



24 octobre 2011

Location meublée : Position discutable de la Mairie de Paris

Vif débat autour de la location meublée temporaire dans Paris... Pour la Mairie de Paris, la location meublée - sauf dans le cas d'une location comme résidence principale du locataire - constitue un changement d'usage du local. Une interprétation extrêmement contraignante, qui, si elle ne remet pas en cause le modèle économique de la location meublée, complique sérieusement l'exercice pour un propriétaire bailleur, et risque de poser problème aux personnes en mobilité.

« Il est évident que, par cette lecture particulière de la loi, la Mairie de Paris cherche à conserver un parc locatif, qui aujourd'hui devient, selon elle, trop touristique et fait de la concurrence aux hôteliers... », précise Fabrice Petit, fondateur de Lodgis.com. Pourtant contrairement aux idées reçues, les appartements meublés sont loués la plupart du temps au mois à des personnes venant étudier ou travailler à Paris et non à la semaine à des touristes. En maintenant sa position, la Mairie de Paris condamne toutes les locations meublées temporaires, pourtant indispensables à un grand nombre d'étudiants, de cadres nationaux ou internationaux de passage à Paris pour quelques mois, et ne propose aucune alternative à ces personnes en mobilité.»

Décryptage.

Flou juridique

La loi nous dit que constituent des locaux d'habitation toutes les catégories de logements sans distinction, y compris les meublés donnés en location dans les conditions de l'article L 632-1 du code de la construction. Ce texte impose effectivement certaines règles à respecter si l'habitation est la résidence principale du locataire : dans ce cas, un bail écrit d'un an renouvelable est obligatoire, il peut toutefois être ramené à 9 mois pour les étudiants.

Mais la Mairie de Paris considère aujourd'hui que la location meublée - sauf à titre de résidence principale du locataire - constitue un changement d'usage*. Dans ce cas, une autorisation de changement d'usage est nécessaire pour louer en meublé saisonnier ou à titre de résidence secondaire du locataire un bien qui constituera pourtant son logement temporaire, et qui aura donc un usage d'habitation.

La Mairie de Paris avance une interprétation « à contrario » des textes : ainsi, les locaux meublés ne constitueraient des locaux destinés à l'habitation qu'à condition qu'il s'agisse de la résidence principale du locataire.

Une location meublée, qu'elle soit consentie à usage de résidence principale ou secondaire, concerne pourtant nécessairement un « logement ». Or ce « logement » doit en principe être considéré comme un « local destiné à l'habitation ». Il est donc artificiel et curieux d'estimer qu'un logement meublé qui dispose physiquement des caractéristiques et de la configuration d'un local d'habitation avec une cuisine, une salle de bains, doit être considéré comme ayant un autre usage que l'habitation... sous prétexte qu'il n'est pas loué à titre de résidence principale !

Fournir des locaux de « compensation »

Attention, au-delà de la nécessité d'obtenir une autorisation, la décision de la Mairie de Paris a des implications bien plus sensibles et extrêmement contraignantes... Pour obtenir une autorisation de changement d'usage d'un logement, le loueur doit en effet fournir des locaux de « compensation » : un ou des espaces qui vont être transformés à usage d'habitation.

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

Ces locaux de compensation doivent être situés dans le même arrondissement que les logements faisant l'objet du changement d'usage et la transformation doit être concomitante. Dans certains secteurs de compensation renforcée, les locaux proposés en compensation doivent représenter une surface double de celle faisant l'objet de la demande de changement d'usage.

Les locations meublées temporaires : une fausse menace pour le logement à Paris

Le nombre de logements destinés à la location meublée temporaire sur Paris est évalué à 20.000, ce qui ne représente que 1,5 % des logements parisiens. Un chiffre à méditer au regard du nombre de logements vacants et des surfaces de bureaux non utilisées.

En outre, les appartements meublés sont très souvent utilisés comme pied à terre par leurs propriétaires, qui cesseront de les louer si la demande de location meublée temporaire disparaît. Autant de logements qui sortiront définitivement du parc locatif parisien.

La position de la Mairie de Paris présente un réel danger pour l'activité économique du grand Paris dont l'ambition est pourtant de devenir la capitale économique de l'Europe, car elle aurait pour effet de retirer purement et simplement l'offre de logements meublés temporaires sans alternative réaliste pour les personnes en mobilité nationale et internationale.

* Que dit la loi ? La loi distingue deux catégories de locaux : ceux à usage d'habitation et ceux destinés à un autre usage. Dans les villes de plus de 200 000 habitants et en Ile-de-France, une autorisation est nécessaire pour transformer des locaux destinés à l'habitation en locaux affectés à un autre usage par exemple en bureau, en commerce ou en entrepôt. C'est ce qu'impose l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Attention, cela concerne Paris et l'Ile-de-France, mais aussi Lille, Lyon, Marseille, Toulouse, Nice, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Rennes, et Montpellier. Pour être considéré à usage d'habitation, le local doit, soit avoir été affecté à cet usage au 1er janvier 1970, soit, s'il a été construit après cette date, avoir été autorisé à l'usage d'habitation.

Lodgis.com en bref

Lodgis.com est un groupe immobilier spécialisé qui s'adresse en France à une clientèle internationale à la recherche d'appartements ou de villas à Paris et à Nice :

- en location courte durée pour une ou plusieurs semaines ;
- en location longue durée pour des séjours de quelques mois ou plus ;
- à l'achat

Lodgis.com est également présent à New York et à Montréal et poursuit sa stratégie de développement à Londres.

Lodgis.com publie ses annonces immobilières en 10 langues. Tous les biens proposés en « prêt à habiter » sont soigneusement sélectionnés et classés selon leur niveau de standing.

Chaque annonce est illustrée de nombreuses photos et accompagnée d'une fiche de renseignements très détaillée : situation géographique, prix de vente ou de location, disponibilités, services proposés, plan du logement, avis des internautes....

Les conseillers de Lodgis.com sont des spécialistes formés aux spécificités juridiques et fiscales du meublé. Ils vivent dans les zones qu'ils commercialisent pour une parfaite connaissance du marché. Tous multilingues, ils répondent aux internautes en 10 langues : français, anglais, allemand, espagnol, italien, portugais, japonais, chinois traditionnel, chinois simplifié et russe.

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com