



Airbnb : derrière les 12 millions réclamés par Paris, une bataille juridique européenne

L'annonce de la maire de Paris intervient alors que les plates-formes de locations touristiques tentent de contourner la justice française en faisant appel à l'Europe.

La maire de Paris, Anne Hidalgo, a annoncé dimanche 10 février, dans *Le Journal du dimanche*, qu'elle allait réclamer en justice 12,625 millions d'euros à la plate-forme de locations meublées touristiques Airbnb. L'assignation a été adressée vendredi en vue d'une audience devant le tribunal de grande instance de Paris, le 21 mai. Selon la Ville, 1 010 annonces d'hébergements parisiens proposés sur le site (sur les 65 000 totales) relevées par les agents municipaux ne font pas figurer le numéro d'enregistrement délivré par la mairie alors que c'est obligatoire depuis le 1^{er} décembre 2017.

Or, depuis la loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018, ce ne sont plus les seuls propriétaires qui peuvent être sanctionnés pour défaut de déclaration, mais aussi les plates-formes Internet, à concurrence de 12 500 euros par annonce incomplète, d'où le montant réclamé de 12,625 millions d'euros pour 1 010 infractions.

Dans un communiqué du 10 février, Airbnb France répond avoir « déjà mis en œuvre des mesures adaptées pour aider les hôtes parisiens à louer leur logement en conformité avec les règles applicables et ce dans le respect de la réglementation européenne. Pour autant, nous maintenons que la réglementation mise en place à Paris, dont un Parisien sur cinq subit les conséquences, est inefficace, disproportionnée et contraire à la réglementation européenne. » Airbnb et l'ensemble des plates-formes réunies dans l'European Holiday Home Association jouent donc l'Europe contre la France et mènent un intense lobbying à Bruxelles pour dénoncer la réglementation française, selon elles restrictive et contraire à la libre prestation de services.

La France se montre, en fait, assez bienveillante envers les propriétaires qui mettent en location leur résidence principale pour de courtes durées, jusqu'à 120 jours par an, soit beaucoup plus qu'ailleurs. Paris souhaiterait aussi ramener cette durée à 30 jours. Elle est en revanche plus exigeante avec les investisseurs et ceux qui louent une résidence secondaire : dans les villes de plus de 200 000 habitants, ils doivent obtenir un accord de changement d'usage, qui passe de « logement » à « meublé commercial », et compenser les surfaces perdues pour l'habitation par autant de mètres carrés dans le même quartier. Paris, Lyon, pour son hypercentre, et Bordeaux ont déjà adopté cette réglementation, et Marseille y songe. Beaucoup d'investisseurs ne s'y conforment pas, préférant ne pas s'inscrire pour ne pas être repérés, et c'est surtout eux que M^{me} Hidalgo vise dans sa requête.

Dans la lutte d'influence auprès de Bruxelles, les plates-formes touristiques ont, mi-novembre 2018, avancé leur pion dans une affaire concernant un propriétaire vénézuélien louant un appartement parisien par le biais d'Abritel et que la Ville de Paris attaquait. Elles ont obtenu de la Cour de cassation qu'elle pose six questions préjudicielles à la Cour de justice de l'Union Européenne (CJUE) sur le régime d'autorisation préalable prévu par la réglementation française au regard, notamment, de la libre prestation de services, garantie par la directive européenne du 12 décembre 2006. « Dans l'esprit de cette directive, des restrictions peuvent être prévues par les Etats membres à condition qu'elles soient fondées sur l'intérêt général et proportionnées », commente [Damien Richard](#), avocat et conseil de la ville de Lyon sur ces sujets.



« Question sensible »

Conséquence de cette saisine de la CJUE : le 17 janvier 2019, le tribunal de grande instance de Paris a sursis à statuer sur la demande de la Ville de Paris de sanctionner une société civile immobilière – Panorama Immo –, à laquelle la ville réclame une amende civile de 50 000 euros et le retour des locaux à l'usage d'habitation – tant que les questions préjudicielles n'ont pas obtenu de réponse.

Ainsi, les plates-formes parviennent à paralyser la justice française et à bloquer des procédures contre elles – il y en aurait 475 en cours à l'initiative de la Ville de Paris – jusqu'à ce que la CJUE tranche, ce qui peut prendre des mois. « *Dans toutes les grandes villes touristiques, le sujet de l'accès au logement des habitants permanents, mis à mal par les plates-formes touristiques, est une question suffisamment sensible pour que l'Europe valide la réglementation française* », estime M e Richard.

Un autre front contre les plates-formes de locations touristiques a été ouvert, cette fois par les syndicats d'agents immobiliers qui dénoncent une concurrence déloyale. Ils estiment que Airbnb et consorts jouent bien le rôle d'intermédiaires en immobilier et seraient donc assujettis, comme eux, à la loi Hoguet du 2 janvier 1970, qui implique carte professionnelle, garantie financière et responsabilité dans les transactions.

Le 13 juin 2018, une autre question préjudicielle sur ce sujet était donc soumise par le tribunal de grande instance de Paris à la même CJUE. L'avocat général y précisait le point de vue de l'Etat français, plutôt hostile à la demande des agents immobiliers. En attendant, Airbnb progresse dans la capitale et ailleurs et se targue, dans un communiqué du 18 janvier, d'avoir, en 2018, versé 24 millions d'euros de taxe de séjour à 23 000 communes, se gardant bien de préciser que ce sont les touristes qui l'ont payée.