

# Les professions de l'hébergement s'attaquent aux plates-formes

- Les professionnels de l'hébergement se sont regroupés en une association, AhTop, pour lutter contre les plateformes.
- AhTop est à la tête d'une coalition de professionnels de l'hébergement, des agences immobilières, des syndicats hôteliers, des associations de voyageurs, des associations de propriétaires de plates-formes.
- AhTop est à la tête d'une coalition de professionnels de l'hébergement, des agences immobilières, des syndicats hôteliers, des associations de voyageurs, des associations de propriétaires de plates-formes.
- Les plates-formes ont été accusées de fraude fiscale, de détournement de clientèle, de concurrence déloyale, de violation de la loi Hoguet sur la profession d'agent immobilier et de violation du code de tourisme.

## Coup de pouce de la BCE aux banques grecques

Sous l'égide de la Banque centrale européenne (BCE), les banques grecques ont obtenu un soutien financier de la BCE pour faire face à la crise de la dette grecque. La BCE a autorisé les banques grecques à accéder à des lignes de crédit de 100 milliards d'euros.

## Veolia dans le collimateur de la justice américaine

Le groupe français Veolia est poursuivi en justice aux États-Unis pour des pratiques anticoncurrentielles. Les autorités américaines accusent Veolia de s'être concerté avec ses concurrents pour limiter la concurrence sur le marché des déchets.



**7,5**  
Le chiffre de la semaine

**CONJONCTURE**  
L'AMÉRIQUE MIS À L'ÉPREUVE  
POUR SES TRÉSORIS  
DOMINANTS SUR LE ZINQ

**ENVIRONNEMENT**  
LE GROUPE PIRENE  
SAUVÉ LE PLUS GRAND  
CENTRE DE TRI  
DE DÉCHETS DE FRANCE

**PERTES & PROFITS**  
Les tribulations d'un Chinois au Japon

**Le Monde HISTOIRE & CIVILISATION**  
LA SPLENDEUR DE BYZANCE  
SE CONDAMNE  
SUR CITHAÏRE

### Les acteurs du tourisme en guerre ouverte contre Airbnb et d'autres plates-formes d'hébergement

LE MONDE | 23.06.2016 à 09h47 • Mis à jour le 23.06.2016 à 09h59 | Par Isabelle Rey-Lefebvre

L'association des Acteurs de l'hébergement et du tourisme professionnels (AhTop), créée en juillet 2015, qui revendique 30 000 adhérents, surtout parmi les hôteliers (par exemple, la chaîne Best Western, mais pas le groupe AccorHotels) et les agents de voyage, a décidé de combattre la concurrence, qu'elle juge déloyale, des plates-formes Internet de location d'appartements pour touristes. Elle en a recensé 127, dont, bien sûr, les spécialisées Airbnb ou Abritel, mais désormais également des généralistes comme Leboncoin, SeLoger, [Booking.com](http://Booking.com)...

Ce jeudi 23 juin, AhTop abat plusieurs atouts dans la partie serrée qu'elle joue contre elles. La première carte est judiciaire : 60 organisations, en particulier des syndicats comme la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) et le Syndicat national des professions de l'immobilier (SNPI), avaient, le 13 novembre 2015, porté plainte dans ce dossier. Ils reprochent à ces sites des infractions variées, notamment à la loi Hoguet sur la profession d'agent immobilier et au code du tourisme, mais n'ont pas rendu leur action publique, afin de laisser le parquet investiguer discrètement.

« Sept mois plus tard, les premiers éléments de l'enquête montrent des dérives importantes,

affirme Jean-Bernard Falco, président d'AhTop. A Paris, par exemple, les 41 000 adresses proposées – soit environ 75 000 lits, presque autant que de chambres d'hôtel – sur le site Airbnb sont, à 88 %, des logements entiers, et 67 % ne respectent pas la réglementation parisienne. »

### **Multipropriétaires visés**

Sont visés des multipropriétaires, à l'origine d'un tiers des annonces en France, par exemple celui dont le pseudo est « Fabien », qui met en ligne 257 logements et agit donc en véritable agent immobilier professionnel. Il y a aussi des annonceurs qui prétendent louer leur résidence principale, alors qu'elle ne l'est pas, ou qui dépassent allègrement les cent vingt jours de location annuelle autorisés par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR du 24 mars 2014).

Le parquet de Paris et le Service national des enquêtes (SNE), qui dépend du ministère des finances, se sont, pour leurs investigations, appuyés sur le site Inside Airbnb, ouvert par des universitaires américains qui avaient « aspiré » les banques de données de la société dans plusieurs villes du monde, dont Paris, et les avaient rendues publiques et en accès libre.

« Nous ne sommes pas du tout contre l'accueil de touristes dans des appartements de particuliers et en avons même besoin pour augmenter la capacité d'hébergement sur Paris et en France, et passer, d'ici à 2030, de 85 à 130 millions de visiteurs, mais il doit être régulé », demande M. Falco.

### **Montage fiscal**

Les syndicats d'agents immobiliers alliés à AhTop contestent, eux, que cette activité soit exercée sans aucune des obligations qui sont les leurs : carte de gestion, caution financière, assurance de responsabilité civile... Ils constatent également que 25 % des baux d'habitation sont ainsi « hôtellisés », c'est-à-dire transformés en meublés touristiques, ce qui assèche le parc locatif classique. L'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) avait déjà recensé 20 000 logements locatifs privés disparus entre 2011 et 2014.

Un autre angle d'attaque d'AhTop est la fiscalité, en premier lieu celle des plates-formes. Si Abritel paye des impôts sur son activité en France, ce n'est pas le cas d'Airbnb France, qui n'y embauche que 25 employés et, malgré ses commissions estimées à plus de 150 millions d'euros (15 % du milliard d'euros qu'il collecte pour le compte des loueurs), n'acquitte que 89 000 euros d'impôts. Le montage fiscal est identifié : une filiale à Londres et des sous-filiales en Irlande et aux Pays-Bas permettent de délocaliser les bénéfices réalisés en France. AhTop dénonce cette optimisation – certes légale – comme « une iniquité concurrentielle de plus ». Quant au revenu des loueurs, qui sont seulement 15 % à les déclarer, AhTop propose que les plates-formes soient tenues d'en transmettre les données au fisc.

### **Quatre amendements soutenus**

La bataille se joue également au plan législatif, avec l'adoption de la loi sur le numérique, qui, après une première lecture à l'Assemblée et au Sénat, arrive en commission paritaire mercredi 29 juin. Les hôteliers soutiennent quatre amendements : l'obligation de s'immatriculer comme loueur auprès de sa mairie dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants qui l'instaureront, comme se promet de le faire Strasbourg ; le contrôle obligatoire de la qualité du loueur, propriétaire ou locataire autorisé par son bailleur ; la transmission des données sur

les revenus perçus au fisc ; le blocage des annonces des loueurs qui ont dépassé les cent vingt jours légaux.

« San Francisco, berceau d'Airbnb, vient d'adopter une telle immatriculation assortie d'une taxe hôtelière de 14 % ; New York et Barcelone imposent une durée minimale de location (respectivement vingt-neuf et quinze jours) pour limiter les séjours de courte durée ; Madrid et Berlin interdisent carrément la location d'un logement entier... Nos propositions sont donc, en comparaison, modérées », se félicite M. Falco.

Enfin, AhTop veut s'allier l'opinion publique, indispensable pour soutenir le travail parlementaire, et a commandité un sondage (réalisé par Harris Interactive auprès de 997 personnes, du 24 au 26 mai), qui révèle que 72 % des sondés sont favorables ou très favorables à l'enregistrement en mairie par Internet, 69 % approuvent la déclaration automatique des revenus à l'administration fiscale et 66 % le blocage des annonces au-delà des cent vingt jours autorisés – les personnes de plus de 50 ans et les sympathisants socialistes étant encore plus convaincus.



## L'Ahtop dépose plainte contre les plates-formes "collaboratives"

L'Association pour un Hébergement et un Tourisme Professionnel renonce à convaincre paisiblement les acteurs de l'hébergement "collaboratif" à rentrer dans le rang d'une concurrence équitable. Face aux dérives et aux conséquences de plus en plus sensibles sur leur activité, les professionnels de l'hôtellerie passent à l'action judiciaire en déposant plainte contre X pour pratiques illégales et infractions au code pénal. La machine est en marche, outre l'action législative qui doit mettre un peu d'ordre dans les règles du marché. Le coup de bâton pourrait conduire les dirigeants des principales plates-formes à plus de responsabilité collective et à intégrer en toute transparence la famille de l'hébergement marchand prête à les accueillir.



L'Ahtop regroupe des hôteliers indépendants, des groupes familiaux, des chaînes mais aussi des syndicats professionnels et des investisseurs qui font tous le constat que le phénomène de la location d'appartements entre particuliers a pris une dimension catastrophique pour de nombreuses activités marchandes ayant pignon sur rue.

Focalisé sur AirBnB et son discours lénifiant, le constat intègre directement les 127 acteurs de l'hébergement collaboratif répertoriés en France. Si le public répond avec enthousiasme aux offres faites par les plates-formes, les conséquences pratiques n'ont pas l'effet positif régulièrement mis en avant par les défenseurs de ces nouvelles pratiques. L'apport de nouvelles clientèles s'avère plutôt marginal face aux capacités d'accueil global des grandes métropoles et au développement naturel du tourisme international. En revanche, le détournement de clientèle hôtelière vers la location entre particuliers s'accroît (30% à 50% selon les estimations) qui se traduit par une baisse globale de 20% du revenu des hôteliers sur Paris et une baisse escomptée de la perception de taxe de séjour pour la Ville, car les taux pratiqués par les hébergeurs collaboratifs sont nettement inférieurs à la collecte des hôteliers.

D'autres conséquences matérielles s'aggravent : sortie d'environ 40 000 appartements de la

location traditionnelle, rendant plus difficile l'hébergement à long terme des salariés des entreprises parisiennes ; baisse conséquente des investissements hôteliers par manque de revenus et de perspectives ; déstabilisation des agences immobilières qui perdent du chiffre d'affaires ; accentuation des nuisances et des troubles quotidiens dans les immeubles parisiens.

Contrairement au discours officiel de partage d'expériences par des propriétaires accueillant des invités dans leur logement, la réalité du marché parisien est de 92% des offres AirBnB en logements entiers pour seulement 8% de chambres individuelles dans un appartement occupé. Il s'agit donc bien d'une offre d'hébergement concurrente de l'hôtellerie et de la résidence hôtelière (un équivalent 80 000 chambres pour Paris).

Au-delà de cette "disruption" de l'économie traditionnelle de l'hébergement marchand, à laquelle il faudra s'adapter de toute manière, les nouveaux acteurs, qui répondent à une évolution des besoins de la clientèle, ne se comportent pas en entreprises citoyennes et respectueuses des Etats qui abritent leur business. Pour un montant de revenus évalué à minima à 60 millions d'euros en 2014 (certainement au-delà des 100 millions en réalité), l'entreprise AirBnB France n'a déclaré que 5 millions d'euros de chiffre d'affaires et payé 90 000 euros d'impôts sur les sociétés. Les flux financiers étant largement détournés vers l'Irlande au régime fiscal particulièrement avantageux.

Face à cette situation, l'Ahtop agit sur deux fronts : le premier est parlementaire en incitant les élus à voter trois amendements à la prochaine loi sur la République numérique, qui ramèneraient un peu d'équité :

- déclaration en mairie des logements proposés sur les plates-formes à fin de recensement de l'offre et de garantie de conformité légale pour les consommateurs
- déclaration à l'administration fiscale des revenus perçus par les logeurs à fin de paiement équitable d'un impôt sur les bénéfices
- obligation pour les plates-formes de retirer une offre qui aurait atteint le plafond légal des 120 jours de location annuelle, pour respecter le principe d'une activité accessoire et non pas professionnelle.

Ces trois amendements déjà votés par le Sénat devraient être adoptés par l'Assemblée Générale si les députés entendent correctement les arguments des organisations professionnelles. Un sondage exclusif commandité par l'Ahtop auprès d'Harris Interactive, apporte un soutien populaire entre 66 et 72% sur les trois points évoqués.

Le deuxième front est celui de l'action en justice. Plainte a été déposée en novembre 2015, instruite aujourd'hui par le Parquet de Paris, avec des investigations minutieuses conduites par le Service national des enquêtes du ministère de l'Economie et des Finances. Elle vise globalement tous les acteurs : les plates-formes et certains loueurs qui ne respectent aucune des limitations fixées par les lois existantes. Les condamnations qui pourraient faire suite à l'instruction et au jugement (le calendrier est encore flou) seraient de nature à éliminer les pratiques illégales et à ramener les acteurs collaboratifs autour de la table.

Jean-Bernard Falco, président de l'Ahtop et du groupe **Paris Inn**, au nom de ses adhérents, ne remet pas en cause l'existence des plates-formes et leur utilité. Il dit avoir passé le cap de la négociation amiable, face aux fins de non-recevoir des dirigeants des grandes entreprises du secteur. Le coup de bâton devrait les ramener à la raison et à fonctionner comme des acteurs responsables.

# Les professions de l'hébergement s'attaquent aux plates-formes

► Le parquet de Paris et Bercy enquêtent depuis sept mois sur les pratiques des sites d'hébergement à la suite d'une plainte de professionnels

► En 2015, des hôteliers, des voyageurs et des agents immobiliers ont créé l'association AhTop pour combattre la concurrence « déloyale » des plates-formes

► AhTop est à l'origine, avec d'autres, de la plainte qui a permis de mettre au jour des dérives et des montages permettant de payer moins d'impôts

► Les plates-formes ont du souci à se faire. Plusieurs villes, dont San Francisco, berceau d'Airbnb, leur imposent de nouvelles règles

PAGE 3



# ÉCONOMIE & ENTREPRISE

## Guerre ouverte aux plates-formes d'hébergement

Airbnb et d'autres acteurs similaires font l'objet d'une enquête du parquet de Paris et du fisc

L'association des Acteurs de l'hébergement et du tourisme professionnels (AhTop), créée en juillet 2015, qui revendique 30 000 adhérents, surtout parmi les hôteliers (par exemple, la chaîne Best Western, mais pas le groupe AccorHotels) et les agents de voyage, a décidé de combattre la concurrence, qu'elle juge déloyale, des plates-formes Internet de location d'appartements pour touristes. Elle en a recensé 127, dont, bien sûr, les spécialisées Airbnb ou Aritel, mais désormais également des généralistes comme Leboncoin, SeLogger, Booking.com... Ce jeudi 23 juin, AhTop abat plusieurs atouts dans la partie serrée qu'elle joue contre elles.

La première carte est judiciaire : 60 organisations, en particulier des syndicats comme la Fédération nationale de l'immobilier, l'Union des syndicats de l'immobilier et le Syndicat national des professions de l'immobilier, avaient, le 13 novembre 2015, porté plainte dans ce dossier.

Ils reprochent à ces sites des infractions variées, notamment à la loi Hoguet sur la profession d'agent immobilier et au code du tourisme, mais n'ont pas rendu leur action publique, afin de laisser le parquet investiguer discrètement. « Sept mois plus tard, les pre-

miers éléments de l'enquête montrent des dérives importantes, affirme Jean-Bernard Falco, président d'AhTop. A Paris, par exemple, les 41 000 adresses proposées – soit environ 75 000 lits, presque autant que de chambres d'hôtel – sur le site Airbnb sont, à 88 %, des logements entiers, et 67 % ne respectent pas la réglementation parisienne. »

### Optimisation fiscale

Sont visés des multipropriétaires (un tiers des annonces en France), par exemple celui dont le pseudo est « Fabien », qui met en ligne 257 logements et agit donc en véritable agent immobilier professionnel. Il y a aussi des annonceurs qui prétendent louer leur résidence principale, alors qu'elle ne l'est pas, ou qui dépassent allègrement les 120 jours de location annuelle autorisés par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

Le parquet de Paris et le Service national des enquêtes (SNE), qui dépend du ministère des finances, se sont, pour leurs investigations, appuyés sur le site Inside Airbnb, ouvert par des universitaires américains qui avaient « aspiré » les banques de données de la société dans plusieurs villes du monde, dont Paris, et les avaient rendues publiques et en accès libre. « Nous ne sommes pas du tout

**« Les premiers éléments de l'enquête montrent des dérives importantes »**

**JEAN-BERNARD FALCO**  
président d'AhTop

contre l'accueil de touristes dans des appartements de particuliers et en avons même besoin pour augmenter la capacité d'hébergement sur Paris et en France, et passer, d'ici à 2030, de 85 à 130 millions de visiteurs, mais il doit être régulé », demande M. Falco.

Les syndicats d'agents immobiliers alliés à AhTop contestent, eux, que cette activité soit exercée sans aucune des obligations qui sont les leurs : carte de gestion, caution financière, assurance de



responsabilité civile... Ils constatent également que 25 % des baux d'habitation sont ainsi « hôtellisés », c'est-à-dire transformés en meublés touristiques, ce qui assèche le parc locatif classique. L'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne avait déjà recensé 20 000 logements locatifs privés disparus entre 2011 et 2014.

Un autre angle d'attaque d'AhTop est la fiscalité, d'abord celle des plates-formes. Si Abritel paye des impôts sur son activité en France, ce n'est pas le cas d'Airbnb France, qui n'y embauche que 25 employés et, malgré ses commissions estimées à plus de 150 millions d'euros (15 % du milliard d'euros qu'il collecte pour le compte des loueurs), n'acquiesce que 89 000 euros d'impôts. Le montage fiscal est identifié : une filiale à Londres et des sous-filiales en Irlande et aux Pays-Bas permettent de délocaliser les bénéfices réalisés en France. AhTop dénonce cette optimisation – certes légale – comme « une

iniquité concurrentielle de plus ». Quant au revenu des loueurs, qui sont seulement 15 % à les déclarer, AhTop propose que les plates-formes soient tenues d'en transmettre les données au fisc.

La bataille se joue également au plan législatif, avec l'adoption de la loi sur le numérique, qui, après une première lecture à l'Assemblée et au Sénat, arrive en commission paritaire mercredi 29 juin. Les hôteliers soutiennent quatre amendements : l'obligation de s'immatriculer comme loueur auprès de sa mairie dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants qui l'instaureront, comme se promet de le faire Strasbourg ; le contrôle obligatoire de la qualité du loueur, propriétaire ou locataire autorisé par son bailleur ; la transmission des données sur les revenus perçus au fisc ; le blocage des annonces des loueurs qui ont dépassé les cent vingt jours légaux.

« San Francisco, berceau d'Airbnb, vient d'adopter une telle immatri-

culatation assortie d'une taxe hôtelière de 14 % ; New York et Barcelone imposent une durée minimale de location (respectivement vingt-neuf et quinze jours) pour limiter les séjours de courte durée ; Madrid et Berlin interdisent la location d'un logement entier... Nos propositions sont donc, en comparaison, modérées », se félicite M. Falco.

AhTop veut s'allier l'opinion publique, indispensable pour soutenir le travail parlementaire, et a commandité un sondage (réalisé par Harris Interactive auprès de 997 personnes, du 24 au 26 mai), qui révèle que 72 % des sondés sont favorables ou très favorables à l'enregistrement en mairie par Internet, 69 % approuvent la déclaration automatique des revenus à l'administration fiscale et 66 % le blocage des annonces au-delà des cent vingt jours autorisés – les personnes de plus de 50 ans et les sympathisants socialistes étant encore plus convaincus. ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE

## L'Ahtop passe à la vitesse supérieure dans son combat "contre les dérives du collaboratif"

L'Association pour un hébergement et un tourisme professionnels a notamment déposé une plainte contre X en novembre dernier pour dénoncer les pratiques de ces nouveaux acteurs économiques, en infraction avec la réglementation en vigueur.



L'hôtellerie parisienne a plongé de 20 % en juin. Ce chiffre, recueilli par l'Association pour un hébergement et un tourisme professionnels (Ahtop) auprès de ses membres, est d'autant plus inquiétant que l'Euro 2016 bat son plein. "Nous subissons un détournement de clientèle", dénonce **Serge Cachan**, vice-président de l'Ahtop. Dans le collimateur, les plateformes de locations de meublées dont l'offre s'est "professionnalisée".

L'Ahtop, qui réunit aussi bien des hôteliers, des agents immobiliers que des syndicats comme le GNI/Synhorcat, a décidé de monter d'un cran dans le combat qu'elle mène "contre les dérives du collaboratif" en déposant une plainte contre X au Parquet de Paris. "Cette plainte, qui a été déposée en novembre dernier, met en exergue le fait que l'activité de ces nouveaux acteurs économiques est à plusieurs titres en infraction avec la réglementation applicable" indiquent les avocats du cabinet Gide, précisant qu'"immédiatement après le dépôt de cette plainte le parquet a saisi le Service national des enquêtes (Bercy)." L'association s'est engagée auprès du parquet à ne pas en dire davantage si ce n'est que "l'enquête est en cours et que des investigations sont également diligentées sous l'autorité du parquet de Paris."

Pour **Jean-Bernard Falco**, président de l'Ahtop, "il ne s'agit pas d'interdire les plateformes et ces locations. Il existe une demande de la part des consommateurs. Ce n'est pas l'économie numérique qui pose problème, mais son développement anarchique. Qui loue quoi et comment ? Ces nouveaux acteurs doivent se développer dans le respect de nos lois. Ce que nous n'acceptons pas, c'est l'absence d'équité et de transparence." Dans le cadre du projet de loi Pour une république numérique, le Sénat a adopté trois amendements qui passeront le 28 juin en commission mixte paritaire. Le premier porte sur l'enregistrement numérique des loueurs de meublés de tourisme auprès des mairies, qui recevraient alors un numéro devant figurer sur toute annonce. Le dispositif concerne les villes de plus de 200 000 habitants. L'Ahtop voudrait qu'il soit étendu aux stations classées et aux communes

touristiques. Le deuxième amendement obligerait les plateformes à bloquer les annonces lorsque la location atteint son quota de 120 jours loués. Et le troisième à ce qu'elles transmettent automatiquement les revenus perçus à l'administration fiscale.

L'Ahtop a demandé à l'Institut Harris Interactive d'interroger les Français sur ces trois mesures. "Le but était d'évaluer leur ressenti", explique Jean-Bernard Falco. Les réponses sont sans appel. Ils y sont favorables ou très favorables entre 77 et 66 %. La chaîne Best Western France vient d'adhérer à l'association. "Le phénomène rencontré à Paris va s'étendre en région, estime son président **Quentin Vandevyver**. Aux baisses de taux d'occupation, l'hôtellerie est confrontée à une baisse des prix. Elle est liée mécaniquement et systématiquement au développement de locations qui n'ont plus rien de collaboratif."



## Double offensive judiciaire et législative de l'AhTop

Sur Airbnb, "Agathe" propose à 90 € la nuit (110 € avec les frais et taxe de séjour) son charmant appartement parisien de 48 m<sup>2</sup> et deux pièces donnant sur le musée du Louvre. De nouvelles obligations s'imposeront sans doute à Agathe très prochainement. Quant à Airbnb et ses confrères de l'économie digitale, il pourra continuer en toute légalité de pratiquer l'optimisation fiscale via des boîtes aux lettres dans le paradis fiscal anglo-normand de Jersey et son siège européen de Dublin en Irlande (le taux d'IS y est de 12,5% contre 33 %).

Jour J pour l'industrie hôtelière, qui saura dans les jours qui viennent si la loi sur la République Numérique portera sa marque. La marque d'un stricte encadrement des plate-formes internet de locations de meublés. Quels sont les enjeux de la ? obliger les loueurs à s'immatriculer auprès des communes qui instaureront l'immatriculation, contrôler leur qualité de propriétaire ou de locataire autorisé, obliger les plate-formes à transmettre les revenus locatifs au fisc; et enfin bloquer et sanctionner les annonces des loueurs dépassant les 120 jours. Changer la loi, faire appliquer la réglementation existante, ce sont en effet les deux axes de l'offensive des hôteliers contre les plate-formes collaboratives. L'association des Acteurs de l'Hébergement et du Tourisme professionnels (AhTop), structure de lobbying fondée et présidée par **Jean-Bernard Falco (Paris Inn Group)**, a ouvert deux fronts contre les plate-formes spécialistes ou généralistes, de location de meublés. Pas moins de 127 distributeurs en ligne proposeraient ce type d'offres en France selon l'AhTop : d'Airbnb et Abritel à Leboncoin ou SeLoger, en passant par Booking.com, qui s'intéresse lui aussi à ce marché émergent. Le premier front est judiciaire, l'AhTop avait en toute discrétion déposé en novembre 2015 une plainte contre X au parquet de Paris. Des poids lourds du syndicalisme immobilier (Fnaim, Unis, SNPI) ainsi que des hôteliers s'étaient joints à l'association dans cette action. Selon le cabinet d'avocats Gide Loyrette Nouel qui conseille les plaignants, l'activité de ces nouveaux acteurs économiques serait en infraction à différents titres avec les réglementations en vigueur. Infractions sur la qualité et la sécurité des produits et services, sur la loyauté des transactions et sur la protection des intérêts des consommateurs. Selon Gide, le parquet de Paris devrait décider d'ici fin 2016 des poursuites à engager, en se basant notamment sur les investigations menées par le Service National des Enquêtes (SNE), dépendant de la Direction de la Concurrence et des Fraudes (DGCCRF). Le deuxième front a été ouvert durant l'examen du projet de loi République numérique (par l'AhTop mais aussi par l'Umih et le GNC). Dans le texte originel déposé le 9 décembre 2015, aucune disposition ne concernait spécifiquement les plate-formes de location de meublés. L'Assemblée Nationale en janvier puis le Sénat en mai ont ensuite modifié le projet par des amendements présentés par le gouvernement et par les parlementaires eux-mêmes. Plusieurs de ces amendements émanaient de l'industrie hôtelière. C'est ainsi que les députés avaient adopté le 21 janvier, contre l'avis du rapporteur public et du gouvernement, un amendement (article 23 ter de la loi) prévoyant que le loueur du logement justifie auprès des opérateurs sa qualité de propriétaire » ou s'il est locataire l'autorisation de son bailleur. Début mai, le Sénat supprimait cet amendement tout en instaurant trois autres et en particulier une procédure d'enregistrement du loueur dans les communes de plus de 200 000 habitants. L'Assemblée et le Sénat étant en désaccord, c'est désormais à la Commission mixte paritaire (CMP), composée de 7 députés et 7 sénateurs de trouver un texte de compromis qui sera soumis aux deux chambres. En cas de désaccord persistant, ce sera à l'Assemblée nationale de trancher.

## Vers la fin de l'âge d'or d'Airbnb ?



Email

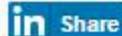


J'aime

15



Tweeter



Share

4



G+

1

ARTICLE · AIRBNB · LOI RÉPUBLIQUE NUMÉRIQUE · SÉNAT

AA-DA+

Jordan Klein

Le 01.07.2016 à 17:10



L'horizon s'assombrit pour les sites de location entre particuliers. Airbnb et ses concurrents vont désormais devoir se plier aux nouvelles règles adoptées dans le cadre du projet de loi numérique. Après de longues heures de discussions, députés et sénateurs sont finalement tombés d'accord en commission mixte paritaire. L'objectif est clair, délimiter le cadre de la pratique occasionnelle et sanctionner l'usage abusif.

C'est peut-être la fin de l'âge d'or d'Airbnb. Avec le projet de loi numérique, les élus exigent un meilleur encadrement du système de locations d'appartements entre particuliers. Objectif, mettre fin aux abus.

David Assouline, sénateur PS de Paris : « Vous regardez certains quartiers. Quand il n'y a que des visiteurs occasionnels, quand les appartements sont quasi toute l'année mis en location de cette façon, concurrençant de manière assez déloyale l'économie touristique, qui a des impératifs, qui est encadré et qui souffre aussi avec le terrorisme aujourd'hui. Et bien il fallait mettre des règles. »

Et pour enrayer ces pratiques, députés et sénateurs sont tombés d'accord sur les mesures à adopter. Dans les communes de plus de 50 000 habitants, les propriétaires devront s'enregistrer auprès de leur mairie pour pouvoir louer leur bien

Le nombre de locations par an sera limité à 120. Et les sites se chargeront de la bonne application du dispositif. Tout comme ils devront transmettre au FISC, les données relatives à leurs clients. Des mesures qui vont dans le bon sens pour le rapporteur du texte.

Christophe-André Frassa, rapporteur et sénateur LR des Français établis hors de France : « Je pense que la position du Parlement français aujourd'hui est beaucoup plus mesurée, est beaucoup plus proactive et tous les cas permet à ce marché de l'économie collaborative de se mettre en place, avec un encadrement beaucoup plus efficace pour l'avenir. »

Le projet de loi sur la république numérique reviendra fin juillet à l'Assemblée et en septembre au Sénat pour la lecture des conclusions.

Le site de location entre particuliers fait face à une fronde inédite de la part des plus grandes villes du monde et de leurs hôteliers. Entre lobbying et opération séduction, il riposte tous azimuts.

La grogne montait, cette fois, la guerre est déclarée. Les hôteliers entendent bien faire rentrer dans le rang les plateformes de location entre particuliers, qui grignotent une part croissante de leur clientèle. Le 23 juin dernier, l'Association pour un hébergement et un tourisme professionnels (Ahtop), représentant les professionnels français du tourisme, a déposé [une plainte au parquet contre Airbnb](#) et consorts pour concurrence déloyale.

Elle exige que les internautes reçoivent une autorisation préalable de leur mairie avant de mettre un bien à la location et qu'ils déclarent systématiquement les revenus engendrés. Un coup dur de plus pour la célèbre entreprise californienne. En 2014, Airbnb avait déjà subi une sévère campagne de dénigrement à [New York](#). Les hôteliers locaux avaient alors investi 3 millions de dollars pour diffuser des vidéos montrant des logements d'une saleté repoussante, histoire de rappeler que l'accueil du public était un vrai métier.

Après huit années d'ascension spectaculaire, la plateforme voit son image écornée une nouvelle fois. Mais pas sûr que cela suffise à faire douter le mastodonte, dont le chiffre d'affaires s'élève aujourd'hui à 25 milliards de dollars.

**San Francisco: 8440 annonces, 190€ la nuit**



La loi oblige Airbnb à s'assurer que ses loueurs sont enregistrés à la mairie, sous peine d'une amende de 1000€ par jour de publication. Interdiction de louer un bien plus de 90 jours par an. [afp.com/Ezra Shaw](http://afp.com/Ezra Shaw)

Son talent? Avoir réussi à donner l'image d'un site pratique et convivial, grâce auquel on pouvait arrondir ses fins de mois en hébergeant un inconnu dans la chambre d'ami ou pendant ses vacances. Sauf que les sommes en jeu (une nuitée à Paris s'y monnaie facilement 100 euros) ont aiguisé les appétits. Et ouvert la voie à un vrai business pour certains particuliers qui achètent des meublés afin de les louer à l'année. Les chiffres parlent d'eux-mêmes.

A Paris, sur les 50000 logements référencés par le site, 18500 sont loués plus de quatre mois par an (1). A Barcelone, 58% des annonces sont postées par des personnes qui proposent plusieurs logements. En réservant ainsi autant de surface aux touristes, les propriétaires ne font qu'aggraver la crise du logement dans les grandes villes.

## A Paris, malgré l'amende encourue, la fraude est massive

Avec les résidents, les hôtels et groupes de location comme Pierre & Vacances sont [les autres grandes victimes du phénomène](#). D'après une étude de l'université de Boston, Airbnb a provoqué une chute de 10% du chiffre d'affaires des hôtels dans certaines villes américaines. A Paris, la situation est tout aussi préoccupante. Sur la période janvier-avril, le revenu des hôteliers par chambre disponible a chuté de 15% par rapport à 2015 (2). Les attentats et les grèves ont évidemment pesé, mais l'effet Airbnb joue à plein.

**New York: 36608 annonces, 113,50€ la nuit**



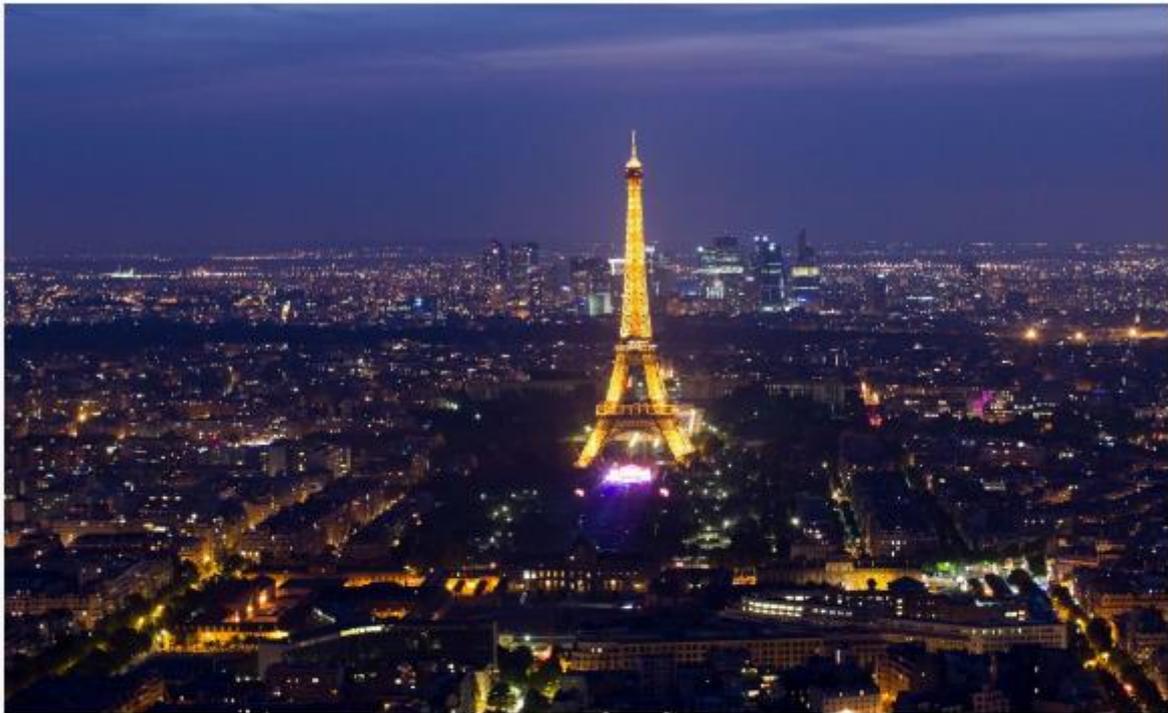
Un amendement de 2010 interdit de mettre son bien en location moins de 30 jours si l'on en est absent. REUTERS/Shannon Stapleton

"Des milliers d'emplois sont menacés dès cette année", s'alarme Jean-Baptiste Pieri du groupement hôtelier GNI-Synhorcat. Si les gérants d'hôtels fustigent une concurrence déloyale, c'est qu'une infime minorité des hôtes sur Airbnb déclarent leur activité et les sommes qu'elle engendre (3).

"En omettant de déclarer les revenus fonciers, les particuliers échappent à l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux, à la taxe de séjour, voire à la TVA si leur chiffre d'affaires dépasse 23000 euros par an, énumère Jean-Baptiste Pieri. Cela leur permet de proposer des prix inférieurs de 30% à 40%." Sans parler du manque à gagner pour l'État.

L'une après l'autre, les grandes villes ont pris des mesures. A [New York](#), où un amendement de 2010 interdit de louer tout ou partie de son domicile pour moins de 30 jours si l'on en est absent, le procureur général a menacé Airbnb de poursuites, obligeant le site à supprimer en catastrophe 2000 annonces illégales.

**Paris: 41476 annonces, 98€ la nuit**



Interdiction de louer son bien plus de 120 jours par an. Les professionnels de l'hôtellerie et du tourisme ont porté plainte pour obtenir que les loueurs Airbnb réclament une autorisation officielle. REUTERS/Gonzalo Fuentes

En Espagne, le puissant lobby hôtelier a poussé [Barcelone](#) à instaurer une procédure d'enregistrement. La maire Ada Colau, égérie du mouvement des Indignés, a même mis en place un service de dénonciation par les voisins. Et depuis le 1er mai, Berlin interdit de mettre un appartement entier à la location sur ces plateformes, quelle que soit la durée.

Le France observe ces initiatives d'un oeil attentif. "Nous dialoguons avec les autres métropoles européennes, l'objectif étant de constituer une coalition pour modifier le rapport de force avec Airbnb", explique Ian Brossat, adjoint à la maire de Paris chargé du logement. La loi Alur de 2014 a certes clarifié le cadre en édictant qu'une résidence louée plus de 120 jours par an doit être convertie en local commercial, avec l'accord de la mairie. A Paris, cette "procédure de changement d'usage" est assortie d'une somme à verser, volontairement dissuasive. Or, sur les 14000 meublés touristiques loués à l'année sur Airbnb dans la capitale, seuls 106 ont obtenu une telle autorisation...

## Pour calmer le jeu Airbnb joue la carte de la coopération

La fraude est massive, malgré l'amende encourue: 25000 euros par an et par logement loué. Et l'équipe chargée de traquer les contrevenants dispose de moyens bien trop limités. Vingt-cinq inspecteurs à Paris opèrent des "descentes" dans les quartiers prisés comme le Marais ou Montmartre, interrogent les occupants et les voisins et, en cas de présomption d'infraction, transmettent le dossier au parquet.

**Londres: 42676 annonces, 121€ la nuit**



L'exception: le "deregulation act" adopté en 2015, autorise les Londoniens à louer leur logement jusqu'à 90 jours sans demander d'autorisation ni risquer d'amende. [afp.com/JUSTIN TALLIS](http://afp.com/JUSTIN TALLIS)

Le bilan reste maigre: l'an dernier, seulement 16 condamnations portant sur 25 logements ont été prononcées. Une goutte d'eau. "La mairie de Paris se bat contre un tank avec un arc et des flèches...", déplore Jean-Baptiste Pieri. L'Etat est toutefois venu prêter main-forte. Le projet de loi numérique voté fin juin oblige désormais les plateformes de location à bloquer les annonces illégales.

Le rapport du député PS Pascal Terrasse sur l'économie collaborative suggère quant à lui qu'Airbnb et ses acolytes télétransmettent au fisc les revenus des hôtes, de la même manière qu'un employeur télétransmet les salaires de ses employés. Une telle mesure pourrait dissuader nombre d'utilisateurs qui, pour l'instant, omettent de déclarer quoi que ce soit. Airbnb s'insurge, en se gardant bien de dire qu'elle pratique déjà la retenue d'impôt aux États-Unis...

Assailli de toutes parts, [Airbnb tente de calmer le jeu et joue la carte de la coopération](#). A compter du 1er août, [le site collectera directement la taxe de séjour dans les vingt villes](#) qui représentent plus de 50% des réservations dans l'Hexagone. A Paris, il le fait déjà depuis le 1er octobre et a reversé à la mairie 1,2 million d'euros au titre du dernier trimestre 2015. "Airbnb a clairement adopté avec les pouvoirs publics une position plus conciliante qu'Uber", résume Antonin Léonard, spécialiste de l'économie collaborative chez OuiShare.

## Le géant californien se défend bec et ongles

Pour répondre aux critiques, le géant présent dans 192 pays déroule par ailleurs une communication bien rodée sur les bienfaits économiques de son service. Selon Airbnb France, la moitié de ses loueurs perçoit un salaire inférieur au revenu médian. Grâce à la plateforme, ils toucheraient en moyenne 2000 euros par an, [un revenu complémentaire](#) sans lequel 40% d'entre eux ne pourraient pas se loger décemment.

**Berlin: 15373 annonces, 60€ la nuit**



Interdiction de louer un appartement entier dans la capitale allemande. Seule la chambre chez l'occupant est tolérée. REUTERS/Fabrizio Bensch

"Storytelling hypocrite et pernicieux, juge Jean-Baptiste Pieri. On nous vend un séjour chez un couple de hipsters vegans, mais la réalité c'est bien plus souvent l'épouse d'un dentiste qui fait de l'argent au black avec des appartements équipés de meubles Ikea", persifle l'hôtelier.

Afin de renverser la pression, Airbnb interpelle ses loueurs en leur rappelant qu'ils sont les premiers concernés en cas de durcissement réglementaire ou fiscal. A la suite du projet de loi numérique, la plateforme a lancé une pétition auprès de ses membres français, signée par plus de 37000 d'entre eux. "Tant qu'ils ont les clients dans la poche, ils remporteront la guerre d'image", pronostique Guillaume Cromer, directeur du cabinet ID-Tourism.

La communauté Airbnb ayant acquis une certaine taille, les maires réfléchissent à deux fois avant d'aller au clash. D'autant que le groupe californien place également ses pions dans les grands centres de décision pour faire valoir ses intérêts. Les effectifs mobilisés sont importants: tapez "*public policy*" (relations institutionnelles) sur LinkedIn, vous trouverez 315 personnes affectées à cette tâche chez Airbnb (plus de 10% des effectifs), contre 179 chez Monsanto et 36 chez le géant Airbus!

## Intenses campagnes de lobbying

La firme basée à San Francisco a recruté des anciens du Medef et de la Maison Blanche et s'est offert les services de Boury, Tallon & Associés. Ce cabinet de lobbying aguerrri, qui travaille aussi pour Monsanto, est connu pour avoir défendu bec et ongles les notaires de France lors du projet Macron. A Bruxelles, les intérêts d'Airbnb sont représentés par l'agence de lobbying Political Intelligence, dotée pour cela d'un budget de 600000 euros. Tous ces efforts portent leurs fruits. Au mois de juin, la Commission a appelé les États membres de l'UE à "lever certaines barrières" pesant sur les plateformes d'économie collaborative...

**Barcelone: 14855 annonces, 76€ la nuit**



Les loueurs Airbnb doivent s'enregistrer auprès de la mairie, qui a mis en place un service de dénonciation par les voisins pour punir les contrevenants. REUTERS/Albert Gea

Paradoxalement, c'est dans son propre berceau, en Californie, qu'Airbnb se trouve dans la posture la plus fâcheuse. Devant la flambée des prix du logement à San Francisco, devenue la ville la plus chère des États-Unis, un référendum a proposé cet automne de réduire de 90 à 75 le nombre de nuitées autorisées chaque année à la location sur le site.

La firme a dépensé 8 millions de dollars dans une campagne intensive de lobbying qui a porté ses fruits: le non l'a emporté à 55%. Mais Airbnb n'a remporté qu'une bataille et pas la guerre. Depuis juin, une nouvelle loi locale oblige les plateformes d'hébergement à vérifier elles-mêmes que les annonces publiées sont conformes à la loi (pas plus de 90 nuits par an), faute de quoi elles risquent une amende de 1000 dollars par annonce par jour de publication. Nul n'est prophète en son pays...

## *AccorHotels fait front*

*Jusque-là tourné vers les vacanciers, Airbnb lorgne aussi désormais les hommes d'affaires en goguette. Pour attirer cette clientèle fortunée mais exigeante, le site met en avant les "superhosts", ses propriétaires les mieux notés. De quoi donner des sueurs froides aux chaînes d'hôtel haut de gamme.*

*Mais AccorHotels ne l'entend pas de cette oreille. Pour éviter de se faire doubler, le groupe français enchaîne investissements dans le numérique: Squarebreak, Oasis Collections et surtout Onefinestay, première plateforme de location de résidences de luxe au monde, acquise en avril. Ambition: étendre son réseau numérique dans 40 métropoles au cours des cinq prochaines années et multiplier son chiffre d'affaires par dix. Le bras de fer est entamé.*

## *Ce que dit la loi*

*La loi Alur est claire: si vous êtes propriétaire de votre logement, vous pouvez le louer à une clientèle de passage sans effectuer de démarches particulières tant que cela n'excède pas 120 jours par an. Vous devrez déclarer les revenus associés, sachant que vous bénéficiez d'une franchise de 5000 euros et d'un abattement de 50%, dans la limite de 32600 euros par an.*

*(1) D'après une enquête TNS-BVA de 2014, seulement 15% des personnes interrogées déclarent ou comptent déclarer les revenus issus de l'économie collaborative.*

*(2) Source: Deloitte/In Extenso*

*(3) Source: InsideAirbnb.com.*

*Chiffres: [insideairbnb.com](https://insideairbnb.com)*