

# Locations Airbnb : faut-il renforcer le contrôle ?



Thierry Pénard et Vincent Malardé, chercheurs à l'Université Rennes 1 (1).

« Le littoral breton n'est pas le seul à être concerné par le projet de loi Elan. Cette loi, comme son nom l'indique (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) vise aussi l'offre de meublés touristiques sur les plateformes Airbnb ou Abritel. La loi Alur de 2014 avait déjà donné la possibilité aux communes de plus de 200 000 habitants de créer un numéro d'enregistrement pour les appartements meublés faisant l'objet d'une location de courte durée.

Désormais, la loi Elan prévoit que tous « les loueurs de meublés touristiques ont l'obligation de déclarer ou de transmettre les décomptes de nuits à la mairie ». À défaut, les loueurs en infraction s'exposeront à

des amendes pouvant aller jusqu'à 10 000 €. Le projet de loi met aussi la pression sur les plateformes qui peuvent être sanctionnées jusqu'à 50 000 € pour toute annonce publiée ne respectant pas les obligations légales.

Ce durcissement de la législation s'inscrit dans une tendance mondiale. Ces dernières années plusieurs grandes villes à travers le monde ont pris des mesures similaires, comme Barcelone, Berlin, New York, San Francisco... Ces mesures répondent aux inquiétudes des hôteliers et d'une partie des habitants de ces villes.

## Trouver le juste niveau de régulation

S'il est incontestable que les locations de type Airbnb ont des effets positifs sur l'économie en stimulant le tourisme, en générant des revenus pour les hôtes, et en créant des emplois, les effets négatifs deviennent également de plus en plus visibles.

Des travaux économiques ont montré que dans des villes comme Boston et Barcelone l'augmentation de l'offre Airbnb, en réduisant le nombre de logements offerts à la location résidentielle, avait eu pour effet de

faire augmenter les loyers et les prix immobiliers. Les touristes Airbnb un peu trop festifs apportent aussi des nuisances pour le voisinage comme l'attestent les manifestations anti-Airbnb dans certains quartiers de Barcelone.

La situation à Paris, avec plus de 60 000 logements sur la plateforme Airbnb, suscite à cet égard une attention des pouvoirs publics. L'activité des plateformes locatives et leurs effets sur les prix des loyers doivent être surveillés, d'autant que les revenus issus de ces activités échappent en partie à la taxation.

Mais il ne s'agit pas non plus de sous-estimer l'utilité de ces plateformes et les gains retirés par les utilisateurs (qu'ils soient hébergeurs ou voyageurs), ainsi que les retombées directes et indirectes pour l'économie locale. Il ne faudrait pas par un excès de régulation pénaliser ces nouveaux gisements de croissance économique.

Par ailleurs, les réglementations doivent tenir compte de la diversité des situations locales. L'afflux de touristes à Paris et à Nice n'est pas le même qu'à Rennes, Brest et Laval, tout comme le prix des loyers ou la densité d'hôtels varient d'une ville à

l'autre.

Dans le cadre des nouvelles dispositions de la loi Elan, il revient aux élus locaux d'engager une réflexion et une concertation associant tous les acteurs concernés afin de trouver le juste niveau d'encadrement et de régulation dans leurs communes. ➡

(1) Chercheurs au Centre de recherche en économie et management (Crem), Université de Rennes 1.

Lire également sur [ouestfrance.fr](http://ouestfrance.fr) :  
 « Europe, recherche la paix et poursuis-la », par Bernard Philippe.  
 « Et maintenant, quelle politique américaine en Asie ? », par Philippe Le Corre.  
 « Des abeilles et des hommes », par Jacques Le Goff.  
 « Alimentation : vers un nouveau paradigme », par Olivier Allain.  
 « Haute mer : un espace de conquête et d'enjeux », par André Abreu.  
 « Ce monde qui change ! », par Jean-Claude Pierre.  
 « Macron vu d'Allemagne », par Alfred Grosser.  
 « Jusqu'où ira la Chine ? », par Jean-Luc Domenech.