

19 mai 2017, IHEDATE  
Politique et territoires : Qui est gouverné ?

**Locations saisonnières et plateformes  
numériques:  
Comparaison des modes de régulation dans  
quelques métropoles européennes**

**Travail en cours – merci de ne pas diffuser**

**Francesca Artioli**, Ecole d'Urbanisme de Paris - Université Paris Est Créteil  
**Thomas Aguilera**, Sciences Po Rennes  
**Claire Colomb**, University College London

## Question centrale

- Comment les acteurs publics (notamment infranationaux) régulent-ils les locations de courte durée, les plateformes les organisant, et les effets de ces activités sur les espaces urbains et les marchés du logement ?
- A partir de quels secteurs de politiques publiques? avec quels instruments ?
- Quelles sont les principales difficultés de mise en œuvre?

# Objectif

- Comprendre comment les gouvernements urbains régulent des activités qui:
  - Sont ancrées dans les pratiques transnationales de mobilité et de consommation des classes moyennes
  - Produisent localement de nouvelles stratégies de valorisation immobilière (aussi spéculatives)
  - Sont liées aux modes organisation et d'action de firmes transnationales
- Comparer des modes de régulation en Europe
- Les apports de la comparaison pour l'action publique et le débat public

# L'économie des plateformes, les principes

- Les principes des plateformes
  - De nouvelles formes de production/consommation
  - De nouveaux modèles économiques
  - Internet comme espace d'échange (Web 2.0)
  - Une relation (marchande) « directe », desintermédiation, réduction des coûts de transaction
  - Evaluation par les pairs, réputation
- La sharing economy
  - Système d'échange dans lequel des individus partagent des biens personnels avec d'autres individus via une plateforme digitale
- Les locations touristiques existaient avant les plateformes...

# Source des données et de l'analyse présentée (projets en cours)

- **Francesca ARTIOLI** (MCF, Ecole d'Urbanisme de Paris, UPEC): politique et régulation de la « platform economy » dans les villes européennes
- **Thomas AGUILERA** (MCF, IEP Rennes): les conflits autour de la régulation d'AirBnB – une comparaison Paris-Londres
- **Claire COLOMB** (MCF, University College London): mobilisations collectives autour du tourisme urbain et demande sociale de régulation; politiques et outils de régulation des locations saisonnières dans les villes européennes

# Plan de la présentation

1. La multiplication de plateformes de locations saisonnières
2. Comparer les modes de régulation en Europe
3. Des cas de villes
4. Les plateformes, nouvel acteur urbain ?

# **1. LA MULTIPLICATION DE PLATEFORMES DE LOCATIONS SAISONNIÈRES**

# La multiplication de plateformes de locations saisonnières

- Couchsurfing (2004)
- Airbnb (2008)
- Roomorama
- 9flats
- Housetrips
- Homeaway + VRBP
- Wimdu
- Onefinestay
- FlipKey



# Facteurs de changement du secteur du tourisme

- Intensification des flux touristiques mondiaux
- Un tourisme 3.0 ? Nouvelles technologies
- Un “Nouveau” tourisme urbain et demande sociale: “hors des sentiers battus”, *“live like a local”*, autonomisation
- La crise économique et sociale post-2008

## Quelques chiffres sur Airbnb...

- Né en 2008
- 3 millions de listings répartis dans 65 000 villes à travers plus de 190 pays
- La plate-forme revendique 150 millions d'utilisateurs
- ~4000 salariés, non cotée en bourse
- France est le 2<sup>ème</sup> marché d'Airbnb après les Etats-Unis (300 000 listings), Paris est la première ville d'Airbnb

# Un potentiel de développement ?

- Une démocratisation du voyage
- Des séjours plus longs
- De nouvelles destinations possibles
- Une réponse aux insuffisances des offres hôtelières
- Une meilleure utilisation des ressources existantes (logements vacants...)
- Des « extra » : revenus supplémentaires
- De nouvelles formes de sociabilités

# Problèmes et risques pour les sociétés urbaines ?

- **Pour les habitants :**
  - Nuisances pour les voisins, dans l'espace public
- **Pour les économies :**
  - Evasion fiscale
  - Concurrence déloyale avec les hôtels
- **Pour les villes :**
  - Un déséquilibre des marchés du logement
  - Gentrification
  - Eviction silencieuse
  - Modification du tissu commercial
- **Pour les touristes :**
  - Sécurité des visiteurs (ex. risques domestiques)
  - La fin d'une économie « vraiment » collaborative

# Est-ce que le “home-sharing” est “vraiment” du “sharing”?

- La controverse de New York
- Paris

Listings	55 723
Appartements entiers	85,70%
Activité estimée	91 nuits/ans
Disponibilité haute	53%
Multi-listings	20,80%
<i>Inside Airbnb (mars 2016)</i>	

# Des résistances...

- Résistances :
  - 1. Sectorielles
  - 2. De résidents
  - 3. Militantes



Manifestations anti-airbnb à San Francisco



Barcelone, manifestations de septembre 2014

#shadoweconomy

Ti hanno  
raccontato  
che potrai **condividere**  
**l'esperienza**  
con il padrone di casa?

Il 70,2% degli annunci pubblicati sul più noto portale di alloggi si riferisce ad appartamenti e altri appartamenti, in cui non abita nessuno.

Ti hanno  
raccontato  
che la sharing economy  
**colma la carenza**  
di strutture ricettive?

Gli annunci pubblicati sul più noto portale di alloggi sono concentrati nelle grandi città e nelle principali località turistiche, nelle quali è maggiore la presenza di strutture ricettive.

Ti hanno  
raccontato  
che la gran parte degli host  
sono persone **indigenti**?

Il 57,7% degli annunci pubblicati sul più noto portale riguardano inserzionisti che gestiscono più di un alloggio.

Ti hanno  
raccontato  
che gli host svolgono  
**un'attività**  
**occasionale**?

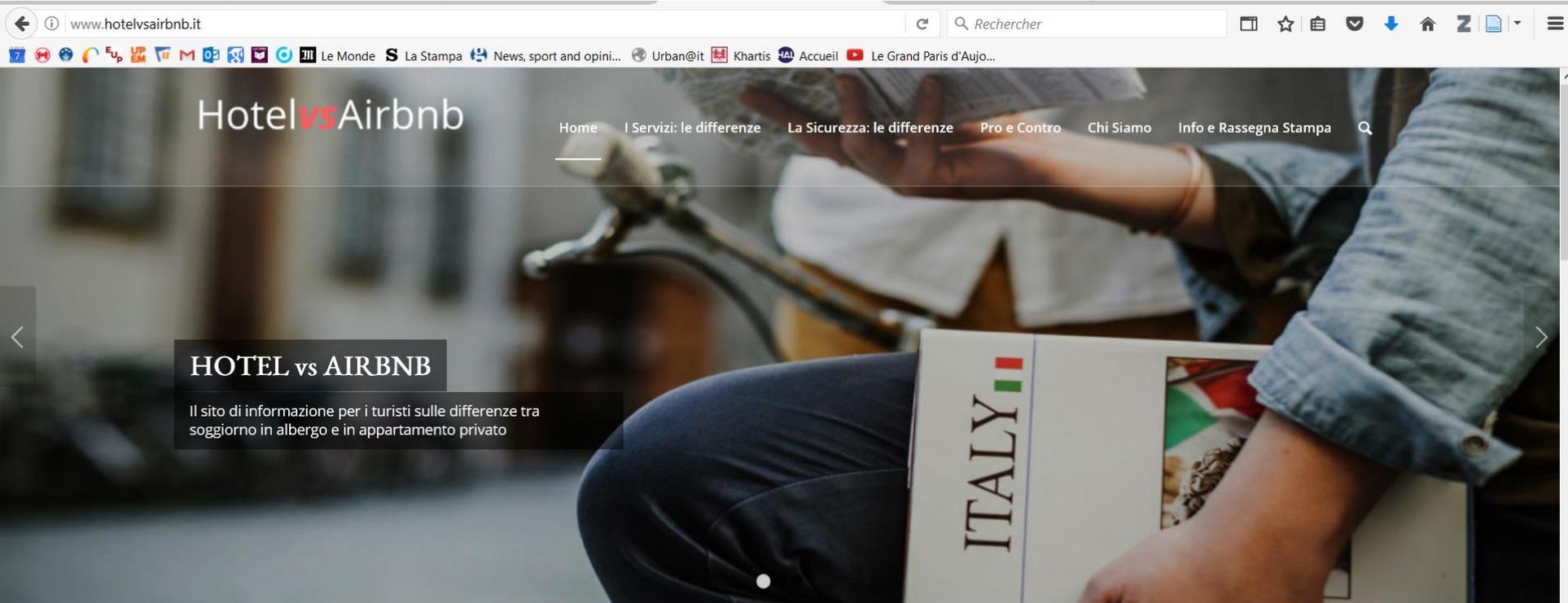
Il 70,5% degli annunci pubblicati sul più noto portale di alloggi si riferisce ad appartamenti disponibili per più di sei mesi all'anno.



**« TOURISME NON-DÉCLARÉ ET  
LOCATIONS DE COURTE DURÉE.  
Les mensonges de la sharing  
economy à l'épreuve des faits »  
(Federalberghi 2016)**

**Ascolta Federalberghi, la realtà è un'altra.**

# www.hotelvsairbnb.it



HOTEL **VS** AIRBNB – Il sito di informazione per i turisti sulle differenze tra soggiorno in albergo e in appartamento privato

# De “nouvelles” mobilisations collectives ?

- Emergence de nouvelles formes de mobilisations collectives
  - Et / ou
- Appropriation et intégration des thématiques liées au tourisme par les formes existantes de mobilisations citoyennes



# Des enjeux méthodologiques forts

- Absence de données précises
- Difficile identifications des *hosts*
- Difficile définition des usagers
- Des liens de causalité encore incertains
  - Ex. 4<sup>ème</sup> arrondissement de Paris
- Manque de recul temporel

# Qui produit des données et le rend disponibles



## Fattore sharing: l'impatto economico di Airbnb in Italia

Sintesi / 1  
Panoramica sulla community di Airbnb / 2  
Impatto economico / 6  
Impatto ambientale / 8  
Case Study: le città / 9  
Case Study: l'Expo di Milano / 13  
Definizioni / 16



# Qui produit des données et le rend disponibles

**Inside Airbnb**  
Adding data to the debate

[About](#) [Behind](#) [Get the Data](#)

## How is Airbnb really being used in and affecting the neighbourhoods of your city?

Airbnb claims to be part of the "sharing economy" and disrupting the hotel industry. However, data shows that the majority of Airbnb listings in most cities are entire homes, many of which are rented all year round - disrupting housing and communities.

<http://insideairbnb.com/>

Browse the data for your city below, and see for yourself.

**Tom Slee**



[Home](#) [Blog](#) [Books](#) [Airbnb data](#) [Uber Resource Page](#) [About](#)

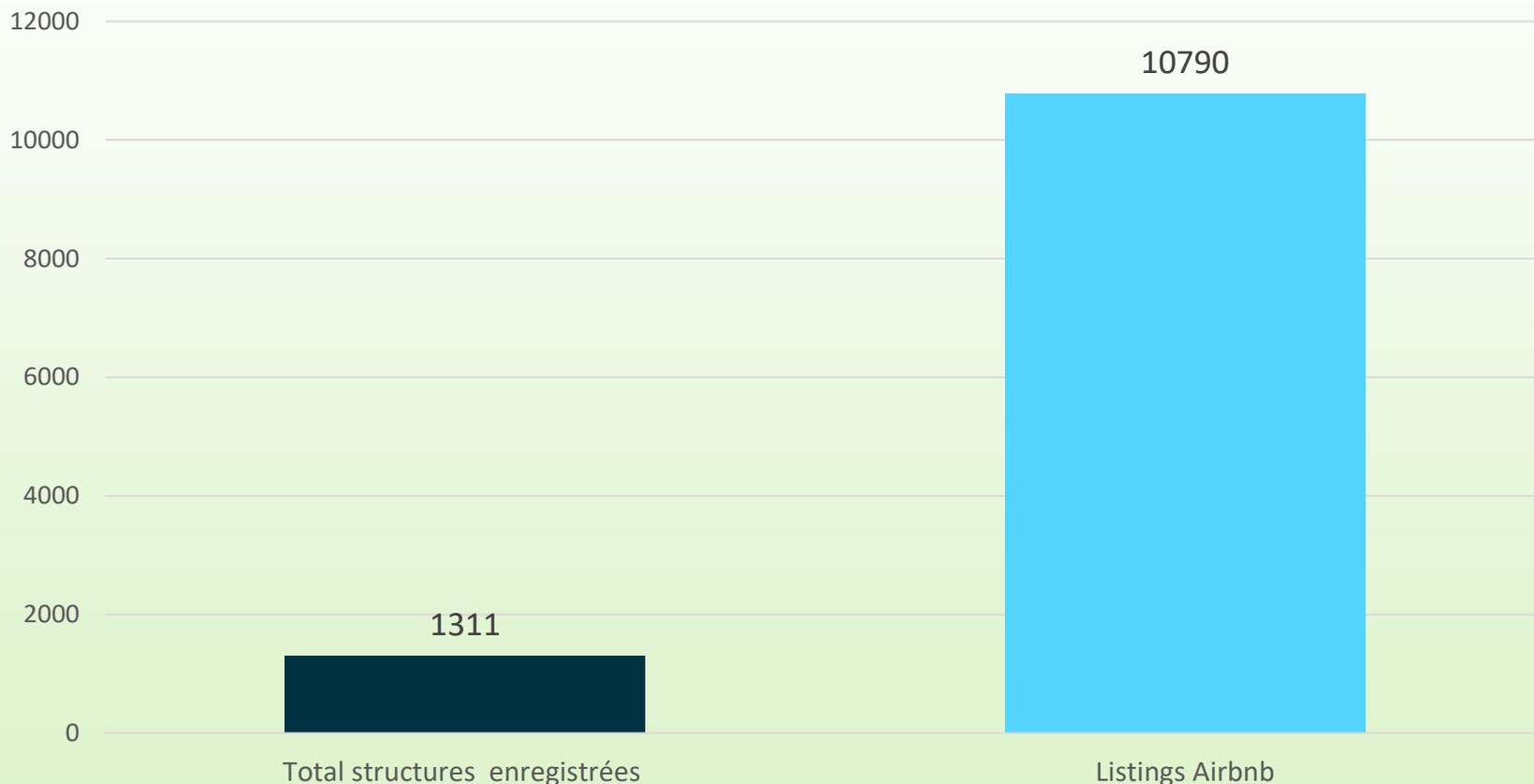
► [Tom Slee](#) » [Uncategorized](#) » [Airbnb downloadable data sets](#)

<http://tomslee.net>

# Difficilement saisi par la statistique publique

## Ex: les « appartements fantôme » à Milan

Déclage entre structures enregistrées et listings en ligne



Elaboration F Artioli (Sources: structures touristiques enregistrées: OpenData Lombardia (2017); Listings: Tom Slee (Nov 2016))

## **2. COMPARER DES MODES DE RÉGULATION EN EUROPE**

# De quoi parle-t-on?

**3 types de locations de courte durée :**

- 1. Location saisonnière / meublé touristique professionnel**
- 2. Location temporaire de la résidence principale**
- 3. Location partielle de la résidence principale**

# Un questionnaire sur la régulation (printemps 2017)

- ✓ Amsterdam
- ✓ Barcelona
- ✓ Berlin
- ✓ Donostia/San Sebastián
- ✓ Madrid
- ✓ Munich (München)
- ✓ Paris
- ✓ Reykjavik
- ✓ Santiago de Compostela
- ✓ Stockholm
- ✓ Vienna (Wien)
- + Milan et Londres

# Le défi de la régulation

- Les modes de régulation/gouvernance existants semblent en partie inadéquats face aux nouvelles pratiques et acteurs (AirBnB)
- Des ajustements réglementaires et à de nouvelles expérimentations complexes par les gouvernements municipaux et régionaux
- Qui rencontrent beaucoup de difficultés (capacité de contrôle, stratégies d'évitement individuel, lobby par les plateformes, manque de données...)

# Quels types de régulation ?

## Point commun dans toutes les villes :

- Régulation de l'activité de location saisonnière (= meublés touristiques) par les **politiques du tourisme**

## Dans certaines villes seulement:

- Régulation par la politique sur l'économie collaborative (**Milan**)
- Régulation par l'urbanisme et les règles d'affectation de l'usage des sols/bâtiments (avec ou sans "zonage")
  - Interdiction de changement d'usage des locaux résidentiels: **Berlin**
  - Limitations posées à l'octroi de nouvelles licences dans certaines zones ou dans toute la ville : **Barcelone**
  - Système de "compensation" pour éviter la perte de surfaces résidentielles: **Paris** (Loi ALUR)

# Comparer les réglementations (i): **locations saisonnières** **“professionnelles”**

- Dans la plupart des villes: des **normes et réglementations bien établies** encadrent les locations “professionnelles” (= logement entier meublé, non utilisé comme résidence principale)
  - Normes au niveau local, régional ou national
  - avec des systèmes de licences et des registres, parfois publics (**Barcelone, Paris, Milan**)
- Soumises aux normes d’hygiène et sécurité, à la taxe de séjour (si elle existe) et à l’impôt sur le revenu
- Dans certaines villes, les règlements de copropriétés peuvent interdire ces locations

# Comparer les réglementations (ii): **location temporaire de la résidence principale**

- Dans certains cas (ex. **Barcelone, Berlin**), s'appliquent les règles des **locations professionnelles**
- En alternative, les **restrictions** mises en place pour limiter/contrôler le phénomène:
  - Limiter le **temps de location** : 60 jours/an et 4 personnes max (**Amsterdam**); 90 jours/an (**Londres**); 120 jours/an (**Paris**); obligation de 90 jours/an de pause (**Milan**)
  - Dans certains cas, au delà du seuil : obligation de licence/autorisation municipale (**Paris**, au delà de 120 jours, **Londres** au delà de 90 jours)
  - Interdire la location de maisons secondaires (immobilier d'investissement) ou les locations multiples par un même hôte (ex. **Milan**, 3 logements max.)
  - Obligation de communiquer le début d'activité et respect des mêmes standards que les locations commerciales (**Milan**)
- Interdit pour les locataires du parc social (**Amsterdam, Paris**)

## Comparer les réglementations (ii): location partielle de la résidence principale (home sharing)

- Pour le “home sharing” au sens strict du terme
  - Obligation : résidence principale + présence l’hôte
  - Certaines villes limitent le nombre de chambres, de personnes ou la surface louée : 50% de la surface à **Berlin**; 4 personnes max à **Amsterdam** (même règle que pour le B&B)
- Dans d’autres cas, absence de distinction entre location partielle ou totale de la résidence principale (**Milan, Paris**)

# Comparer les réglementations: fiscalité/taxation

- Les villes avec une taxe de séjour ('tourist tax', 'city tax')
  - **Amsterdam** (5% du prix); **Barcelone** (0.65€/nuit); **Berlin** (5% du prix); **Paris** (0.83€/nuit); **Milan** (2€/nuit)
- Toujours appliquée aux locations professionnelles, pas toujours aux autres types
- Beaucoup de débats dans le cas de la location de la résidence principale (entière ou home-sharing):
  - ... débats sur le rôle des plateformes dans la collecte
  - ... et sur l'allocation des recettes (ex. Barcelone ou Los Angeles: marketing touristique ou logement social?)

# Donc, des régulations plus ou moins strictes des locations non professionnelles

**Moins strictes** ----- **Plus strictes**

## Ce qui peut être loué

Résidence principale en entier ----- seulement une partie

## Temps de location

Illimité ----- 275, 120, 60... jours/an

## Obligation de communication

Non nécessaire ---- avec conditions (temps/localisation) ---- toujours nécessaire

## Obligation de licence, avec possibilité de refus

Non nécessaire ---- avec conditions (temps/localisation) ---- toujours nécessaire

# Contrôle de l'application des règles/sanction des illégalités

- Des systèmes permettant à des tiers de porter plainte/dénoncer les locations illégales
  - Amsterdam, Berlin, Barcelone, Rome (initiative des hôteliers)
- Des équipes dédiées
  - pour identifier les locations illégales, en collaboration avec d'autres corps (ex. police, pompiers à Amsterdam, Milan). Barcelone a l'objectif d'arriver à 110 agents en 2018
- Sanctions et amendes pour les locations illégales:
  - 12 000€ (Amsterdam); jusqu'à 100 000€ (Berlin); 3 000€-30 000€ (Barcelone); 2 000-20 000€ Milan
- Des municipalités utilisent des techniques d'enquête numérique ("scrapping")

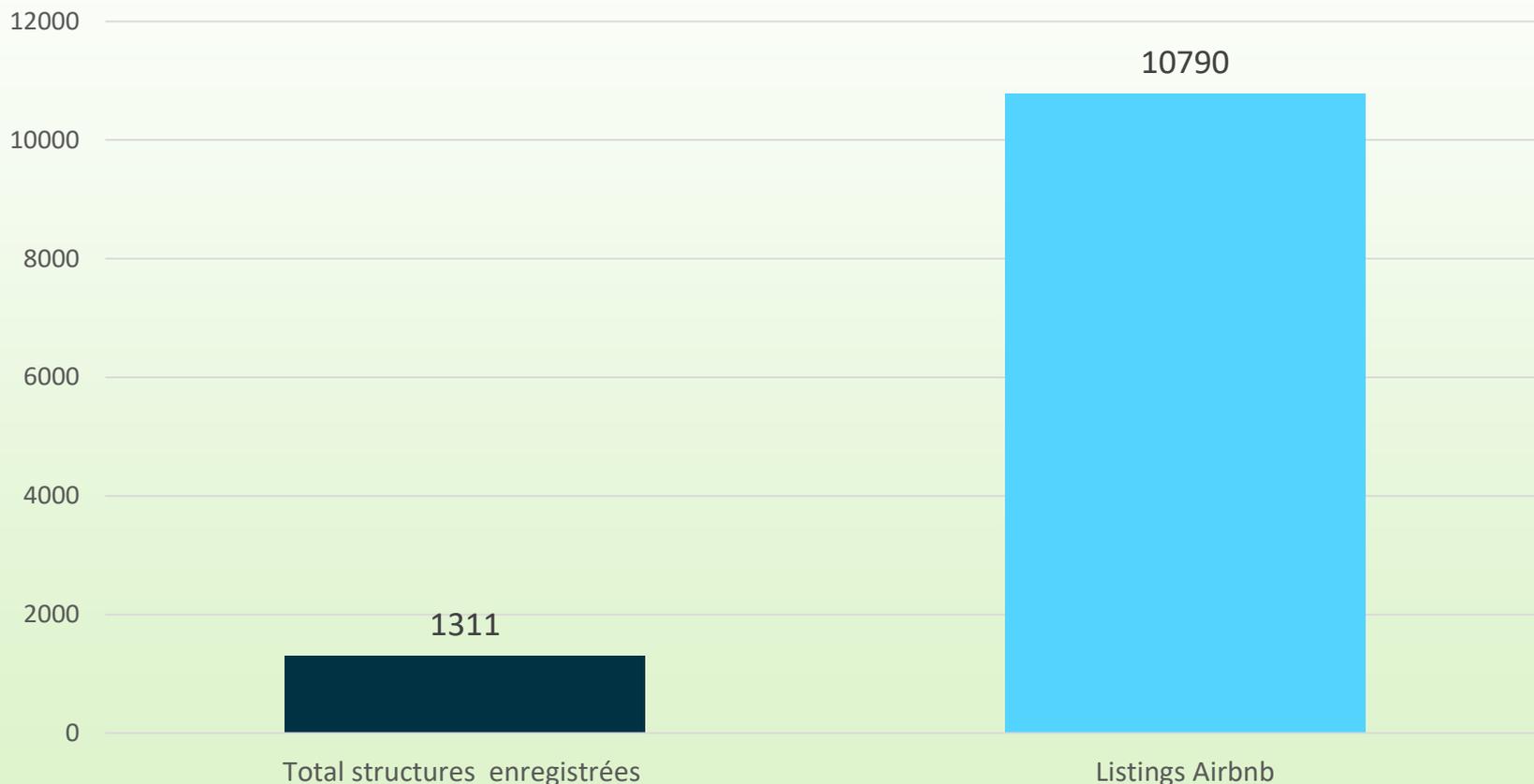
# Partout, la mise en oeuvre est très difficile

- Capacité de contrôle par les pouvoirs publics
  - Sur le virtuel (“*qui est qui?*”)
  - Sur les activités de location
  - (mais aussi volonté inégale de contrôle par les pouvoirs publics)
- Comportements et stratégies individuelles: méconnaissance, évitement, dissimulation
- Très forte mobilisation politique/sociale et lobbying par AirBnB

# Difficilement saisi par la statistique publique

## Ex: les « appartements fantôme » à Milan

Déclage entre structures enregistrées et listings en ligne



Elaboration F Artioli (Sources: structures touristiques enregistrées: OpenData Lombardia (2017); Listings: Tom Slee (Nov 2016))

**3. DES CAS DE VILLES:  
AMSTERDAM, BERLIN, BARCELONE,  
MILAN ET PARIS**

**AMSTERDAM**

# Brochure d'information du public

## Gemeente Amsterdam Holiday letting in Amsterdam

### First check

- Are you a home owner? Ask for prior approval from your owner-occupiers' association. The association could make a legal objection to holiday letting.
- Are you a tenant? Check the terms of your lease and ask the owner whether holiday letting is permitted. Be aware that housing corporations don't allow holiday letting.
- Is my home insured? Check whether your insurance covers all damage if you have guests.

### What are the rules?

tip



If you will be away for more than two months, stewardship (huishouding) could be an option. Ask your landlord for information.



No more than 60 days a year.



Ensure fire safety in your home.



Rent to no more than 4 people at once



Pay tourist taxes for your guests

tip



Make agreements with your neighbours about possible complaints and inform your guests.

Keep rentals safe, honest and peaceful.

## City of Amsterdam

version: March 2015

## Renting to guests

host	policy	tourist tax	maximum number of guests	minimum length of stay	maximum length of stay	area for rent	permit required	occupancy
Private holiday letting	holiday letting policy	yes	4	from 1 night	2 months per year	whole residence	none	host remains principal occupant
Bed & Breakfast	part of hotel policy	yes	4	from 1 night	whole year	max. 40% of the residence	report to district council	host remains principal occupant
Short stay	short stay policy	yes	4	from 7 nights	6 months	whole residence	short stay permit	n/a
Hotel	hotel policy	yes	variable	from 1 night	whole year	n/a	various hotel and catering permits	n/a

This outline is a condensed version of the rules. For a full version, click on the relevant policy dossier in the column headed 'policy'. No rights can be derived from this outline.

**BERLIN**

**BARCELONE**

## About the PEUAT

The Special Tourist Accommodation Plan (PEUAT) regulates the introduction of tourist accommodation establishments, as well as youth hostels, collective residences with temporary accommodation and tourist apartments.

This regulation is in response to the need to make tourist accommodation compatible with a sustainable urban model based on guaranteeing fundamental rights and improving the quality of life for city residents.



HOTELS-APARTMENTS

GUEST HOUSES

TOURIST  
APARTMENTS

HOUSING USED  
FOR TOURISM

HOSTELS

YOUTH  
HOSTELS

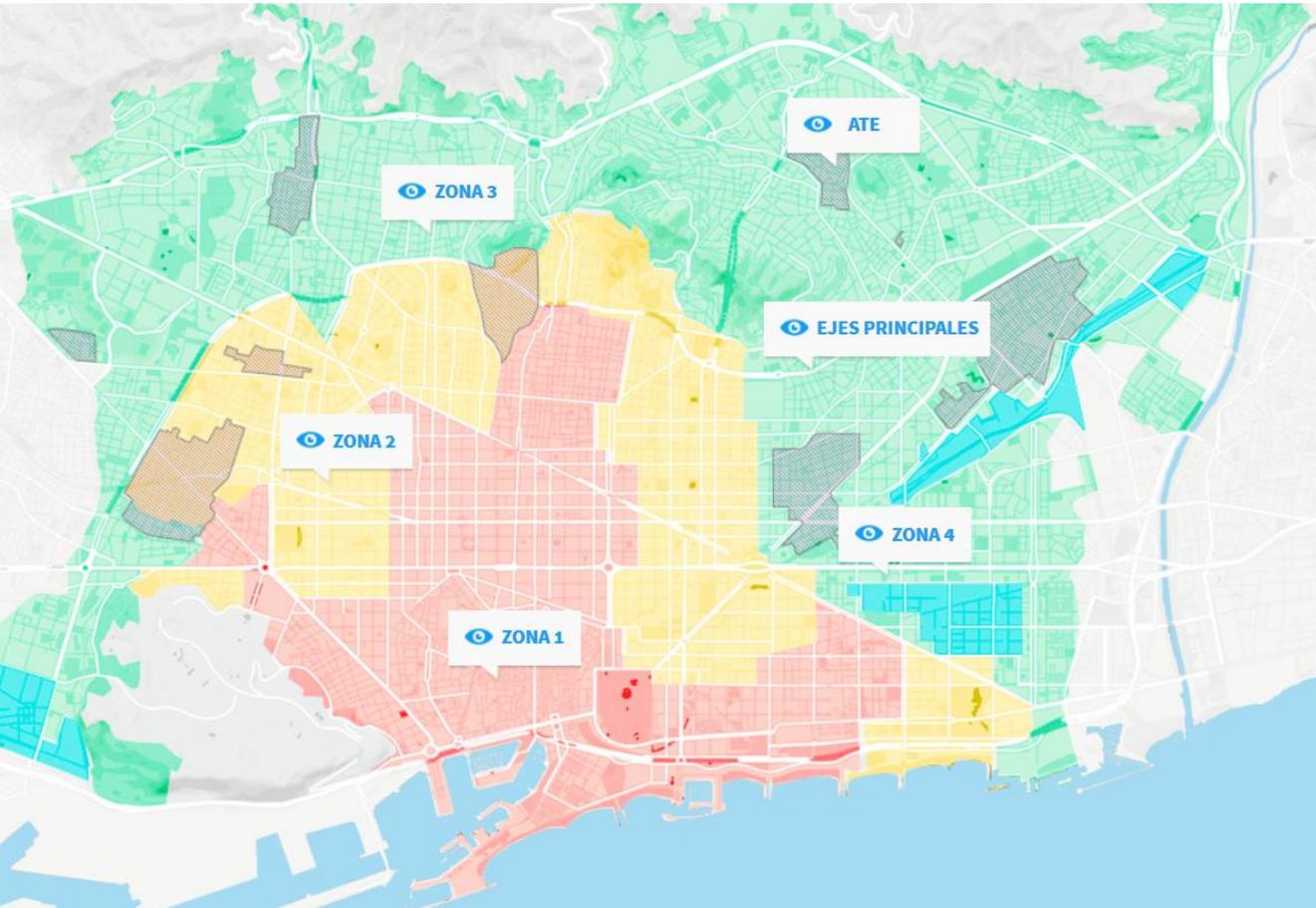
COLLECTIVE RESIDENCIES  
WITH TEMPORARY  
ACCOMMODATION

HOTELS

HOTEL



# Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico



<http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/es/>

- Pas de nouveaux HUT dans la **Vieille Ville** (et mesures de regroupement)
- **Zone 1**: si une licence redevient disponible, un nouveau HUT peut être approuvé en Zone 3
- **Zone 2**: si une licence redevient disponible, un nouveau HUT peut être approuvé dans la même zone
- **Zone 3**: max. 387 nouveau HUT
- **Zone 4**: pas de nouveaux HUT

**MILAN**



**Milan, 14 Novembre 2015**

Source:

[http://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/news/primopiano/archivio\\_dal\\_2012/lavoro\\_sviluppo\\_ricerca/comune\\_airbnb\\_percorso\\_condiviso](http://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/news/primopiano/archivio_dal_2012/lavoro_sviluppo_ricerca/comune_airbnb_percorso_condiviso)

# Le réseau milanais sur la *sharing economy*



**PARIS**

# Paris



## Louer son logement en meublé de courte durée

### LES CONDITIONS REQUISES



Propriétaire d'un bien  
(ou locataire avec l'accord du propriétaire)  
immobilier loué en meublé de courte  
durée sur un site internet

#### RÉSIDENCE PRINCIPALE\*



louée  
**MOINS** de  
4 mois / an



Pas  
d'autorisation



Taxe de séjour  
à régler en  
ligne



Déclaration  
en mairie



Taxe de séjour  
à régler en  
ligne



Demande  
d'autorisation



Compensation\*\*

A Paris,  
en petite couronne  
et dans quelques  
territoires

\* En cas de dépassement des 4 mois de location, vous êtes soumis aux mêmes obligations que pour les résidences secondaires.

\*\* Chaque m<sup>2</sup> doit être compensé par la conversion en logement de 1 à 2 m<sup>2</sup> de surface commerciale dans le même arrondissement.



# Conclusions (i)

- Des règles dans toutes les villes, des difficultés de mise en œuvre
- Des entrées via la *sharing economy* et le soutien au numérique (Milan)
- De nouveaux agendas municipaux : tourisme + logement (Barcelone)
- **Tourisme/ Logement / Economie Numérique...**
  - Quelle articulation entre tous ces différents secteurs/politiques?



# Conclusions (ii): les grands enjeux

- L'accès aux données, 'scrapping' des données,
  - Pour le moment, on régule sans données
  - Vie privée / partage
- Responsabilité, accountability
  - Qui est responsable (individus ou plateformes)?
  - Qu'est-ce que c'est qu'un 'bon' accord avec les plateformes?
  - Une bataille de communication et de légitimité en cours
- Fragmentation territoriale de la régulation
  - Une harmonisation européenne est-elle possible ? (entre villes et au niveau UE)
  - Actuellement, variation très forte des régulations + conflits multi-niveaux
- **ATTENTION, la *sharing economy* n'est pas que les grandes firmes**

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**

[francesca.artioli@u-pec.fr](mailto:francesca.artioli@u-pec.fr)