024, pour les logements classés G). Cela rend possible, là où la demande existe, de continuer à louer un bien en LCD sans engager les travaux de rénovation.

Les débats en cours sur les inégalités d'application territoriale, de traitement fiscal et de contrainte énergétique dans la régulation des LCD montrent que cet objet spécifique ne peut être traité que dans le cadre plus large de la régulation des marchés du logement dans leur ensemble, à travers divers champs de politiques publiques. Les difficultés évoquées montrent les limites de l'intervention publique sur le stock de logements existants, notamment de la régulation de la multi-propriété (y compris les résidences secondaires), des modes de mise en location, et de la distribution individuelle et collective des coûts et des bénéfices liés à la propriété.

Conclusion : les plateformes de LCD, cause et symptôme des inégalités d'accès au logement

Les LCD et les plateformes qui les facilitent peuvent être considérées comme un symptôme, une conséquence et une cause des transformations du capitalisme financier du 21ème siècle. Elles ont contribué à l'exacerbation des inégalités socio-économiques et territoriales existantes mais à des échelles et des temporalités variables, et de façon concomitante à d'autres mécanismes plus larges concernant le logement, le tourisme et la fiscalité. Les LCD ne produisent pas les mêmes effets et avec la même intensité sur tous les territoires et cette complexité doit être prise en compte par les décideurs afin de mettre en place des modes de régulation efficaces et adaptés à la situation locale. De même, les instruments de régulation des LCD ne sont pas mobilisables par toutes les communes, ce qui peut contribuer à produire d'autres formes d'inégalités – politiques – entre des collectivités locales pouvant concevoir et mettre en œuvre des règles et les autres. C'est aujourd'hui à l'Etat et à l'Union Européenne de se positionner afin de donner les outils nécessaires à la régulation aux collectivités locales. De plus, la question des LCD et des plateformes doit être débattue de pair avec celles des résidences secondaires d'une part et du « surtourisme » d'autre part. Pour agir contre les inégalités renforcées par les LCD, il faut aller plus loin que la régulation des LCD et des plateformes en elle-même : il faut avant tout réguler le logement, l'immobilier, le tourisme, refonder une fiscalité plus juste (sur les plateformes, sur le patrimoine et sur l'investissement immobiliers) et repenser la façon d'habiter les territoires.