

Carences des plateformes

Manque de coopération des plateformes de location de courte durée avec les villes et nécessité d'une réglementation efficace pour protéger le logement.

Murray Cox et Kenneth Haar

9 décembre 2020

Étude demandée par des membres du groupe GUE/NGL
de la commission IMCO du Parlement européen

Carences des plateformes – Comment les plateformes de location de courte durée comme Airbnb mettent les villes en difficulté

Le présent rapport examine le manque de coopération des plateformes de location de courte durée comme Airbnb avec les villes, leur incapacité à s'autoréguler et la nécessité de mettre en place une réglementation efficace pour protéger le logement.

Nous nous penchons également sur les dispositions que devrait contenir la future législation sur les services numériques pour défendre le droit des villes au logement.

L'impact des locations de courte durée sur le logement est réel et démontré

- **Amsterdam** : 1 logement sur 9 est loué sur Airbnb dans certains quartiers
- **Barcelone** : Augmentation des loyers de 7 % et des prix de l'immobilier de 19 % en raison de la présence d'Airbnb (même après prise en compte de la gentrification)
- **New York City** : 15 000 appartements retirés du marché locatif et les locataires new yorkais ont payé 616 millions USD de loyers supplémentaires au total en 2016 à cause de l'effet Airbnb.
- **Paris** : Entre 15 000 et 25 000 appartements retirés du parc locatif
- **Prague** : 15 000 appartements perdus pour le logement

Carences du marché : Marché du logement + Marché du tourisme ≠ Partage de logement

La combinaison des marchés du logement et du tourisme a pour résultat une utilisation commerciale intensive et très peu de partage de logement

- **Amsterdam**: On estime que 87 % des revenus sont commerciaux (locations de courte durée à titre permanent et portefeuilles immobiliers)
- **Barcelone**: On estime que 75 % des annonces Airbnb concernent une activité commerciale
- **Prague**: Plus de la moitié des appartements sur Airbnb sont proposés par des hôtes qui louent plusieurs logements

Carences des plateformes : Manque de coopération, manque d'autorégulation

Les plateformes refusent de coopérer avec les municipalités et tirent profit des annonces illégales

- **Amsterdam** : Airbnb a retiré les outils permettant de faire respecter le plafond de 60 jours en repréaillies à un durcissement de la réglementation
- **Barcelone** : Airbnb communique des données mais entre 60 et 70 % des adresses manquent ou sont erronées
- **Berlin** : 80 % des annonces Airbnb sont encore illégales ; les plateformes refusent de communiquer les données
- **Paris** : 60 % des annonces Airbnb sont illégales.
- **New York City** : 85 % des annonces Airbnb actives sont illégales
- **Vienne** : Airbnb refuse de retirer les annonces concernant des logements sociaux

Les plateformes veulent donner l'impression qu'elles coopèrent et sont réglementées : pour apaiser leurs investisseurs ; pour réduire le risque d'un durcissement de la réglementation, y compris préserver les lois qui les protègent dans l'Union européenne.

Les diverses façons dont les plateformes mettent les villes en difficulté

- Dissimulation de l'identité des hôtes et de la localisation sur les annonces illégales
- Omission systématique de la vérification de l'identité des hôtes et de la localisation

- Refus d'appliquer la législation locale comme par exemple l'obligation de faire figurer le numéro de déclaration sur l'annonce ou de retirer les annonces illégales
- Menace de poursuites judiciaires au sujet des nouvelles réglementations et introduction de procès abusifs
- Refus de fournir des données permettant l'application de la loi
- Non-divulgateion de l'activité sur laquelle sont basés les impôts perçus
- Utilisation des taxes pour éviter la réglementation sur le logement
- Offre de négociation pour échapper à la réglementation (la plupart des négociations échouent)
- Retrait des accords négociés en guise de représailles
- Outils d'autorégulation : faciles à contourner (plafonds annuels et un « hôte un logement »)
- Proposition de règles inefficaces pour retarder et bloquer des réglementations plus pertinentes

Réglementations recommandées

Les villes continuent de renforcer leur réglementation et les trois éléments suivants se sont avérés essentiels :

1. Système de déclaration obligatoire
2. Responsabilité des plateformes
3. Communication de données par les plateformes

La future législation sur les services numériques

Dans l'Union européenne, les lois précédentes telles que la directive sur le commerce électronique ont créé une incertitude et une confusion juridiques sur le droit des villes à réglementer les plateformes de location de courte durée, et de ce fait déclenché de nombreuses actions en justice.

La directive sur le commerce électronique va être révisée et deviendra la législation sur les services numériques (Digital Services Act, DSA) qui sera proposée par la Commission européenne peu de temps après la publication de ce rapport le 15 décembre.

Que devrait prévoir une législation sur les services numériques pour équiper les villes des outils nécessaires pour se prémunir contre l'impact sur le logement abordable des plateformes de location de courte durée ?

Pour se donner une marge de manœuvre maximale, **la meilleure option est d'exclure les plateformes de location de courte durée de la législation sur les services numériques**, à l'instar d'Uber suite à un arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne en décembre 2017.

Si les plateformes de location de courte durée doivent être incluses dans la législation sur les services numériques, les **six éléments suivants sont indispensables pour les municipalités** :

1. Accès à des données granulaires
2. Obligation de fournir des données valides
3. Acceptation des régimes d'autorisation pour les hôtes et les plateformes
4. Coopération totale sur les annonces illégales
5. Pleine responsabilité des plateformes sur leur lieu d'activité
6. Pas d'obstruction de la part de la Commission

COVID-19 – les locations de courte durée y sont-elles insensibles ?

Si elle s'est avérée tragique pour les habitants des villes, la crise de la COVID-19 semble avoir épargné les locations de courte durée. La pandémie a diminué l'activité de location de courte durée mais n'a pas ramené les logements soustraits au parc de logements sur le marché locatif de long terme.

Une réglementation suivie et des moyens pour la faire appliquer sont nécessaires pour encourager la restitution des logements mis en location de courte durée aux locataires longue durée pendant et après la crise de la COVID-19.

Sommaire

[Introduction].....	6
Le mythe de la coopération	7
Zoom sur : L'impact sur les villes.....	8
Zoom sur : Les carences du marché.....	10
Si vous ne pouvez pas nous trouver, vous ne pouvez pas nous sanctionner.....	12
Ce qui est illégal hors ligne est-il légal en ligne ?.....	14
Rendez-vous au tribunal	16
Si nous disposons de données, examinons les données. Si nous n'avons que des opinions, adoptons la mienne	20
Zoom sur : Partenariat sur le partage d'informations avec la Commission européenne....	22
Zoom sur : Le portail Airbnb pour les villes	23
Négocier ou réguler ? Les villes répondent Réguler	24
Plateformes: nous voulons être régulées.....	25
Acceptez cette grosse somme d'argent.....	26
Zoom sur : Réglementation des activités de location de courte durée par les villes	28
Zoom sur : Approches réglementaires recommandées	30
Études de cas des villes.....	32
Amsterdam.....	34
Barcelone.....	38
Berlin	42
New York City	46
Paris.....	50
Prague.....	54
San Francisco.....	58
Vienne.....	62
Dans l'Union européenne, les plateformes sont protégées	66
Législation sur les services numériques : ce que veulent les plateformes	70
Législation sur les services numériques : les besoins.....	72
COVID-19 - les locations de courte durée y sont-elles insensibles ?.....	74
Références.....	76
Notes	82

Auteurs : Murray Cox et Kenneth Haar

Murray Cox est un « data activiste » ; il a fondé le site Inside Airbnb, un projet destiné à procurer gratuitement des données sur l'impact de Airbnb sur les communautés résidentielles, qui plaide en faveur de la mise en œuvre de réglementations pour protéger nos quartiers.

Kenneth Haar est chercheur auprès du Corporate Europe Observatory, un organisme de surveillance des lobbys basé à Bruxelles. Il est l'auteur d'une série d'articles et de deux rapports sur le lobbying des plateformes Internet auprès des institutions de l'Union européenne.

Contributions de Yuliya Moskvina (étude de cas de Prague)

Conception graphique : John Morris

Creative Commons Attribution Sharealike NonCommercial



Voyager en utilisant des services comme Airbnb, la principale plateforme de location de courte durée, est devenu très populaire auprès de nombreux touristes à travers le monde. Parallèlement, les plateformes facilitent la tâche des résidents et des propriétaires immobiliers qui souhaitent proposer leurs logements à la location à des touristes. Beaucoup disent que le processus est trop facile.

En quelques clics, tout type de logement résidentiel peut faire l'objet d'une annonce sur Internet, la plupart du temps sans aucune vérification à l'exception de celle concernant les paiements en devise des touristes.

L'incitation des « hôtes » de location de courte durée à en tirer profit et la facilité avec laquelle ils peuvent le faire ont dangereusement imbriqué le marché du logement et celui du tourisme, et une foule d'hôtes commerciaux dominent maintenant Airbnb et d'autres plateformes, créant des hôtels et hébergements touristiques permanents à partir de logements résidentiels et sociaux.

Aujourd'hui, toute métropole ou ville située sur un itinéraire touristique doit trouver un équilibre entre les besoins en logement de ses habitants et le développement du tourisme ; la plupart se tournent vers leur législation sur le logement, ancienne ou nouvelle, pour protéger les communautés et les logements utiles pour leurs habitants.

Malgré le caractère apparemment public du tourisme, la régulation d'une activité commerciale comme la location de logements résidentiels pour une courte durée, en privé, est difficile.

Les pouvoirs publics qui s'attendaient à ce que les plateformes coopèrent se sont heurtés à leur opposition - déni de responsabilité, voire de l'existence de problèmes. Parallèlement, les plateformes ont fait campagne pour la suppression de la réglementation, ont rejeté les exigences et les négociations, ont poursuivi les municipalités en justice et, pire encore, ont protégé leurs données et l'identité de leurs « hôtes » ainsi que l'emplacement des locations de courte durée, qui sont pour beaucoup illégales.

De nombreuses villes réagissent aujourd'hui en élaborant une réglementation et des mesures d'application novatrices et dont l'efficacité est prouvée, comme par exemple la **coopération des plateformes exigée par la loi**, qui est appliquée avec succès. Les plateformes ont répondu, prétendant paradoxalement qu'elles coopèrent volontairement et que les villes devraient désormais négocier avec elles, dans l'espoir de compromettre ou retarder la réglementation ; ou elles affirment que la législation engageant leur responsabilité est inutile.

Les villes sont toutes d'accord : les plateformes ne coopèrent pas et un cadre réglementaire est nécessaire.

Ce rapport démontre la mauvaise volonté des plateformes de location de courte durée à coopérer avec les municipalités : non-respect ou blocage de la réglementation, menaces de poursuites ou procès abusifs, rétention de données et protection délibérée des activités illégales.

Nous décrivons également les réglementations novatrices élaborées par les villes en réponse à ces manquements et comment, en Europe, une législation sur les services numériques pourrait donner aux municipalités la capacité de prévenir les atteintes à leurs ressources sociales les plus précieuses, tant en ligne que hors ligne.

Le mythe de la coopération

Les plateformes veulent donner l'impression qu'elles coopèrent

A la lecture des communiqués de presse ou des articles, on perçoit très vite les deux visages des plateformes de location de courte durée. Le côté relations publiques, qui les montre collaborant avec les villes, et l'autre profil, le vrai, où elles opposent une résistance constante aux municipalités et luttent contre elles.

Airbnb: Coopérative

« Nous sommes déterminés à coopérer avec notre communauté d'hôtes ainsi qu'avec les autorités municipales et de l'État pour l'établissement d'une réglementation claire et juste sur les locations de courte durée à New York »

Airbnb, juin 2019¹

« Au fil de notre développement, nous tenons à rester des partenaires de qualité pour tout le monde en Catalogne et à collaborer pour faire en sorte que chacun bénéficie du partage de logement sur Airbnb compte tenu de notre expérience de coopération avec plus de 500 gouvernements et organisations de par le monde. »

Airbnb, août 2020²

Airbnb: Non-coopérative

« La communauté Airbnb, qui comprend 19 000 bailleurs à Amsterdam, est déçue de votre intention de privilégier les grands hôtels aux dépens des familles d'Amsterdam qui partagent occasionnellement leur logement »

Airbnb, janvier 2018³

« Nous restons convaincus que les règles instaurées par Paris pour les locations de courte de durée, qui sont disproportionnées et non respectées, enfreignent la réglementation européenne et pénalisent les 20 % de Parisiens qui utilisent Airbnb ; nous comptons défendre notre cause devant les tribunaux »

Airbnb, février 2019⁴

Pourquoi les plateformes veulent-elles donner l'impression de coopérer avec les villes alors qu'en réalité elles les combattent bec et ongles ?

Pour Airbnb, elles doivent donner l'impression de coopérer et d'être réglementées de sorte que leurs investisseurs actuels et potentiels pensent que le risque de nouvelles réglementations est faible.

Selon une évaluation donnée par Airbnb avant la crise de la COVID⁵, 38 milliards de dollars sont en jeu, ce chiffre représentant la fortune personnelle des fondateurs de la société, des collaborateurs détenteurs d'options de souscription d'actions et des investisseurs de la première heure.

Par ailleurs, l'idée que les plateformes coopèrent, soit en fixant elles-mêmes des règles soit en négociant des accords, quels que soient les résultats, réduit le risque de réglementation.

Plus important encore, au sein de l'UE, des lois comme la directive sur le commerce électronique sont essentielles à la réduction de la responsabilité et du risque de réglementation des plateformes. **L'apparence de coopération et d'autorégulation des plateformes réduit le risque que les lois qui les protègent soient modifiées de manière à diminuer ou supprimer leur immunité.**

L'impact sur les villes

L'impact des locations de courte durée sur le logement est réel et démontré

Le principal impact des locations de courte durée sur les villes concerne le logement, et plus particulièrement le logement abordable.

L'un des principaux écueils pour les chercheurs était la difficulté d'accéder aux données, les plateformes n'acceptant de divulguer des données que pour leurs propres rapports, souvent biaisés.

Les chercheurs ont alors commencé à extraire des données des sites Internet des plateformes, en procédant par « grattage du Web », et, à partir de 2014, des ressources telles que celles de Tom Slee, Inside Airbnb et AirDNA sont apparues permettant de télécharger facilement des données.

Ces informations ont permis aux chercheurs et aux villes de quantifier l'impact des plateformes de location de courte durée sur le marché du logement et sur les habitants des villes.

Il existe deux méthodes généralement admises pour mesurer l'impact sur le logement

1. La comparaison entre le nombre de logements soustraits au marché locatif, ce qui, du fait du mécanisme de marché, augmente le coût du logement d'un montant quantifiable
2. Le suivi de l'évolution des loyers ou du coût du logement sur une période en fonction de la présence de locations de courte durée, en neutralisant d'autres variables comme les attractions touristiques, les transports ou la gentrification

La première méthode permet de généraliser en concluant que **chaque fois que des logements sont perdus au profit de la location de courte durée, le coût du logement augmente.**

La seconde méthode est plus technique et nécessite plus de données, sur une période plus longue.

chaque fois que des logements sont perdus au profit de la location de courte durée, le coût du logement augmente.

Il existe de nombreuses recherches indépendantes qui offrent des analyses utilisant les deux méthodes et démontrent l'impact significatif des locations de courte durée en matière de perte de logements locatifs et de coût du logement.

- **Amsterdam** : 1 logement sur 9 est loué sur Airbnb dans certains quartiers
- **Paris** : Entre 15 000 et 25 000 appartements retirés du marché locatif
- **Prague** : 15 000 appartements perdus pour le logement

Concernant plus particulièrement le coût du logement :

- **Barcelone** : Augmentation des loyers de 7 % et des prix de l'immobilier de 19 % en raison de la présence d'Airbnb (même après prise en compte de la gentrification)
- **New York City**
 - 15 000 appartements retirés du parc locatif
 - Les locataires New Yorkais ont payé 616 millions USD de loyers supplémentaires au total sur un an à cause de l'effet Airbnb

Outre la perte de logements locatifs et l'augmentation du coût du logement, il a été démontré que les locations de courte durée provoquent directement ou indirectement un déplacement des habitants et permettent aux hôtes d'ignorer les mesures de protection de l'habitat social, la réglementation des loyers et le zonage.

Les carences du marché

Marché du logement + Marché du tourisme ≠ Logement partagé

Il a beaucoup été écrit ou dit sur « l'économie de partage », le « partage de logement » et la location de la chambre d'amis à des touristes comme complément de revenu pour payer le loyer ou rembourser l'emprunt.

Toutefois, si l'on considère que la location de courte durée combine deux marchés distincts, à savoir le marché du logement résidentiel et celui du tourisme, et qu'il existe des incitations financières à convertir

des biens ou espaces immobiliers résidentiels en hébergement touristique, il est évident que les locations de courte durée offrent la possibilité d'une exploitation commerciale aux dépens du logement locatif, et que les plateformes amplifient les opportunités comme le coût.

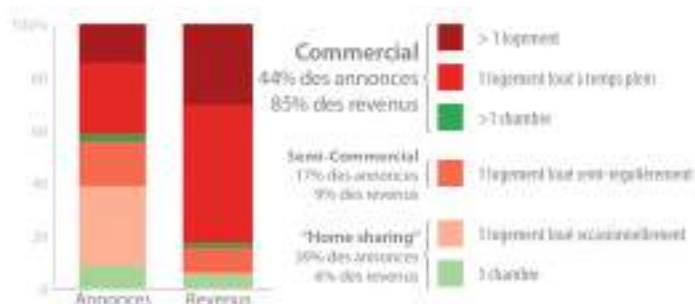
À partir de données disponibles publiquement, nous classons l'activité d'Airbnb en catégories et concluons que, à février 2020 (avant la crise de la COVID), l'utilisation commerciale domine pour Airbnb dans

Ville	Partage de logement		Semi-commerciale		Commerciale	
	Une seule chambre ; ou un seul logement complet loué moins de 30 jours par an		Un seul logement entier loué entre 30 et 90 jours par an		Un seul logement entier loué plus de 90 jours par an ; ou plusieurs logements entiers ou chambres	
	Annonces	Revenus	Annonces	Revenus	Annonces	Revenus
Amsterdam	47,3%	26,6%	27,7%	24,3%	25,0%	49,0%
Barcelone	33,3%	9,7%	1,5%	1,2%	65,1%	89,1%
Berlin	58,5%	20,7%	8,6%	5,4%	32,9%	73,8%
New York City	47,4%	13,5%	7,5%	4,1%	45,1%	82,4%
Paris	38,7%	6,1%	17,3%	9,3%	44,0%	84,6%
Prague	20,5%	2,5%	7,2%	3,3%	72,3%	94,2%
San Francisco	22,4%	15,1%	7,8%	4,9%	69,8%	80,0%
Vienne	31,2%	5,5%	9,7%	7,2%	59,2%	87,3%

Tableau 1: Comparaison des activités « Partage de logement » et Commerciale
L'utilisation commerciale est plus importante que l'activité partage de logement, aussi bien en nombre qu'en montant de revenus.

Source: Inside Airbnb, février 2020.

Comparaison "Partage de logement" et Activité commerciale – Paris



chaque ville, avec 72 % des annonces et 94 % des revenus (Prague) classés dans la catégorie commerciale.

L'activité « partage de logement » existe, mais elle génère de faibles revenus : en moyenne 12,5 % des revenus des locations de courte durée dans 8 villes.

Les chercheurs ont confirmé cette domination de l'utilisation commerciale des logements sur Airbnb, dans les villes comme Barcelone, Berlin, Paris, and Varsovie⁶; Madrid⁷; New York⁸; et Toronto⁹.

Même Airbnb concède à ses investisseurs que « historiquement, nous avons constaté sur notre plateforme une augmentation du nombre d'hôtes professionnels et des revenus en découlant »¹⁰, mais la société omet de mentionner la proportion d'utilisation commerciale ou de quantifier le risque de réglementation.

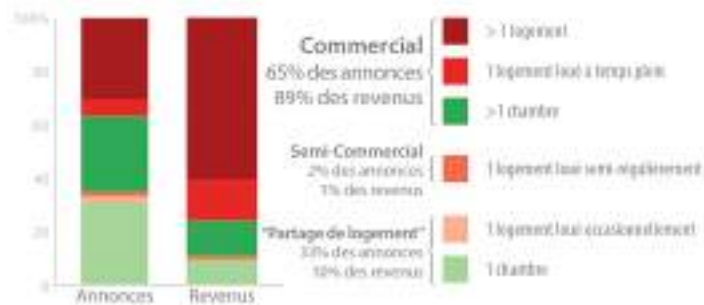
Si l'on place la forte proportion d'utilisation commerciale dans le contexte d'une législation municipale de protection du logement autorisant le « partage de logement » mais interdisant l'utilisation commerciale, on peut en conclure que les locations de courte durée illégales sont majoritaires en nombre, et quasi certainement en termes de revenus.

Cela est confirmé par les villes comme Paris, qui estime que 60 % des annonces Airbnb sont illégales, et New York City, où 85 % des annonces Airbnb actives sont présumées illégales.

La forte proportion d'utilisation commerciale et illégale justifie les efforts soutenus des municipalités à réglementer et à faire appliquer leur législation, et devrait inquiéter les partisans de l'autorégulation, de la dérégulation et de la protection des plateformes.

Par ailleurs, il est clair que l'opposition des plateformes à la réglementation est uniquement motivée par le profit.

Comparaison "Partage de logement" et Activité commerciale – Barcelona



Si vous ne pouvez pas nous trouver, vous ne pouvez pas nous sanctionner

Les plateformes compliquent sciemment l'identification des hôtes qui enfreignent la législation locale

Dans le passé, les acteurs du secteur de l'hospitalité, y compris les traditionnels Bed and Breakfast, se faisaient connaître par des panneaux dans les villes et leurs alentours, des annonces chez les agents immobiliers locaux, dans les annuaires d'hébergement en coordination avec les offices du tourisme locaux, régionaux ou nationaux, ou des publicités dans des guides à grand tirage.

Les autorités locales pouvaient donc déterminer facilement si une activité commerciale était exercée dans un lieu légitime et une zone appropriée et si les règles relatives aux permis, autorisations et autres étaient respectées.

Avec l'apparition des plateformes de location de courte durée, une annonce anonyme en ligne, donnant un emplacement approximatif et un prénom non vérifié de l'hôte, est devenue le seul visage public d'une location de courte durée.

Du fait du caractère anonyme des annonces en ligne de location de courte durée, les autorités locales ont beaucoup de mal à faire respecter leur législation en matière de zonage, de construction, de tourisme et de logement.

Cela est amplifié par l'augmentation exponentielle des demandes de biens locatifs de courte durée, notamment par un marketing agressif auprès d'hôtes potentiels ou d'investisseurs immobiliers, qui a pour effet de transférer des centaines, voire des milliers de biens sur le marché de la location de courte durée, bien souvent sans passer par les étapes de vérification de la légalité de l'activité ou d'information de la municipalité.

Même les villes qui luttent contre les impacts des locations de courte durée depuis des années rencontrent encore des problèmes de conformité parce qu'elles ne peuvent pas repérer les responsables des annonces illégales.

À Paris, 60 % des annonces Airbnb n'indiquent pas le numéro de déclaration¹¹ requis depuis 2017¹², et à Berlin, 80 % des annonces Airbnb¹³ ne contiennent pas le numéro de déclaration, obligatoire depuis août 2018. À New York, jusqu'à 85 % des annonces Airbnb actives sont illégales¹⁴.

Ces annonces en infraction seraient probablement supprimées et les plateformes perdraient des revenus si les villes disposaient de plus de moyens pour faire appliquer leurs lois sur les locations de courte durée. Les plateformes ont tout intérêt et sont encouragées à continuer de protéger l'identité de leurs hôtes ou l'emplacement des biens loués illégalement ; par ailleurs, la plus grande part de leurs revenus provenant des locations illégales, il n'est pas exagéré de dire que **le modèle économique des plateformes de location de courte durée comme Airbnb repose sur la protection des annonces illégales.**

L'opacité entretenue par les plateformes sur la localisation et l'identité des hôtes, qui rend l'application de la législation si problématique, n'est pas simplement une conséquence involontaire de la création de places de marché numériques ; ce manque de transparence a été planifié, conçu et intégré dans les plateformes.

Dans le cas d'Airbnb, l'emplacement exact d'un bien loué par annonce n'est communiqué qu'après la

réservation et n'est révélé qu'aux nouveaux voyageurs. En pratique, cela signifie que l'emplacement d'un logement donné sur une carte ou déduit des informations d'une annonce peut se situer à entre 0 et 150 mètres de l'adresse exacte.

Les annonces concernant plusieurs logements situés dans le même bâtiment publiées par le même hôte sont anonymisées par Airbnb individuellement et peuvent donc s'afficher éparpillées sur une zone environnant l'adresse exacte, même si en réalité le bâtiment entier a été transformé en un hôtel non déclaré.

Si l'anonymisation est prétendument destinée à protéger la vie privée des hôtes, ce processus est paradoxal dans la mesure où ces hôtes proposent un hébergement « public » de courte durée.

Au fil des années, Airbnb a modifié sa plateforme de manière à rendre l'application de la réglementation encore plus difficile en accentuant l'anonymisation des adresses.

En 2015, Airbnb fournissait le nom de la rue dans les données publiques pour chaque annonce. De nombreuses villes, dont New York, San Francisco et Paris utilisaient les noms de rue pour contrôler la conformité et faire appliquer leurs lois sur le logement.

Vers la fin de l'année 2017, Airbnb a retiré le nom de la rue des informations publiques disponibles sur les annonces. Le nom de la rue pouvant être utile pour les voyageurs potentiels, on peut seulement en déduire qu'**Airbnb a retiré les noms de rue uniquement pour dissimuler l'activité illégale sur sa plateforme et déjouer les efforts de mise en conformité et d'application de la réglementation.**

Pour échapper aux contrôles, Airbnb a également réduit le nombre de résultats d'une recherche de 1 000 à 300 annonces. Précédemment, les recherches sur Airbnb affichaient 1 000 annonces, mais des journalistes et des organismes de contrôle ayant commencé à utiliser les recherches pour évaluer la conformité et l'impact, en 2015, le nombre de résultats a été réduit à 300 annonces par recherche, rendant plus difficile le recensement manuel de l'offre d'Airbnb dans une ville.

En outre, Airbnb a retiré à plusieurs reprises les numéros d'autorisation des annonces dans des juridictions qui exigent leur publication, une disposition réglementaire qui permet à la ville d'effectuer un rapprochement entre une annonce et les détails de sa déclaration, notamment une identité et un emplacement précis.

L'ordonnance prise par San Francisco exigeait que le numéro de permis de location de courte durée de la ville figure sur toute annonce publique. Initialement, Airbnb prévoyait ce champ clairement sur la page Web de chaque annonce, mais en 2016, des activistes ayant utilisé cette information pour révéler des taux de conformité faibles (moins de 20 %), Airbnb a retiré ce champ de la page d'annonce¹⁵.

En 2018, la ville de la Nouvelle Orléans¹⁶ a annoncé un moratoire de neuf mois sur les nouvelles licences dans certaines parties de la ville ; en représailles, Airbnb a masqué les numéros de déclaration, alors qu'ils étaient affichés auparavant conformément à la législation.

Malgré ces obstacles déployés par les plateformes, les villes répondent au problème de l'identification des acteurs de la location de courte durée et de l'amélioration de l'efficacité de leurs lois sur le logement en introduisant des systèmes de déclaration obligatoire, l'obligation pour les hôtes et/ou les plateformes de communiquer des données et l'obligation pour les plateformes de poster exclusivement les annonces ayant fait l'objet d'une déclaration.

Ce qui est illégal hors ligne est-il légal en ligne ?

Les plateformes de location de courte durée devraient-elles être légalement responsables des annonces illégales placées sur leurs sites ?

Sans la responsabilité des plateformes de location de courte durée, il est quasiment impossible pour une ville de faire appliquer sa législation sur le logement. Comme nous l'avons expliqué, le manque de transparence sur l'identité des hôtes et sur l'emplacement des locations de courte durée permet la publication de jusqu'à 85 % de « contenu » illégal sur les plateformes.

Pour autant, les plateformes affirment qu'il ne leur revient pas de surveiller leurs sites, invoquant les lois sur la protection des données personnelles, soutenant que les annonces relèvent de l'« expression » et se prévalant des lois destinées à promouvoir et protéger les réseaux et marchés numériques, qui les protègent, comme la directive européenne sur le commerce électronique ou la Communications Decency Act américaine.

En pratique, les plateformes :

- Affirment que la responsabilité des annonces illégales incombe aux hôtes seuls
- Refusent de fournir des données détaillées sur les hôtes, les emplacements et leur activité de location de courte durée
- Acceptent les annonces en infraction avec la législation du lieu dans lequel elles sont situées
- Ignorent les demandes de retrait des annonces illégales identifiées

Les plateformes avancent qu'elles ne devraient pas être tenues de vérifier la conformité des annonces placées sur leurs sites avec la législation complexe sur le logement, qui diffère entre les centaines de milliers de villes et métropoles dans lesquelles elles opèrent.

Dans certaines villes, les lois sont simples ; par exemple Berlin, entre mai 2016 et août 2018¹⁷, et Santa Monica depuis juin 2015¹⁸, ont décrété une interdiction totale des annonces pour des logements non occupés par l'hôte (logements entiers).

Les locations de courte durée de logements sans présence de l'hôte représentent l'antithèse du « partage de logement » et sont le type de location le plus susceptible d'avoir un impact sur les communautés résidentielles parce qu'il est probable que personne n'habite le logement concerné et qu'un logement a été retiré du marché résidentiel à long terme, provoquant le déplacement de familles et influençant les prix sur le marché du logement. Ce motif a été invoqué par les deux villes pour légiférer.

Airbnb et d'autres plateformes refusent de respecter la loi et continuent de publier des annonces pour des Logements entiers sans présence de l'hôte, et ignorent les demandes de ces villes de retirer les annonces contraires à leurs lois¹⁹.

Les plateformes soutiennent que leur demander de contrôler et sanctionner les annonces sur leurs sites est une atteinte à la liberté d'expression²⁰, avançant des arguments qu'un service de courrier électronique ou une plateforme de médias sociaux pourraient utiliser à juste titre si le gouvernement leur demandait de censurer les e-mails, les messages sur les médias sociaux ou les messages privés.

L'occupation par l'hôte du bien mis en location est la deuxième question posée par Airbnb lors de l'inscription d'un hôte, et constitue une caractéristique fondamentale du service offert et du modèle économique de l'entreprise. La légalité d'une annonce

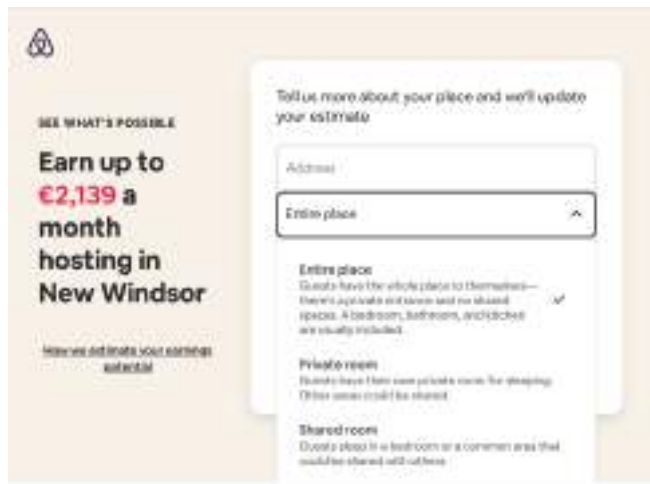


Figure 1: Lors de l'inscription, la deuxième question posée par Airbnb aux hôtes est de savoir si le logement est occupé par l'hôte (« Chambre privée ») ou non occupé par l'hôte (« Logement entier »).

pourrait simplement être déterminée en utilisant cette caractéristique des annonces, au même titre que les filtres de recherche « Logement entier » ou « Chambre privée » dont disposent les locataires potentiels. **Dans ces cas-là**, la seule interprétation possible est que **les plateformes publient sciemment des annonces illégales**

Parmi les autres villes qui appliquent ou ont appliqué des interdictions sur les locations de courte durée, on peut citer New York (Logements entiers depuis 2010) et Barcelone (Chambres privées entre 2010 et 2020) ; malgré cela, des milliers d'annonces sont publiées.

Dans certains cas, la législation est plus complexe, par exemple :

- Vérification du statut de résidence principale du logement mis en location par l'hôte
- Vérification de la légalité de la location du logement par l'hôte, de la conformité de la location au bail, au titre de propriété, au contrat d'assurance, à la réglementation sur la construction, à la législation sur le logement social de la ville, aux plafonds sur les autorisations et au zonage.
- Plafonds annuels pouvant englober plusieurs plateformes

Les villes répondent généralement aux problèmes et aux réalités de la détermination de la légalité des locations en instituant un système de déclaration ou d'autorisation, qui fait porter à la municipalité la responsabilité de vérifier chaque location de courte durée.

La vérification de la légalité d'une location de courte durée se résume alors pour la plateforme à demander un numéro d'autorisation, une obligation généralement imposée par les villes dans leur législation.

Suite à cette nouvelle réglementation, les plateformes ont ajouté à leur processus d'inscription des hôtes un champ où doit être indiqué le numéro de déclaration.

Le système du numéro de déclaration est une solution séduisante, qui évite aux plateformes d'avoir à comprendre ou vérifier les lois complexes de chaque marché ; toutefois, les plateformes tolèrent encore la publication d'annonces de locations non déclarées sur leur site, et rejettent les demandes de retrait émises par les villes, même si le champ à remplir par les hôtes existe.

Nous avons cité le cas de Berlin où, malgré le système de permis, 80 % des annonces Airbnb ne possèdent pas de numéro d'autorisation²¹, Paris, où plus de 60 % des annonces n'ont pas de numéro de déclaration²² et San Francisco, où, avant l'adoption de lois plaçant sur les plateformes la responsabilité de la publication exclusive d'annonces de locations déclarées, 80 % des annonces sur Airbnb ne disposent pas du permis requis²³.

La publication d'annonces n'affichant pas le numéro de déclaration obligatoire apporte une preuve supplémentaire que les plateformes de location de courte durée promeuvent de façon délibérée et flagrante des services illégaux, dans des proportions qui atteignent couramment 80 % des annonces.

L'ampleur du nombre d'annonces illégales et du non-respect systématique de la réglementation par les hôtes et les plateformes est effarante et beaucoup diraient délictueuse.

La forte proportion de contenu illégal sur les plateformes, ses conséquences néfastes sur le logement résidentiel et le refus des plateformes de prendre leurs responsabilités justifie le besoin de réguler les plateformes de location de courte durée.

Les plateformes n'ont pas su et refusent de contrôler et sanctionner le contenu de leurs propres sites, et doivent en assumer la responsabilité.

Rendez-vous au tribunal

Les plateformes utilisent les tribunaux pour bloquer la réglementation sur le logement.

La bataille pour protéger nos villes et le logement s'est déplacée des rues et des mairies aux tribunaux, parfois dans des pays lointains.

Du fait de la conversion de logements résidentiels en hébergements touristiques et du non-respect des hôtes et des plateformes des lois en vigueur sur le logement, le combat pour limiter l'impact des locations de courte durée s'est tourné vers des réglementations plus dures, plus spécifiques et plus faciles à appliquer, et les tribunaux jouent un rôle important d'arbitre et parfois de barrage dans ce combat.

Les plateformes ont utilisé toutes les stratégies juridiques suivantes pour maintenir l'absence de régulation :

- Refus d'appliquer les lois
- Contestation de la réglementation devant les tribunaux
- Menaces de poursuites en justice
- Financement des procès des hôtes
- Invocation du principe du pays d'origine
- Lobbying en faveur de nouvelles lois offrant une protection

Refus d'appliquer les lois

Le caractère juridique de cette stratégie ne saute pas aux yeux, mais il apparaît si l'on considère que le non-respect de la législation permet aux plateformes de location de courte durée de continuer de profiter d'annonces de locations de logements illégales sur leurs sites qui obligent les villes à infliger des amendes ou à demander aux tribunaux de prononcer une décision visant à mettre fin à cette pratique illégale. Dans de nombreux cas, les sanctions et/ou la décision sont contestées vigoureusement devant les tribunaux par les plateformes.

Suite au refus d'Airbnb de retirer les annonces non déclarées de sa plateforme, Paris a lancé, en février 2019, une action en justice, réclamant une amende

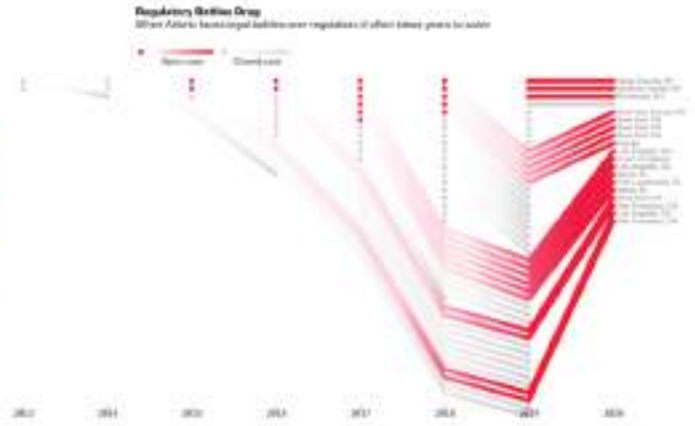
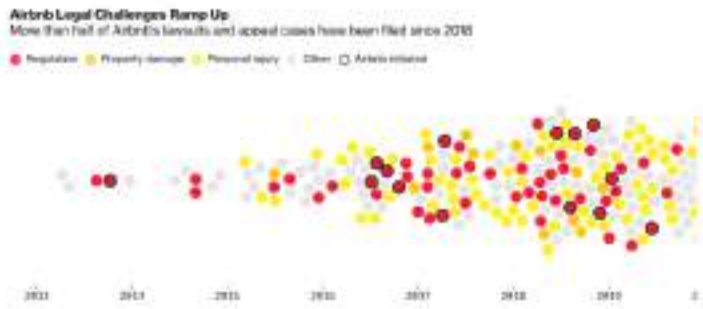
de 12,5 millions d'euros pour les 1 010 annonces de location non déclarées recensées par la ville sur la plateforme.

Nous avons ici l'exemple d'une ville qui a produit un effort immense pour repérer les annonces illégales « manuellement », c'est-à-dire une par une. Cet effort n'aurait pas été nécessaire si les plateformes acceptaient des solutions numériques simples pour retirer les locations non autorisées. Pourtant, même dans ce cas, Airbnb a trouvé le moyen de retarder et de résister.

Airbnb a contesté les amendes, arguant que la loi française ELAN, votée en novembre 2018, qui prévoit les amendes, aurait dû être notifiée à la Commission européenne, ne l'a pas été et par conséquent n'est pas applicable. La société prétend également que cette loi n'est pas compatible avec la directive sur le commerce électronique du fait qu'elle ne respecte pas la liberté de fournir des services et impose une « obligation générale de surveillance » aux opérateurs de plateformes numériques, ce qui est expressément interdit par l'article 15 de ladite directive.

Ces arguments d'Airbnb ne sont malheureusement pas dénués de fondement. La directive sur le commerce électronique a été adoptée pour fournir aux plateformes un environnement réglementaire favorable. La marge de manœuvre dont disposent les autorités publiques pour adopter et mettre en application la réglementation dans l'intérêt général est quant à elle reléguée au second plan.

L'affaire n'est pas encore résolue et la ville de Paris estime « qu'entre 15 000 et 25 000 logements entiers sont loués tout au long de l'année, détournés du marché locatif traditionnel » et que « plus de 60 % des annonces publiées sur Airbnb n'indiquent pas de numéro de déclaration », et sont illégales en vertu des lois municipales.



Source: Bloomberg News Staff reporting, Bloomberg Law

Contestation de la réglementation devant les tribunaux

Dès lors que des mesures réglementaires sont prises pour encadrer les locations de courte durée, les plateformes les contestent devant les tribunaux parfois le jour même où elles ont été adoptées en droit.

Aux États-Unis, Airbnb a intenté des procès à Santa Monica²⁴, San Francisco²⁵ et New York City²⁶ sur leur réglementation, à l'issue desquels les réglementations sont restées inchangées.

Même si cela consacre la victoire des villes, ces dernières ont été contraintes d'engager d'importantes dépenses juridiques et leur réglementation ou son application a été suspendue jusqu'au jugement. Dans le même temps, les plateformes ont continué de tirer profit de l'activité que la législation tentait de contrôler.

Menaces de poursuites en justice

Le caractère procédurier d'Airbnb a fait l'objet d'une étude de Bloomberg news²⁷, qui révèle que « Airbnb a intenté au moins 11 procès contre les gouvernements de villes ou États américains depuis sa création en 2008 et a fait appel d'une décision en sa défaveur au moins trois fois. La moitié de ces recours juridiques sont intervenus au cours des deux dernières années. » Cette étude révèle également que « la société peut s'appuyer sur une armée de 120 juristes internes et sur un budget de dépenses juridiques qui se montait à 60 millions de dollars en 2018. »

Les villes, ou leurs conseillers juridiques, peuvent être réticents à instaurer de nouvelles réglementations de peur de déclencher de nouvelles poursuites, fondées ou non.

Même le gouverneur de l'État de New York a été menacé publiquement dans une lettre d'Airbnb²⁸, qui disait :

« Dans la mesure où ce projet de loi illégal causerait un réel préjudice à notre communauté, par respect pour le processus et pour que vous puissiez en tenir compte, nous avisons officiellement l'État que si ce projet de loi est promulgué par le Gouverneur Cuomo, Airbnb sera contraint d'entamer des poursuites immédiatement contre l'État de New York, demandant au tribunal d'invalider la loi et de la déclarer inapplicable, et réclamant des dommages et intérêts en conséquence. »

Il est compréhensible que des villes plus petites, qui ne disposent pas des ressources juridiques des grandes villes ou des États, puissent être plus prudentes.

Nombre des affaires judiciaires initiées par les plateformes et mentionnées dans ce rapport n'ont pas abouti et pourraient par conséquent être considérées comme un abus de justice.

Les villes comme Barcelone, Paris et Vienne interrogées pour ce rapport ont évoqué les actions en justice comme l'une des raisons pour lesquelles elles n'ont pas proposé de nouvelle réglementation ou poursuivi l'application des règles existantes.

Invocation du principe du pays d'origine

En Europe, Airbnb a utilisé le principe du pays d'origine posé par l'UE pour contraindre les villes européennes à faire appel auprès des tribunaux irlandais, nombre de plateformes numériques étant domiciliées en Irlande, pour obtenir le droit d'imposer des amendes aux plateformes, de demander des informations ou de défendre la réglementation de leur propre ville.

Berlin a expliqué que même si les lois de la ville l'autorisent à demander aux plateformes les nom et adresse des hôtes, Airbnb a déclaré relever uniquement de la législation irlandaise sur les données. Vienne a indiqué que ses efforts déployés pour protéger son précieux parc de logements sociaux doivent être arbitrés par des tribunaux irlandais au regard du droit irlandais. Les demandes d'informations fiscales concernant des hôtes de location de courte durée dans leur pays formulées par la France, l'Allemagne, la République de Corée et l'Islande, en apparence banales, ont dû être portées devant la Haute Cour de la République d'Irlande²⁹, processus qui a pris plusieurs années³⁰.

Les villes européennes éloignées de l'Irlande avancent que si les tribunaux d'Europe continentale présentent de nombreuses similitudes et que leurs juristes connaissent leurs procédures, les tribunaux irlandais, dont le système judiciaire actuel est calqué sur la *common law* anglaise, sont peu familiers et d'approche plus complexe.

Pour les locations de courte durée, le pays d'origine ne signifie pas grand-chose. Les problèmes entourant l'effet de ce type de locations sur le logement sont souvent spécifiques aux villes concernées tout comme les solutions pour y remédier. Laisser les villes

européennes à la merci du droit irlandais est une forme de justice peu compréhensible. Bien sûr, lorsque le principe du pays d'origine a été institué comme base de la réglementation des plateformes dans l'Union européenne en juin 2000, rien ne laissait présager l'avènement de l'économie des plateformes de location de courte durée que nous connaissons aujourd'hui.

Lobbying en faveur de nouvelles lois offrant une protection aux plateformes

Dans l'UE, les actions en justice utilisent de plus en plus les lois et concepts de protection du marché unique de la Commission européenne, la directive sur le commerce électronique et la directive services, devant les tribunaux locaux, régionaux et nationaux, et devant la Cour de justice de l'Union européenne.

Outre l'utilisation de ces arguments, les plateformes font également pression sur les députés au Parlement européen, les commissaires européens et les comités responsables de l'interprétation et de la révision de ces lois.

Ce sujet est abordé plus en détail à la section « Dans l'Union européenne, les plateformes sont protégées »

Si nous disposons de données, examinons les données. Si nous n'avons que des opinions, adoptons la mienne³¹

Les plateformes protègent leurs données pour dissimuler leur vraie nature et leur impact sur le logement et pour bloquer l'application de la réglementation.

Les premiers combats des villes contre les plateformes concernaient les données, et ils se poursuivent encore aujourd'hui.

Pour aller droit au but, les données révèlent les vérités suivantes sur les locations de courte durée :

[Utiliser des exemples pour d'autres villes que Paris et Barcelone pour diversifier]

- **Dans la plupart des villes, la majorité des annonces portent sur des logements entiers et non sur des chambres d'amis**

À Paris³², 86 % des annonces sur Airbnb concernent des logements entiers

- **De nombreux « hôtes » mettent plusieurs logements en location**

À Barcelone³³, 76 % des logements entiers et 50 % des chambres privées font partie d'un portefeuille de biens immobiliers ou de chambres

- **Les annonces et revenus « commerciaux » sont supérieurs à ceux concernant le « partage de logement »**

À Barcelone, environ 65 % des annonces et 89 % des revenus peuvent être attribués à une activité « commerciale » et non au « partage de logement ».

- **La présence de logements loués par le biais d'Airbnb dans un quartier contribue à la hausse des loyers**

Dans Barcelone, on constate une augmentation des loyers de 7 % et des prix de l'immobilier de 19 % dans certains quartiers, après prise en compte d'autres facteurs comme la gentrification³⁴

- **Dans les villes ayant institué un système de déclaration ou de permis obligatoires, les taux de conformité ne dépassent pas 20 %**

À Paris, 60 % des annonces Airbnb n'indiquent pas le numéro de déclaration³⁵ requis depuis 2017³⁶ et à Berlin, 80 % des annonces Airbnb³⁷ ne contiennent pas de numéro de déclaration, obligatoire depuis août 2018.

Ces faits sont tous contestés vigoureusement par les plateformes, qui n'étaient toutefois pas leur argumentation par des informations probantes ou des analyses convaincantes.

Les données étant un outil précieux, il n'est pas surprenant que les plateformes les protègent.

Il ressort des entretiens avec un certain nombre de villes³⁸ que **l'accès aux données détaillées (jusqu'à l'adresse) relatives aux locations de courte durée leur est indispensable pour élaborer des politiques adéquates et faire appliquer la réglementation** ; or, actuellement, elles citent l'accès aux données comme le principal obstacle à leur objectif de protection du parc de logement contre l'impact des locations de courte durée.

Mises à part quelques exceptions, les plateformes n'ont jamais échangé volontairement des informations détaillées avec les municipalités pour les aider à appliquer leurs lois sur le logement, sauf lorsqu'elles y ont été contraintes légalement par une assignation du tribunal ou une réglementation sur le partage d'informations.

La grande exception est le partage d'informations avec les autorités fiscales, par le biais de la réglementation ou d'accords, toutefois, dans la plupart des pays, les organismes fiscaux ne peuvent pas partager des données avec d'autres administrations comme le ministère du logement ou le gouvernement municipal.

Mises à part quelques exceptions, les plateformes n'ont jamais échangé volontairement des informations détaillées avec les municipalités pour les aider à appliquer leurs lois sur le logement, sauf lorsqu'elles y ont été contraintes légalement.

La seule exception est la ville de Barcelone, qui, en août 2018, a signé un protocole d'accord avec Airbnb, comme avec d'autres plateformes auparavant, sur la fourniture de données mensuelles détaillées. Le combat très médiatisé contre le tourisme à Barcelone et l'écho donné aux manifestations contre Airbnb, notamment l'occupation d'une unité Airbnb par des activistes locaux, ont peut-être permis de parvenir à un compromis à Barcelone.

Paradoxalement, Barcelone, la seule ville ayant obtenu que des données soient fournies volontairement, compte entre 60 % et 70 % d'adresses manquantes ou inexactes et doit utiliser d'autres moyens pour faire appliquer sa réglementation, notamment le rapprochement des numéros de déclaration, la collecte de données sur les sites et les plaintes des voisins.

D'autres villes, comme Amsterdam, ont également conclu un protocole d'accord avec les plateformes sur la fourniture de données, toutefois cela concernait des données agrégées, que les villes ont considérées comme inutiles.

Les plateformes invoquent le plus souvent les problèmes de protection de la vie privée lorsqu'elles refusent de communiquer des informations ; néanmoins, même une réglementation bien construite

sur la protection des données, comme le RGPD de l'UE, autorisent le partage de données personnelles du consommateur en cas d'obligation légale (article 6 Licéité du traitement, RGPD).

L'évolution la plus encourageante en matière de fourniture de données des plateformes de location de courte durée est l'existence de lois qui en font une obligation légale. Les exemples les plus remarquables ont été San Francisco (loi adoptée en 2016, qui a survécu à des poursuites judiciaires en 2017 et est entrée en vigueur en 2018), les villes françaises (en vertu de la loi ELAN, obligation prévue par décret d'application en novembre 2018 et entrée en vigueur fin 2019), et New York City (loi adoptée en 2018, qui a survécu à une action en justice en 2020 et doit entrer en vigueur en janvier 2021).

Du fait de la mauvaise volonté des plateformes à coopérer, les villes sont encouragées à élaborer des lois qui créent une obligation pour les plateformes de fournir des informations, plutôt que de les demander aux plateformes ou de négocier avec elles. Il est également important que la nouvelle législation sur les services numériques donne aux villes la capacité d'obtenir des données auprès des plateformes lorsqu'il y va de l'intérêt général, par exemple si des logements sont retirés du marché au profit de l'hébergement de tourisme.

Les villes qui ont obtenu un accès direct aux données des plateformes, par voie judiciaire comme une assignation (New York City), via un protocole d'accord (Barcelone), ou en durcissant leur législation nationale (Paris) ont également fait les observations suivantes :

- Les hôtes créent plusieurs comptes et publient plusieurs annonces afin d'échapper aux contrôles
- Les adresses ne sont pas vérifiées et il peut y avoir un volume important d'informations trompeuses. Paris fait état d'environ 7 % de données manquantes dans les dossiers fournis par Airbnb ; Barcelone indique que pour 60 à 70 % des annonces, les adresses sont omises ou inexactes. Il est très probable que plus les informations sont surveillées, plus les hôtes sont susceptibles d'entrer des informations erronées pour ne pas être identifiés.

EXEMPLES DE PARTAGE DE DONNÉES

2014	2015	2016	2018	2019	2019-2021
NYC : Le procureur général de l'État de New York cite Airbnb à comparaître pour la communication d'informations	NYC : Airbnb fournit les informations volontairement dans une mise en scène soigneusement orchestrée dans un bureau de la municipalité de New York, en utilisant des données ne pouvant être copiées que par des méthodes analogiques	Amsterdam : Données agrégées fournies dans le cadre d'un protocole d'accord	Barcelone : dans le cadre d'un protocole d'accord sur le partage de données, 60 à 70 % des adresses sont absentes ou non valables	La loi Elan exige la transmission d'informations détaillées	La loi sur la communication d'informations est votée par NYC, survit à une action en justice et doit entrer en vigueur en janvier 2021. La ville estime que 85 % des annonces actives sont illégales

Partenariat sur le partage d'informations avec la Commission européenne

En mars 2020, la Commission européenne³⁹ a annoncé qu'elle était parvenue à un accord avec des plateformes d'économie collaborative sur la publication de données clés sur l'hébergement de tourisme.

La Commission a déclaré que cet accord, signé par Airbnb, Booking, Expedia Group et Tripadvisor :

« contribuera à l'établissement de statistiques plus compétentes sur l'hébergement touristique en Europe et permettra aux autorités publiques de mieux comprendre le développement de l'économie collaborative ainsi que de soutenir des politiques fondées sur des données probantes. »

Cet accord non contraignant crée pour les plateformes une obligation de partager des données sur le nombre de voyageurs et le nombre de nuitées réservées, agrégées au niveau des municipalités.

Si cette annonce constitue un pas en avant pour les données sur le tourisme, en ce qui concerne les décisions de politique, les villes doivent disposer de données détaillées au moins au niveau du quartier, ventilées par type de location de courte durée (logement entier ou partage avec l'hôte) et de données sur l'occupation. L'impact des locations de courte durée sur les quartiers et logements résidentiels ne peut être déterminé que si les municipalités disposent de ces données détaillées.

Les données agrégées ne permettent pas aux villes de combattre les locations de courte durée dans les logements sociaux, de faire respecter l'obligation de déclaration, de lutter contre l'utilisation par des spéculateurs immobiliers aux dépens des résidents, ni ne facilitent la collecte des taxes et des droits.

Ces données agrégées permettront seulement aux villes de se défendre sans savoir si les mesures sont bien ciblées et sans évaluer les dégâts.

Le portail Airbnb pour les villes

En septembre 2020, dans le cadre d'une importante campagne médiatique⁴⁰, Airbnb annonce⁴¹ la création de son « Portail pour les villes »⁴⁰, affirmant qu'il permettra aux villes de « mieux appréhender l'activité locale d'Airbnb » et « fournira des outils pour faire appliquer la réglementation ».

Selon un calendrier parfaitement étudié, quelques mois avant son introduction en bourse tant attendue et prévue pour décembre, Airbnb montrait enfin au monde sa volonté de coopérer avec les villes.

Mais la réalité a été décevante.

Le Portail Airbnb pour les villes n'était disponible qu'à titre de projet pilote dans 15 villes et nombre de ses fonctionnalités n'étaient accessibles que si la réglementation locale l'autorisait.



Airbnb explique que le Portail fournira :

« des outils inédits de conformité pour aider les gouvernements à élaborer et gérer des politiques et une réglementation équitables en matière de location de courte durée. »

Les collectivités locales disposant de lois régulant l'activité de location de courte durée pourront utiliser le Portail pour les villes pour accéder aux annonces Airbnb via leurs systèmes de déclaration. »

Cette déclaration n'est pas claire sur le point de savoir si Airbnb offrira ces outils seulement aux autorités locales, qui, selon Airbnb, sont dotées de politiques et de

règles « équitables » en matière de location de courte durée ; en revanche, il est clair que pour accéder à ces outils, les autorités locales devront instaurer une réglementation sur le partage des données.

Actuellement, seules quelques villes ont mis en place une réglementation exigeant le partage de données, par conséquent les outils proposés ne seront utiles que pour la planification du tourisme.

Paradoxalement cet outil pourrait motiver les villes à faire adopter une réglementation stricte prévoyant le partage de données et l'obligation de déclaration afin de profiter des avantages offerts par le portail, mais en attendant, l'équipe Politiques et communication d'Airbnb semble s'être trouvé un nouveau moyen d'envoyer des informations aseptisées et de promouvoir les bénéfices du « partage de logement » directement auprès des autorités locales.

Négocier ou réguler ? Les villes répondent Réguler

Les plateformes préfèrent que les villes négocient plutôt qu'elles ne régulent.

Dans de nombreux cas, les objectifs des villes et des plateformes sont en conflit. Si le tourisme et le développement économique ont des intérêts communs, les préoccupations des villes en matière de développement durable, d'impact sur le logement et d'habitat résidentiel, que seules des restrictions sur les locations de courte durée peuvent résoudre, sont en contradiction avec l'objectif des plateformes d'une croissance illimitée du marché et des revenus.

Dans les villes où l'ampleur des locations de courte durée a déjà dépassé les limites des ressources sociales, l'introduction d'une réglementation ou son application, non seulement limiterait la croissance du marché mais réduirait considérablement les revenus des plateformes.

Les plateformes craignent tout simplement la réglementation et utiliseront tous les moyens pour l'éviter, y compris la négociation.

La première stratégie de négociation des plateformes est d'offrir quelque chose sur laquelle elles peuvent se permettre de céder et qui est utile pour les villes. Pour beaucoup, il s'agit de la collecte et du paiement des taxes.

Offrir de payer les taxes vise à procurer aux villes un bénéfice immédiat, à créer une dépendance vis à vis des recettes fiscales et à prévenir d'autres discussions sur les exigences des villes.

Nous décrivons cette stratégie plus en détail à la section « Acceptez cette grosse somme d'argent ».

Lorsque nous avons interrogé les villes sur les négociations avec les plateformes⁴³, certaines ont dit avoir réussi à obtenir des plateformes qu'elles collectent les taxes, **mais presque toutes ont dit avoir échoué ou avoir dû faire un compromis sur d'autres objectifs**, notamment sur :

- le retrait des annonces illégales ;
- le retrait des annonces sans numéro de déclaration obligatoire ou le refus de les publier ;
- l'indication des numéros de déclaration ;

- la fourniture de données détaillées facilitant l'application de la réglementation ;
- la limitation des réservations dépassant les plafonds annuels.

Dans les rares cas où les plateformes ont accédé à ces demandes supplémentaires, elles reviennent sur leurs promesses dès lors que la ville évoque un durcissement des restrictions sur les locations de courte durée.

Amsterdam en est un bon exemple : la ville et Airbnb avaient négocié et signé un accord couvrant 2017-2018 qui prévoyait l'obligation pour Airbnb d'intégrer dans sa plateforme le plafond annuel de 60 nuitées imposé par la ville. Lorsqu'en 2018, le conseil municipal a annoncé la réduction du plafond de 60 à 30 nuitées, Airbnb a refusé de le mettre en place. L'accord n'a pas été renouvelé à son expiration en 2018.

Autres problèmes cités par les villes concernant les négociations :

- Refus d'accepter les restrictions
- Les négociations consomment des ressources et du temps
- Elles retardent la réalisation des objectifs politiques des villes
- Les accords ne créent pas une obligation légale et peuvent être (et ont été) rompus
- Les négociations doivent être reprises/réitérées avec chaque plateforme

Pour cette raison, toutes les villes étudiées et interrogées aux fins de ce rapport ont recommandé de réguler plutôt que de négocier.

La conclusion sur les négociations peut être résumée par ces propos d'Airbnb :

Si nous concluons un accord avec un gouvernement..., les conditions de cet accord seront probablement accessibles au public et pourraient créer un précédent susceptible de nous mettre en position de faiblesse pour négocier dans des litiges futurs avec d'autres gouvernements.

Airbnb, 2020⁴⁴

Plateformes : nous voulons être régulées

Donner l'impression que l'on est régulé est préférable à une réglementation efficace.

Dans la section précédente, nous avons observé que les plateformes préfèrent négocier avec les villes plutôt que de faire l'objet d'une réglementation restrictive. Lorsque la négociation échoue, les plateformes proposent d'être régulées.

Dans les débuts de la démarche de réglementation des villes, les plateformes ont résisté avec agressivité par des actions en justice, des campagnes marketing coûtant des millions de dollars et du lobbying, y compris en mobilisant leur communauté d'hôtes via des « organisateurs de la communauté ».

L'opposition des plateformes à la réglementation s'est le plus souvent soldée par des échecs et les villes ont commencé à prouver leur capacité à adopter une réglementation équitable, applicable et efficace, que les plateformes le veulent ou non.

Les plateformes ont maintenant décidé que donner l'impression d'être régulées est préférable à une réglementation efficace.

Donner l'impression d'être régulées dessert mieux les objectifs des plateformes. Un marché qui fonctionne bien avec une réglementation efficace et des acteurs coopératifs rend les politiciens et même les économistes heureux.

Pour les plateformes comme Airbnb, dont le modèle économique doit encore faire ses preuves, la menace d'une réglementation inconnue ou imminente est un risque pour les investisseurs actuels et futurs.

Les premières tentatives pour réguler les locations de courte durée ont pris la forme de réglementation ou d'exigences négociées, qui étaient inefficaces ou difficiles à faire appliquer.

Parmi celles-ci on peut citer :

- Communication de données agrégées
- Plafonds annuels impossibles à faire respecter
- Systèmes de déclaration non assortis d'une responsabilité des plateformes

Les plateformes connaissant par expérience les réglementations inefficaces, elles proposent de s'y soumettre, sachant que ces mesures n'auront pas un impact significatif sur leur activité.

Le cas de New York City en est un parfait exemple puisque Airbnb a littéralement fourni le texte d'une loi à proposer par les législateurs⁴⁵.

La législation prévoyait un système de déclaration « obligatoire », les plateformes étant toutefois déchargées de la responsabilité de vérifier que les hôtes procédaient à leur déclaration ou de retirer les annonces n'affichant pas de numéro de déclaration ; pourtant, sans la responsabilité des plateformes, chacun sait pertinemment qu'un système de déclaration possède un taux de conformité de pas plus de 10 à 20 %.

La législation propose de modifier les lois sur le logement en vigueur à New York City en autorisant la location d'appartements entiers à temps plein, un changement majeur par rapport aux lois actuelles qui interdisent expressément les locations courtes de logements entiers.

Le plus préoccupant dans cet exemple était l'ingérence politique évidente et la politique des « pots de vin », le sénateur de l'État, co-auteur de la loi, ayant reçu un don de 500 000 dollars d'Airbnb pour sa campagne électorale⁴⁶.

Fort heureusement, si la législation d'Airbnb a été résentée en 2017, 2018 et 2019, elle n'a jamais dépassé le comité sur le logement. Cela n'empêche pas Airbnb, dès que l'occasion se présente, de prétendre collaborer avec la ville et l'État sur la régulation du secteur.

Les réglementations inefficaces, non seulement compromettent les objectifs des politiques municipales mais retardent et brouillent le débat sur des moyens plus efficaces de réguler les locations de courte durée, et, si elles sont adoptées, peuvent condamner une ville à s'y conformer pendant des années.

Acceptez cette grosse somme d'argent

Les plateformes offrent parfois de collecter les taxes mais leur coopération s'arrête là

Ce rapport se concentre sur l'impact sur le logement des locations de courte durée et les réponses des villes et plateformes pour réguler cette activité, mais il convient également de noter que les taxes jouent un rôle indirect dans le débat sur le logement.

En effet, quand les plateformes offrent de collecter et de reverser les taxes, elles fournissent une incitation immédiate aux villes, qui de ce fait peuvent hésiter à réguler ou restreindre les activités de location de courte durée pour protéger le logement si cela implique une réduction des recettes fiscales.

Bien entendu, **certaines villes ont refusé cette offre de paiement des taxes tant qu'il subsiste une activité illégale importante de location de courte durée et un impact sur le logement.**

New York City a refusé de modifier sa législation fiscale pour permettre aux plateformes de percevoir les taxes du fait que près de 85 % des annonces sont en infraction avec les lois sur le logement et d'autres lois municipales.

Airbnb a essayé de discréditer la ville pour ne pas avoir soutenu la réglementation inefficace proposée par la société, notamment la collecte des taxes, en faisant un don de 10 millions de dollars à des organisations caritatives, pour illustrer une « petite part des 100 millions de dollars de recettes fiscales annuelles que l'État pourrait percevoir si les législateurs adoptaient le projet de loi »⁴⁷.

La collecte et le paiement des taxes par les plateformes donnent également l'illusion d'une coopération. Par exemple, Airbnb déclare avoir établi « 500 partenariats sur la réglementation avec des autorités

et organisations locales de par le monde »⁴⁸. S'il est difficile de vérifier ce type de déclaration, la recherche suggère que **la quasi-totalité de ces accords concernent la perception des taxes et que pratiquement aucun ne porte sur la conformité à la législation sur le logement.**

La prise en charge par les plateformes du paiement des taxes, si elle présente des avantages, rend les villes dépendantes des recettes fiscales, empêche l'établissement d'autres réglementations et n'est pas proposée à toutes les villes.

La raison est sans doute que les **vérifications ou informations supplémentaires exigées par les autorités fiscales peuvent décourager les hôtes agissant illégalement ou sur un marché gris.** Les plateformes, dont nous savons qu'elles publient des contenus illicites dans de nombreuses villes, sont également réticentes à l'idée de communiquer aux villes des données fiscales que les municipalités pourront utiliser pour faire appliquer les règles.

C'est l'une des raisons pour lesquelles, quand les plateformes offrent de collecter les taxes, elles refusent généralement de publier les coordonnées des hôtes au titre desquels elles perçoivent les taxes.

Une étude des accords fiscaux conclus par Airbnb révèle que « les accords signés par Airbnb avec les États et les villes n'obligent pas Airbnb à communiquer toutes les informations concernant son statut fiscal, et la société dissimule délibérément et secrètement l'identité et l'adresse des hébergeurs locaux... Les accords ne contiennent pas d'informations fiscales à proprement parler. En bref, ils ne remplissent pas les fonctions des accords fiscaux normaux. »⁴⁹

Vienne illustre le cas où presque toutes les grandes plateformes acceptent de se conformer à la législation municipale (ville ou province selon les dispositions de la constitution autrichienne) sur la collecte des taxes et la déclaration, alors qu'Airbnb a refusé de conclure un accord (en raison de la loi sur la déclaration) assorti de mécanismes de contrôles adéquats. Airbnb a également refusé de retirer les annonces de location de logements sociaux, qui sont également interdites par la législation nationale.

Les activistes qui défendent le logement avancent que même si les hôtes et les plateformes de location de courte durée paient des taxes, cela résout seulement le problème de l'égalité fiscale. Les impôts peuvent en quelque sorte équilibrer les règles du jeu avec les autres acteurs de l'hôtellerie et contribuer au financement des services sociaux consommés, mais **les taxes ne compensent pas une ville pour la perte de logements, le déplacement des familles et la hausse du coût du logement**, qui sont autant d'externalités négatives courantes causées par les locations de courte durée.

Réglementation des activités de location de courte durée par les villes

Airbnb estime qu'environ 70 % des 200 premières villes dans lesquelles elle opère ont mis en place « une forme de réglementation »⁵⁰. On peut considérer que la **plupart des villes choisissent de réguler le marché des locations de courte durée.**

Un système réglementaire doit remplir les fonctions suivantes de manière claire, transparente et efficace :

1. Définir ce qui est autorisé et ce qui est interdit
2. Prévoir des moyens efficaces de faire appliquer les règles et de gérer la conformité

Définir ce qui est autorisé et ce qui est interdit

La définition des activités de location de courte durée autorisées varie considérablement d'une ville à l'autre et d'un quartier à l'autre. Chaque ville possède ses propres caractéristiques et besoins en matière de logement et différentes interfaces avec le marché du tourisme.

*Noter que nous n'abordons pas ici les réglementations relatives à la protection du consommateur, la santé et la sécurité ou la qualité de vie, certes importantes, car nous limitons notre discussion aux réglementations destinées à protéger le logement et les communautés résidentielles.

Les approches les plus courantes adoptées par les villes peuvent comprendre :

- L'interdiction des locations de courte durée dans des logements partagés ou entiers
- L'interdiction dans certains quartiers
- La location uniquement par le résident principal légal d'un logement
- La location occasionnelle d'un logement entier lorsque le résident principal est absent (habituellement assortie d'un plafond compris entre 30 et 180 nuitées par an)
- La limite de la location d'une partie du logement occupé par l'hôte (en nombre de voyageurs, nombre de pièces ou surface).
- La limite de l'activité à un % ou nombre d'appartements dans un bâtiment ou un quartier
- Des restrictions sur le logement social

La plupart des mesures ci-dessus se résument à des tentatives des villes pour circonscrire l'activité de location de courte durée à leur propre conception du « partage de logement » légitime et pour s'opposer au développement d'une activité locative commerciale destructrice.

Prévoir des moyens efficaces de faire appliquer les règles et de gérer la conformité

Dans la plupart des cas, si les villes ne disposent pas d'une stratégie efficace pour faire appliquer les lois sur les locations de courte durée et surveiller la conformité à ces lois, elles affichent des taux de conformité très faibles (entre 10 % et 20 %). Ceci s'explique par le fait que les plateformes fournissent aux hôtes un écran derrière lequel ils peuvent dissimuler leur identité, leur localisation et leur activité.

Les approches les plus courantes en matière d'application des règles et de gestion de la conformité sont les suivantes :

Pour les hôtes :

- Déclaration ou permis obligatoires
Un justificatif est généralement fourni pour assurer que chaque demandeur/logement est conforme à l'usage autorisé
- Limite du nombre de permis délivrés
- Exigences en matière de déclaration, après chaque réservation ou régulièrement

Pour les plateformes :

- Publication ou acceptation d'annonces de locations autorisées exclusivement
- Processus de retrait des annonces concernant des locations non autorisées
- Publication d'informations
comprenant généralement le nom, l'adresse, et, le cas échéant, un numéro de déclaration, ainsi qu'un récapitulatif de la réservation (nombre de voyageurs, nombre de nuitées, frais)

EXEMPLES DE RÉGLEMENTATIONS MUNICIPALES

Ville	Système de permis ou de déclaration	Communication de données par les plateformes	Responsabilité des plateformes	Limites sur les logements entiers
Amsterdam	Oui	Oui à partir de janv. 2021	Oui à partir de janv. 2021	30 jours/an Interdiction dans certains quartiers Exclusion des logements sociaux
Berlin	Oui	Non	Non	Résident principal ou 90 jours/an pour les propriétaires de résidence secondaire dont le statut a été vérifié
Barcelone	Oui	Oui	Oui	Nombre de permis Exclusion des logements sociaux
New York City	Non	Oui à partir de janv. 2021	Non	Interdit par la législation en vigueur Exclusion des logements sociaux
Prague	Non	Oui	Non	
Paris	Oui	Oui	Oui	120 jours/an Résident principal Exclusion des logements sociaux
San Francisco	Oui	Oui	Oui	90 jours/an
Vienne	Non	Oui, refus d'Airbnb sur les données à des fins fiscales	Non	Accord de 100 % des voisins. Au maximum 20 % du bâtiment Exclusion des logements sociaux

Approches réglementaires recommandées

Trois dispositifs réglementaires sont recommandés, à la lumière de l'expérience des villes qui ont adopté ces mesures ou sont sur le point de le faire.

Systeme de déclaration obligatoire

Dans un système de déclaration obligatoire, les hôtes sont tenus de demander un permis, une licence ou un enregistrement, généralement auprès de la municipalité. La ville détermine si l'hôte ou le bien respectent les critères d'usage autorisé et le numéro de déclaration attribué doit figurer sur chaque annonce.

Un système de déclaration obligatoire ne s'applique pas de lui-même. Les premières villes à l'adopter (Barcelone, et aux États-Unis, San Francisco et Portland) ont découvert que les hôtes ne tenaient pas compte de l'obligation de déclaration et que les plateformes continuaient de publier les annonces sans permis. Des taux de conformité de seulement 20 % n'étaient pas rares. Même Brian Chesky, directeur général d'Airbnb, a posté sans permis son appartement sur la plateforme, violant publiquement la législation municipale⁵¹.

Responsabilité des plateformes

La responsabilité des plateformes peut se conjuguer avec le système de déclaration obligatoire.

La responsabilité des plateformes implique qu'une plateforme ne peut accepter que les annonces ou les transactions d'hôtes ayant déclaré leur bien en location de courte durée.

Le numéro de permis doit être indiqué sur les annonces et la plupart des lois exigent que les plateformes réservent un champ dans lequel les hôtes peuvent entrer ce numéro lorsqu'ils postent une annonce et qui met cette information en évidence.

Les villes qui ont adopté des réglementations exigeant la responsabilité des plateformes, comme Amsterdam, Barcelone, Paris et San Francisco, ont mis en place une procédure pour signaler aux plateformes qu'une annonce de location de courte durée n'indique pas de numéro de permis, n'est pas valable ou a été rejetée ou refusée. Les plateformes doivent répondre, généralement dans un délai déterminé, en retirant l'annonce illégale.

Si la législation n'impose pas la responsabilité des plateformes, ces dernières ignorent tout simplement les demandes de retrait des annonces illégales.

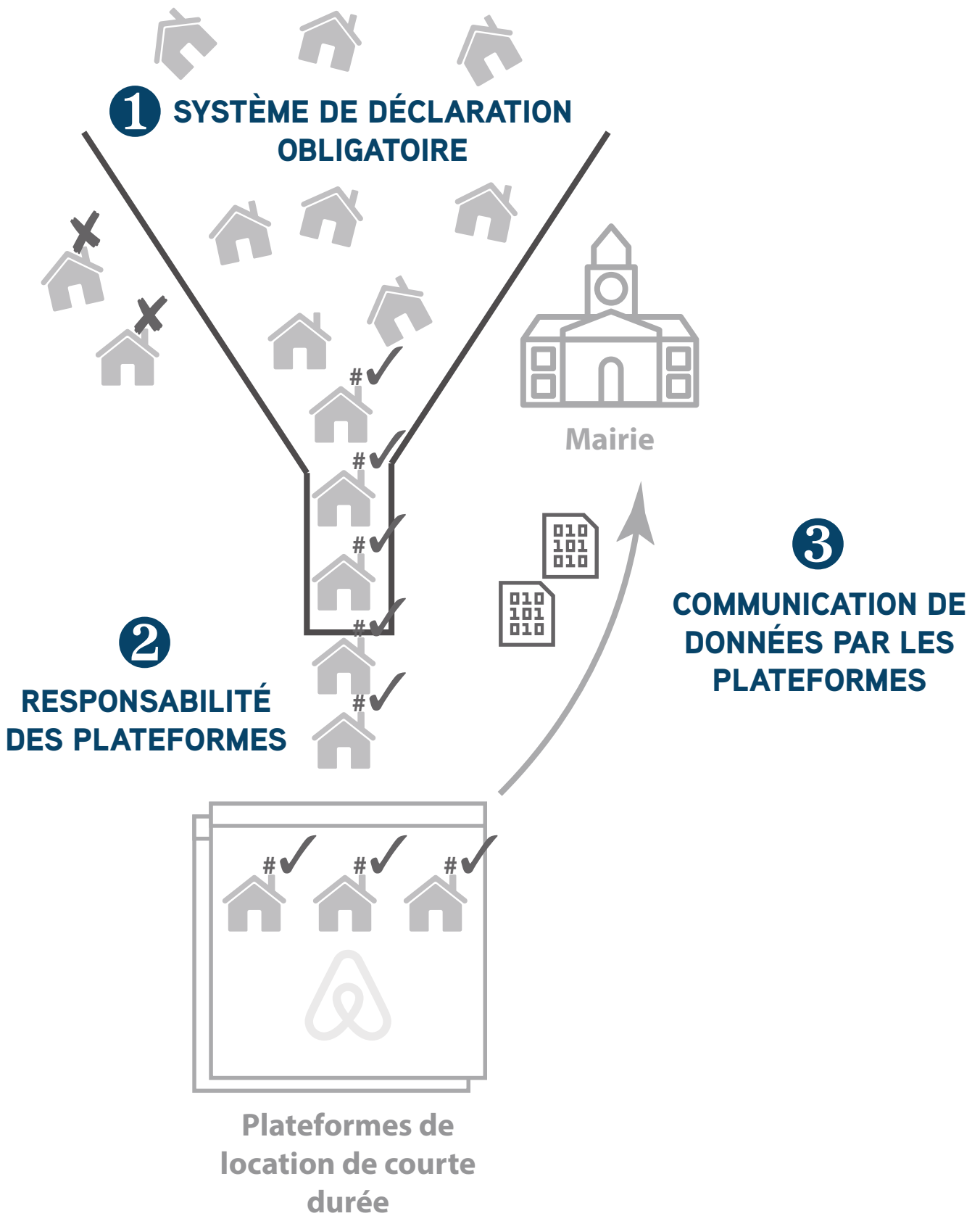
Ce qui est séduisant dans un système de déclaration obligatoire avec responsabilité des plateformes est que les plateformes ne sont pas tenues de surveiller les annonces pour garantir le respect de lois municipales parfois complexes sur le logement.

Communication de données par les plateformes

Pour les villes qui adoptent un système de déclaration obligatoire, les plateformes doivent être contrôlées afin de vérifier que les hôtes suivent la procédure de déclaration et que les plateformes ne publient pas des annonces pour des locations non déclarées.

Les villes comme Amsterdam, Paris et San Francisco ont, via leur législation locale, régionale ou nationale, adopté une réglementation sur la communication de données par les plateformes, par laquelle ces dernières sont tenues de transmettre régulièrement, en général mensuellement, des fichiers contenant toutes leurs annonces actives.

Les informations requises le plus couramment sont le numéro de déclaration, un identifiant ou URL de la plateforme, les coordonnées de l'hôte et l'adresse du bien loué. Certaines demandent également des informations sur les réservations au cours de la période.



Études de cas des villes

Pour comprendre l'impact des locations de courte durée sur les villes et leurs mesures réglementaires progressivement contraignantes dans un contexte d'absence de coopération des plateformes, il est nécessaire d'examiner l'expérience et l'évolution chronologique de chaque ville en détail.

La section qui suit contient des études de cas sur des villes emblématiques et représentatives, principalement en Europe, ainsi que sur des villes américaines, dont San Francisco, la ville natale de Airbnb, qui a connu le plus de succès dans sa réglementation des locations de courte durée, y compris l'application de règles strictes visant les plateformes.

Les auteurs voudraient remercier les villes d'Amsterdam, de Berlin, de Barcelone, de New York, de Paris, de Prague, de San Francisco et de Vienne pour leur participation.

Amsterdam

PRINCIPALES MESURES RÉGLEMENTAIRES

- Système de permis obligatoire qui sera renforcé par des lois nationales relatives à la déclaration, et l'obligation pour les plateformes de les respecter (entrée en vigueur le 1er janvier 2021)
- Plafond de 30 nuitées par an pour les logements entiers
- Interdiction de location des logements sociaux
- Interdiction dans trois quartiers du centres

CARENCES DES PLATEFORMES ET DU MARCHÉ

- Airbnb a retiré les outils permettant de faire appliquer les plafonds en représailles à la réduction du plafond de 60 à 30 nuitées par an décidée par la ville
- Les données fournies à la ville par les plateformes étaient agrégées et donc inutiles
- Annonces illégales encore très nombreuses, et 6 millions € d'amendes ont été infligées en 2019

Amsterdam a suivi une évolution réglementaire progressivement plus restrictive contre les locations de courte durée depuis 2014, date à laquelle la ville a institué des règles interdisant cette activité dans les logements sociaux (environ 45 % du parc de logements d'Amsterdam) ; fixant une limite à la location occasionnelle de la résidence principale (60 nuitées par an) ; et imposant des restrictions sur la location de chambres, par exemple pas plus de quatre voyageurs en même temps.

Le 1er janvier 2019, la ville a renforcé sa réglementation et réduit le plafond de 60 à 30 nuitées par an.

La réglementation a encore été durcie le 1er janvier 2020 avec l'obligation d'obtenir un permis pour louer son logement sur une courte de durée et l'interdiction d'exercer cette activité dans trois quartiers du centre-ville.

L'interdiction dans les trois districts de Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde et Grachtengordel-Zuid a été décidée, une étude ayant révélé que les résidents avaient été soumis à une forte pression du fait du nombre extraordinaire de touristes séjournant dans leur quartier. 75 % des résidents étaient en faveur de l'interdiction mais estimaient que cette mesure était insuffisante.

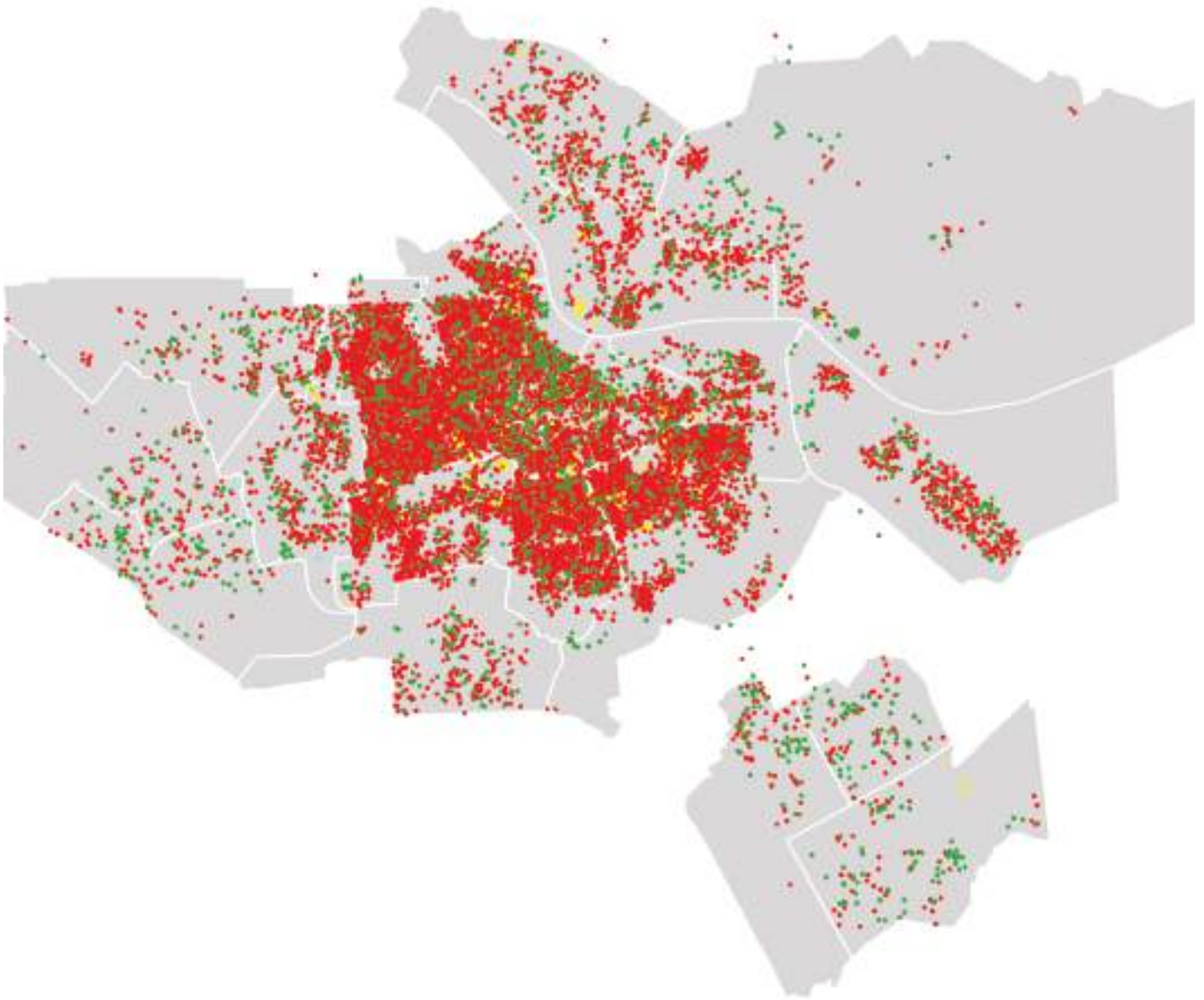
La ville d'Amsterdam a signé l'un des premiers protocoles d'accord avec Airbnb en décembre 2014, qui couvrait les années 2015 et 2016, et concernait en pratique la collecte des taxes.

Un autre protocole d'accord a été signé avec Airbnb en décembre 2016⁵² concernant les années 2017 et 2018, par lequel Airbnb acceptait volontairement d'appliquer des limites automatiques garantissant que les annonces de location de logements entiers ne portent pas sur plus de 60 nuits, et de communiquer des informations agrégées sur les effets du partage de logement.

Les données agrégées, fournies tous les six mois, n'étaient pas utiles à la ville qui avait besoin d'informations plus détaillées pour ses analyses et l'application de sa politique.

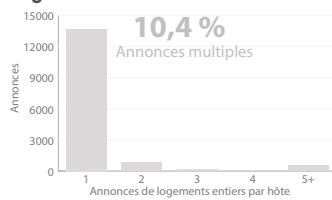
Lorsque le conseil municipal d'Amsterdam a décidé de réduire le plafond annuel de 60 à 30 nuitées, Airbnb a, en guise de représailles, refusé de mettre en application le nouveau plafond de 30 nuitées par an sur sa plateforme alors qu'elle l'avait accepté pour le plafond annuel de 60 nuits.

La ville n'a pas cherché à négocier de nouveaux accords avec les plateformes après leur expiration et considère que la réglementation et son application

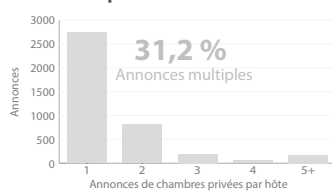


Annonces multiples

Logements entiers

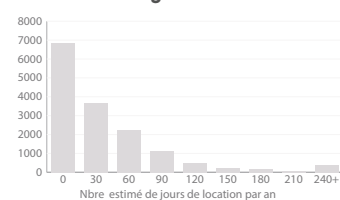


Chambres privées

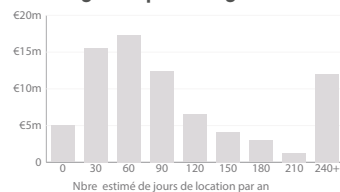


Taux d'occupation

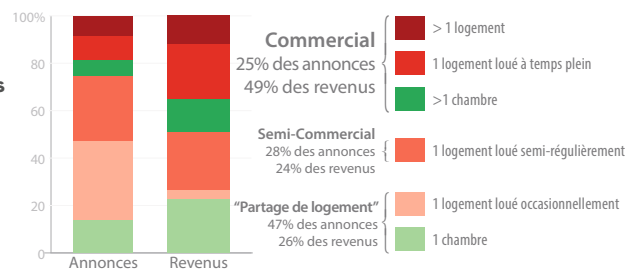
Annonces de logements entiers



Revenu généré par les logements entiers



Comparaison "Partage de logement" et Activité commerciale



sont plus efficaces et adaptées que les accords non contraignants qui ne sont pas encadrés par des lois.

La réglementation restrictive mise en place par Amsterdam n'a réussi qu'à stopper la croissance de l'activité. L'activité illégale de location de courte durée persiste et la ville a infligé 6 millions euros d'amendes en 2019. Les impacts des locations de courte durée, particulièrement la soustraction de logements au parc privé et l'érosion d'un environnement paisible dans les quartiers résidentiels, sont encore constatés par la ville.

La ville estime qu'environ 1 appartement sur 15 est loué sur Airbnb et que dans certains quartiers cette proportion atteint 1 sur 9. Des enquêtes auprès des résidents révèlent que dans 16 quartiers sur 99, les locations de courte durée sont le facteur de nuisance le plus cité.

Parmi les effets indirects sur les quartiers résidentiels comportant une forte concentration de locations de courte durée, on peut citer la transformation des commerces, avec une offre de services plus importante, certains étant destinés aux touristes exclusivement.

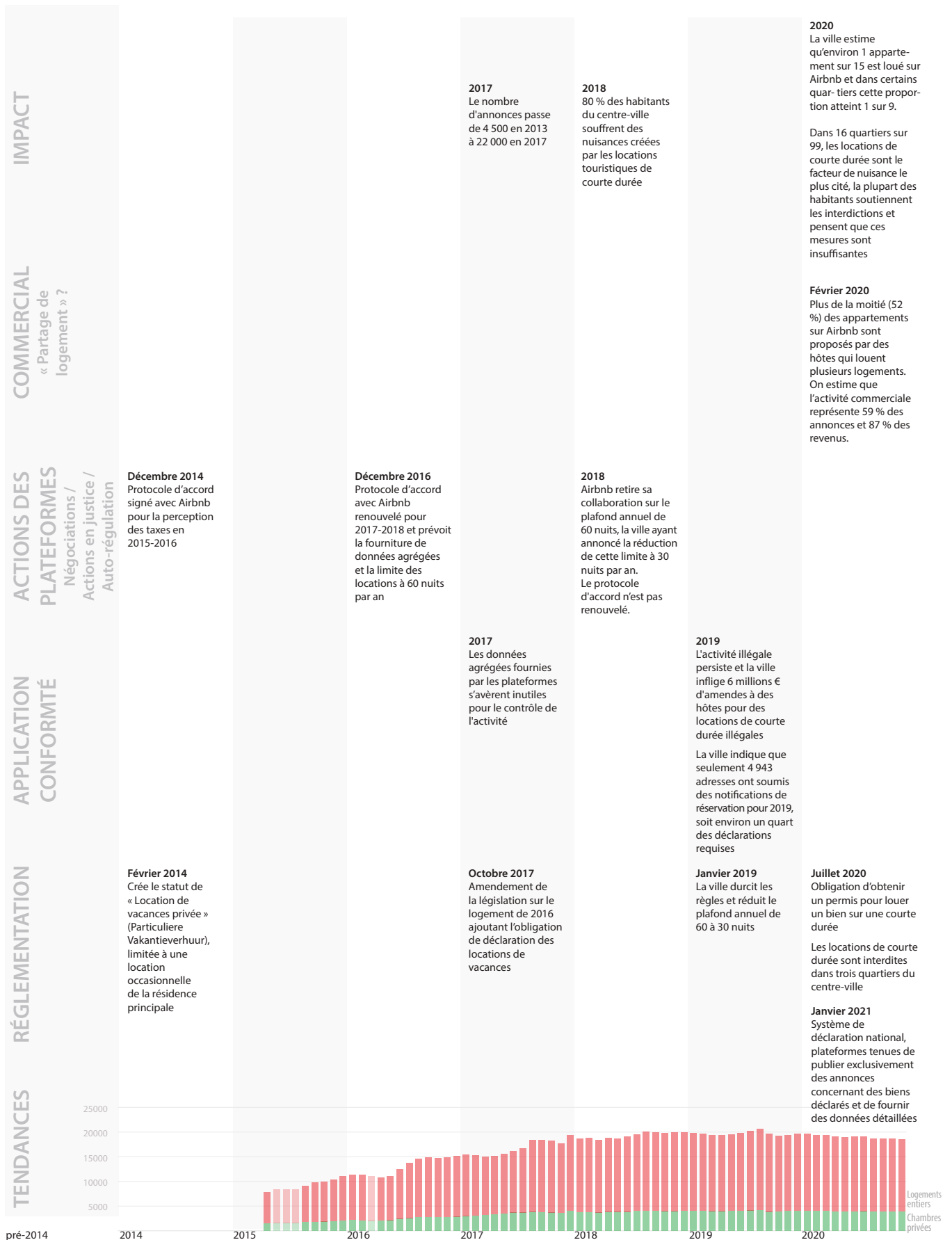
La ville indique avoir réussi à réguler l'activité dans les logements sociaux, principalement grâce au fait que la majorité du parc social d'Amsterdam a été construite loin du centre-ville pittoresque, dans des quartiers qui n'attirent pas les touristes. La ville déclare également que les quartiers où sont situés les logements sociaux sont les plus susceptibles de signaler les hôtels illégaux.

Il est plus difficile de faire appliquer la réglementation dans le centre-ville où les logements plus anciens sont privés. Le marché des logements privés n'est pas réglementé et est plus exposé à la perturbation occasionnée par les locations de courte durée et à la hausse du coût du logement induite par l'assèchement de l'offre.

La ville accueille favorablement les nouvelles réglementations, notamment un système national de déclaration qui entre en vigueur le 1er janvier 2021. La législation prévoit l'obligation pour les plateformes de publier exclusivement des annonces concernant des biens déclarés et de fournir des données détaillées, indispensables pour les villes et jamais obtenues dans le cadre de négociations avec les plateformes.

Reste à voir si Airbnb respectera les nouvelles exigences d'Amsterdam et si la plateforme portera le problème devant les tribunaux, en invoquant la législation européenne. Ce ne serait pas la première fois que la directive sur le commerce électronique serait utilisée pour démontrer l'incompatibilité d'une loi nationale avec la législation communautaire.

Amsterdam – Historique



Barcelona

PRINCIPALES MESURES RÉGLEMENTAIRES

- Déclaration obligatoire
- Nombre limité de licences par « zone »
- Obligation d'indiquer le numéro de licence (pour les hôtes et les plateformes)

CARENES DES PLATEFORMES ET DU MARCHÉ

- Jusqu'en 2017, les plateformes ont refusé de retirer les annonces sans numéro de déclaration
- Les plateformes retirent désormais les annonces sur notification de la ville, mais elles n'empêchent pas que ces annonces soient republiées
- En ce qui concerne les données fournies par les plateformes, l'adresse est omise ou inexacte dans 60 % à 70 % des cas.
- Le coût des locations de long terme a augmenté de 7 % et les prix de l'immobilier de 19 % à cause d'Airbnb
- L'activité de location de courte durée est en majorité commerciale et non de « partage de logement »

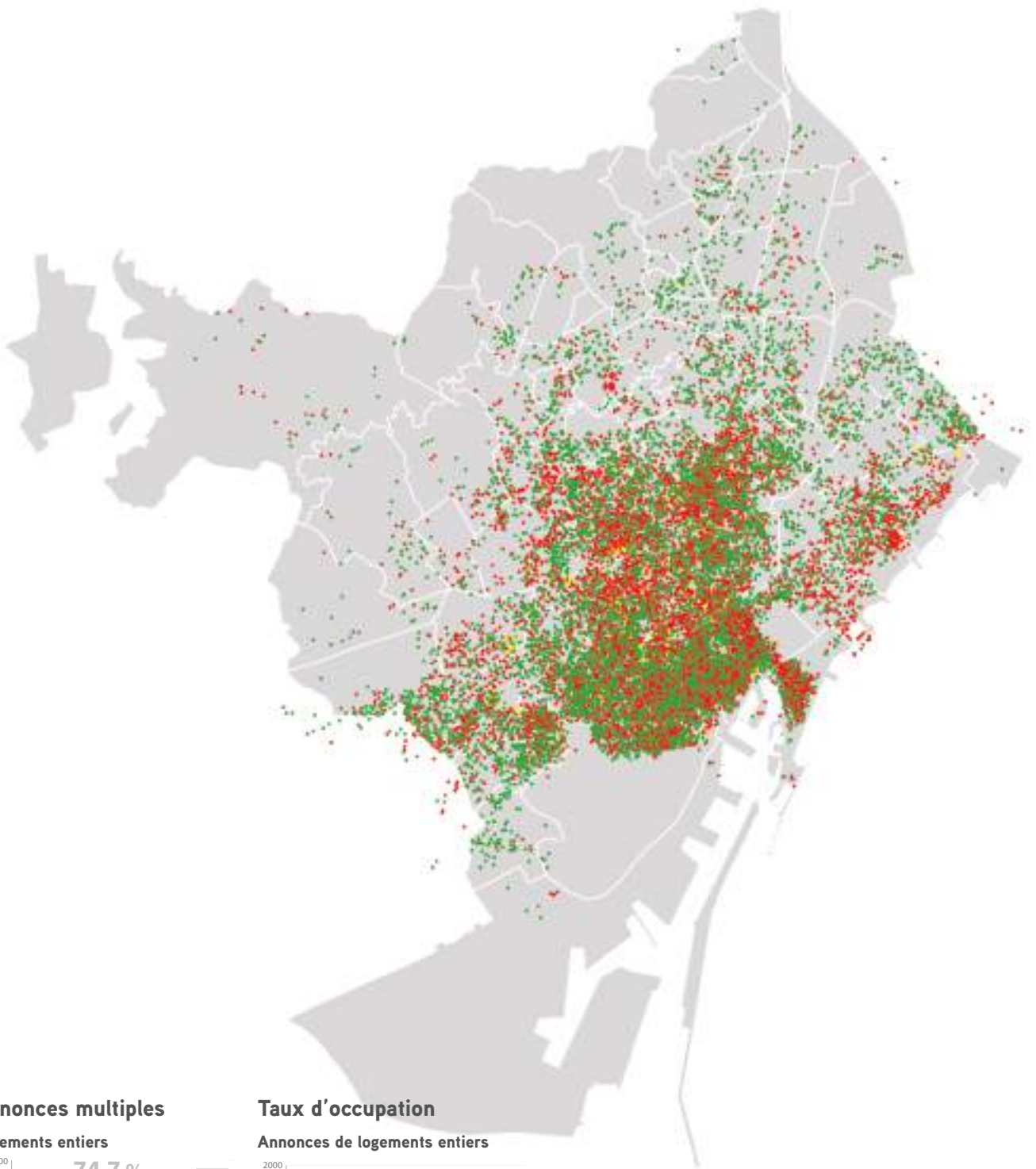
Le sur-tourisme est devenu un problème d'actualité à Barcelone où des manifestations ont eu lieu en 2012, puis à l'été 2014 contre les perturbations de la vie quotidienne des habitants et la hausse du coût du logement causées par le tourisme.

À l'époque, une loi régionale catalane de 2012 autorisait les locations de courte durée pour 31 jours maximum à chaque fois, à condition d'indiquer un numéro de déclaration. En revanche, les locations de courte durée de chambres privées avec présence du propriétaire dans le logement étaient illégales.

Les locations de chambre privées et de logements entiers sans autorisation ont proliféré sur les sites comme Airbnb et la plateforme s'est vue infliger des amendes de 30 000 € en 2014 et de 600 000 € en 2016 pour accepter des annonces n'indiquant pas de numéro de déclaration.

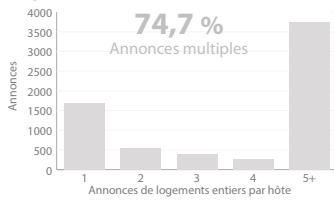
Les chercheurs ont également analysé les portefeuilles de logements constitués sur les plateformes de location de courte durée et constaté que 55 % des hôtes publient plus d'une annonce sur le site Web d'Airbnb et qu'en moyenne, les hôtes proposent 5,2 logements à la location⁵³.

En 2015, l'élection de l'activiste Ada Colau à la mairie de Barcelone, qui a fait campagne sur la régulation du tourisme et la résolution de la crise du logement, a marqué le début d'un effort important pour faire respecter la réglementation et lutter contre les locations de courte durée illégales avec la mise en place du « Plan choc » en 2016. Dans le cadre de ce plan, la ville a émis des ordres de retrait pour plus de 615 appartements loués illégalement et a ouvert 1 290 enquêtes sur des activités illicites. Les données de la ville révélaient qu'environ 40 % des logements du marché de la location touristique n'étaient pas déclarés.

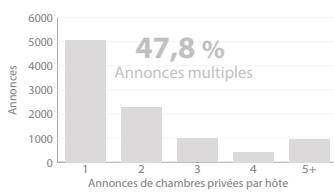


Annonces multiples

Logements entiers

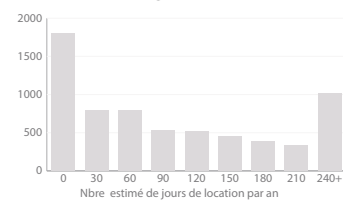


Chambres privées

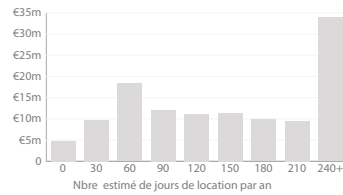


Taux d'occupation

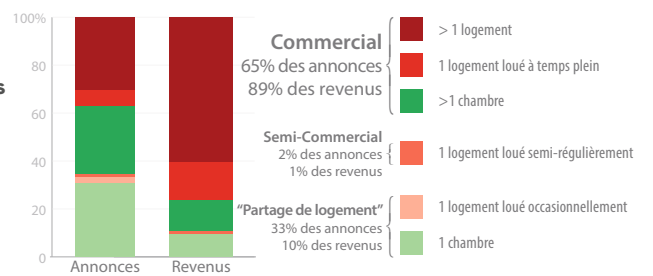
Annonces de logements entiers



Revenu généré par les logements entiers



Comparaison "Partage de logement" et Activité commerciale



En 2017, le Plan Especial Urbanistico de Alojamiento Turístico (PEAUT) a été créé et transposé dans la loi ; il fixait à 9 600 le nombre de permis pouvant être délivrés à des logements loués à des fins touristiques et contrôlait leur répartition à travers la ville.

Par ailleurs, suite à la forte médiatisation des efforts de lutte contre les activités illégales de location de courte durée, notamment l'imposition d'amendes aux plateformes directement, la ville a pu négocier et signer des accords en 2017 avec Booking.com, HomeAway, Niumba, Rentalia et TripAdvisor, et ultérieurement avec Airbnb, visant l'établissement de procédures de retrait des annonces illégales des plateformes. Ces accords étaient conformes aux lois régionales.

Un autre accord a été signé en août 2018 avec Airbnb, le premier de ce type dans le monde, prévoyant la communication de données figurant dans les annonces publiées sur la plateforme.

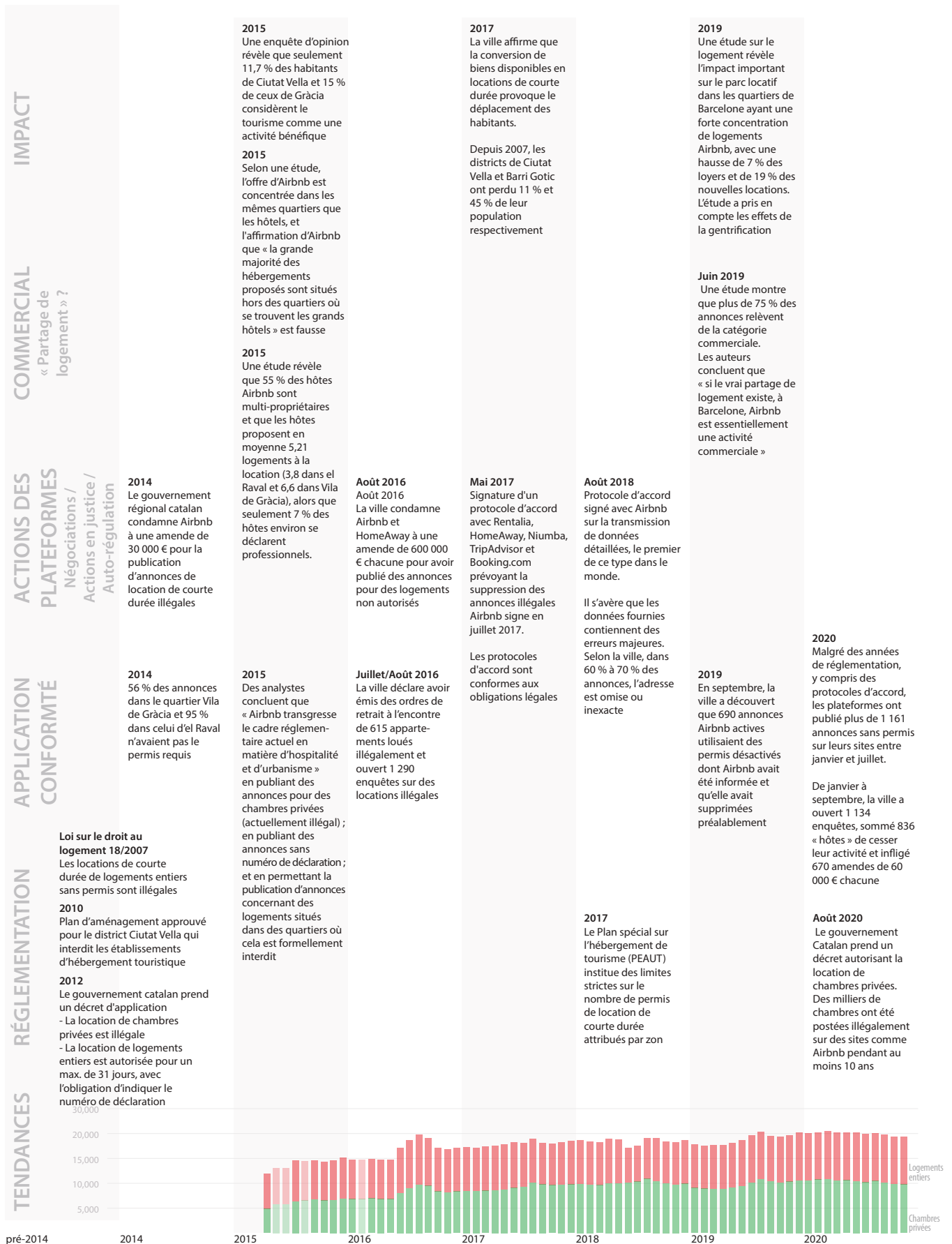
Ce type d'accord sur les données détaillées fournies par une plateforme de location de courte durée n'a jamais été repris, sauf lorsque les plateformes ont une obligation légale de fournir des données, par exemple à San Francisco et Paris.

En tout état de cause, les informations se sont avérées presque inutiles pour la ville qui a indiqué que dans 60 % à 70 % des annonces communiquées par Airbnb, l'adresse était omise ou inexacte, rendant difficile la recherche d'annonces illégales par rapprochement entre les annonces publiées et le système de déclaration.

Le manque de qualité des données fournies concernant les adresses pourrait s'expliquer par le comportement anticipatif des hôtes, qui, sachant que leurs coordonnées seront communiquées à la ville, les modifient ; il peut également révéler la faiblesse des procédures de contrôle de Airbnb et de son système de « confiance ».

Une nouvelle loi PEAUT est actuellement à l'étude, qui pourrait prévoir un délai d'expiration des autorisations de location de logements entiers (location saisonnière touristique) par exemple après cinq ans. Pour le moment, les permis ne sont pas assortis d'une date d'expiration et sont suspendus uniquement si le logement cesse d'être utilisé à des fins touristiques. Cette nouvelle mesure pourrait faire retourner des hébergements de tourisme dans le parc résidentiel. L'introduction d'un plafond sur le nombre de chambres offertes dans un logement occupé par le propriétaire, similaire à celui appliqué sur les logements entiers, est également envisagée. Compte tenu des circonstances exceptionnelles créées par l'épidémie de COVID-19, qui a considérablement affecté l'activité touristique, la ville étudie des moyens d'inciter les exploitants d'hôtels et de locations de courte durée à reconvertir leurs biens pour un usage résidentiel.

Barcelone – Historique



PRINCIPALES MESURES RÉGLEMENTAIRES

- Pour les locations de logements entiers, les propriétaires de résidence principale se voient attribuer une autorisation automatiquement ; les propriétaires de résidence secondaire doivent demander une autorisation pour un maximum de 90 nuits par an
- Obligation de faire figurer le numéro d'autorisation
- Les locations avec présence du propriétaire ne doivent pas représenter plus de 50 % de la surface du logement

CARENCES DES PLATEFORMES ET DU MARCHÉ

- En 2013, environ 12 000 appartements ont été soustraits du marché locatif traditionnel au profit des locations de courte durée
- En 2016, dans certains quartiers, Airbnb représente 7 % des logements, soit 1 appartement sur 15
- Durant la période d'interdiction de la location de logements entiers, de mai 2016 à mai 2018, les plateformes ont refusé de retirer des milliers d'annonces non autorisées
- Après l'assouplissement des règles, 80 % des annonces de location de courte durée sur Airbnb à Berlin sont encore illégales
- Les plateformes refusent de transmettre des informations, invoquant la législation irlandaise sur la protection des données, selon le principe du pays d'origine de l'UE

La première étape de l'interdiction de louer un logement entier pour une courte durée à Berlin a été l'adoption en 2013 d'une loi **fournissant l'option d'imposer l'interdiction** de conversion des appartements du parc locatif de longue durée dans les quartiers de Berlin où il existe un risque de pénurie de logements.

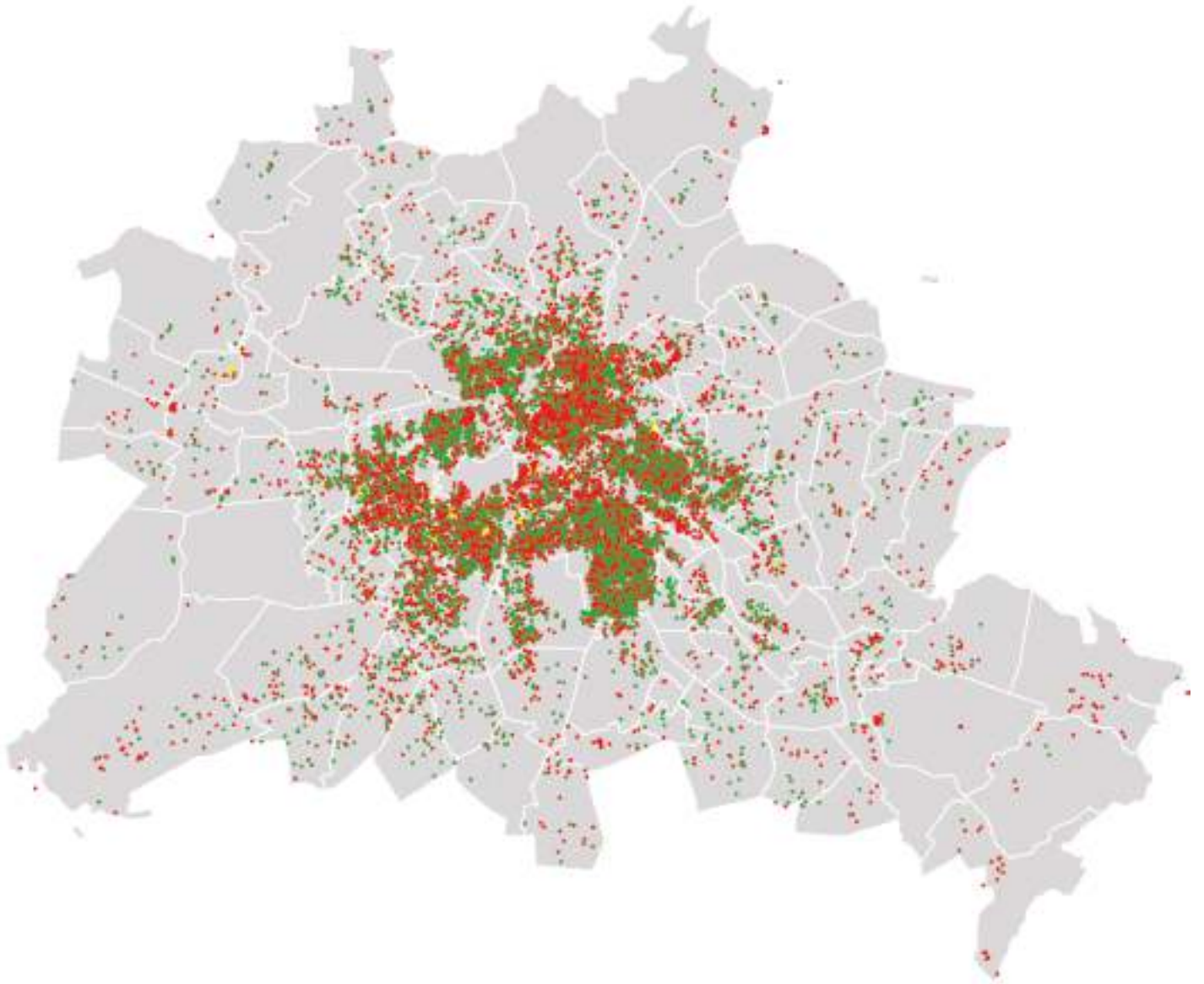
En mars 2014, la ville a franchi une nouvelle étape en déclarant que **l'offre de logements était à risque dans toute la ville de Berlin** et en conséquence, l'interdiction de conversion des appartements est entrée en vigueur en mai 2014.

Une période de transition de deux ans était prévue, au cours de laquelle une autorisation de location de courte durée devait être obtenue auprès du district où le

logement était situé, autorisations qui étaient rarement accordées.

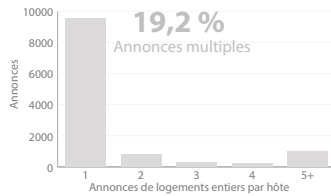
À l'issue de la période de transition en mai 2016, il était prévu que les logements n'ayant pas obtenu l'autorisation seraient retirés des plateformes de location de courte durée. D'un maximum de 10 690 appartements entiers loués sur Airbnb en janvier 2016, le chiffre est tombé à 7 054 en mai 2016, en raison de l'interdiction, soit 3 600 appartements en moins (34 %), **ce qui laissait toutefois des milliers d'appartements non autorisés à louer sur les plateformes de location de courte durée.**

La ville a confirmé que l'interdiction avait eu un effet bénéfique, 2 500 logements touristiques ayant été remis sur le marché locatif traditionnel⁵⁴ ; toutefois,

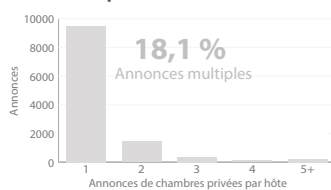


Annonces multiples

Logements entiers

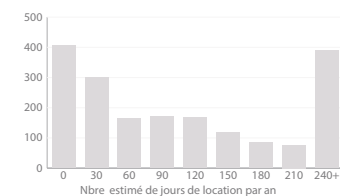


Chambres privées



Taux d'occupation

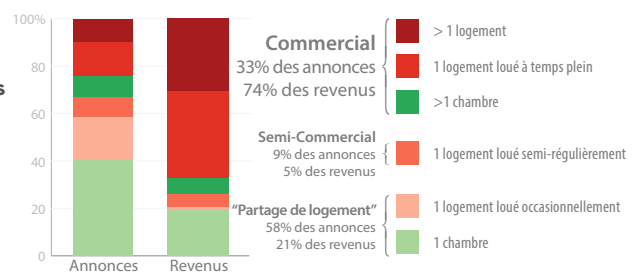
Annonces de logements entiers



Revenu généré par les logements entiers



Comparaison "Partage de logement" et Activité commerciale



immédiatement après l'interdiction, le nombre d'appartements mis en location a recommencé à croître et tout juste un an plus tard, en juin 2017, avait atteint un nouveau record de 10 697, soit une hausse par rapport à la période précédant l'interdiction. Il est apparu évident que des problèmes graves de conformité se posaient malgré les 60 agents municipaux chargés de faire respecter l'interdiction.

La ville ne rencontrait pas que des problèmes de conformité : poursuites judiciaires entamées par les occupants d'appartements (jugement de septembre 2017) ; procédure gagnée par les propriétaires de résidence secondaire vivant ailleurs mais séjournant à Berlin occasionnellement (jugement en août 2016) contestant l'affirmation que la location de leurs appartements pendant leur absence retirait des logements du marché locatif berlinois.

En mars 2018, il a été annoncé que l'interdiction de location de courte durée de logements entiers était levée par une loi entrant en vigueur le 1er mai 2018. Si une grande partie de l'interdiction s'applique encore, le système d'autorisation permet aux propriétaires de résidence principale de demander automatiquement un permis ; les propriétaires de résidence secondaire à Berlin peuvent demander une autorisation leur accordant le droit de louer sur une courte durée leur appartement pour un maximum de 90 nuitées par an. Par ailleurs, afin d'améliorer le contrôle de la conformité, la loi rend obligatoire l'indication du numéro d'autorisation sur l'annonce.

Il est difficile de savoir si cette loi était un compromis pour les loueurs de courte durée ; une tentative pour aligner la loi avec les jugements en faveur des personnes ayant attaqué en justice ; ou une volonté de durcir les restrictions en introduisant un plafond sur les locations qui existaient malgré l'interdiction.

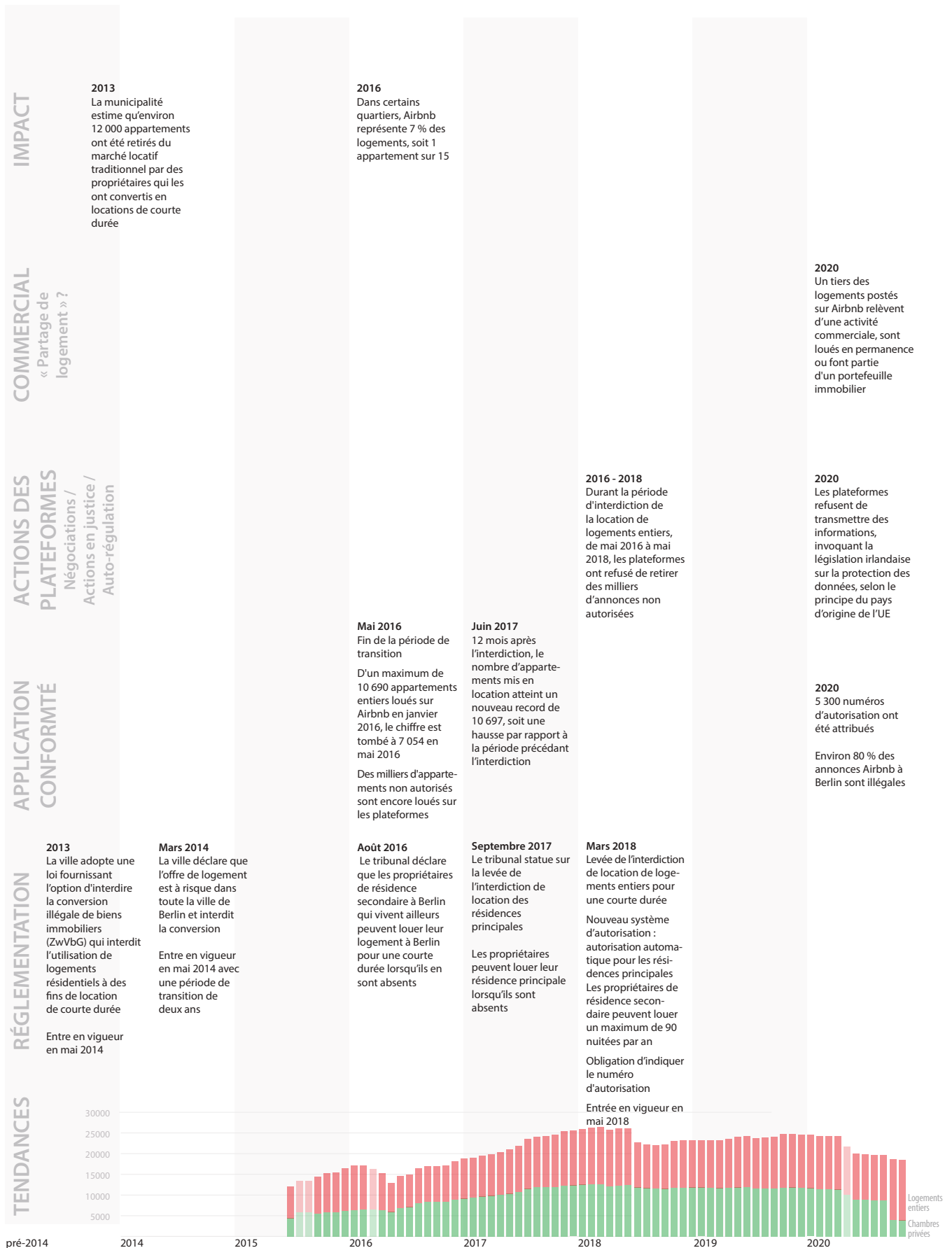
Selon les autorités municipales, depuis 2018, seulement 5 300 numéros de déclaration ont été attribués. En février 2020 (pré-COVID), la plateforme Airbnb seule affichait environ 12 837 logements entiers disponibles, soit 242 % de plus que le nombre de permis. Selon le radiodiffuseur public RBB⁵⁵ qui a analysé les annonces Airbnb pour évaluer combien d'entre elles affichaient un numéro d'autorisation, 80 % des annonces de location à Berlin sur Airbnb sont encore illégales.

Par ailleurs, il n'existe aucun moyen de vérifier le respect du plafond de 90 jours par les propriétaires de résidence secondaire. Les plateformes ne sont pas tenues de faire appliquer le plafond ni de fournir des données à la ville, et il n'est pas demandé aux hôtes d'apporter la preuve qu'ils ne dépassent pas cette limite.

La ville est en droit de demander des informations concernant les hôtes (nom, adresse), mais Airbnb, par exemple, refuse de les fournir, arguant qu'elle est tenue de respecter la législation irlandaise sur la protection des données, sur la base du principe du pays d'origine de l'UE.

La ville prévoit de renforcer sa législation actuelle en ajoutant l'obligation pour les plateformes de retirer les annonces n'indiquant pas de numéro de déclaration, et la possibilité d'infliger des amendes aux plateformes en cas de refus.

Berlin – Historique



PRINCIPALES MESURES RÉGLEMENTAIRES

- Les lois actuelles interdisent les locations de courte durée de logements entiers
- Le « partage de logement » est limité à deux voyageurs maximum
- Les plateformes sont tenues de fournir des données sur les annonces actives à partir de janvier 2021

CARENCES DES PLATEFORMES ET DU MARCHÉ

- Les plateformes ont transgressé l'interdiction de location de logements entiers
- Perte de 15 000 logements pour le parc locatif traditionnel
- L'autorégulation via la publication de données et la restriction de l'activité commerciale ont échoué
- Environ 85 % des annonces actives de location de courte durée sont présumées illégales

Le combat entre la ville de New York et les plateformes de location de courte durée est un véritable bras de fer.

La ville n'a pas fait de compromis sur ses lois qui protègent le logement résidentiel abordable alors qu'elle connaît une crise du logement et continue d'interdire la location de courte durée de logements entiers qui retire des appartements de son précieux parc locatif. Plus des deux tiers des New Yorkais sont locataires.

Les lois actuelles sont plus souples pour la location de chambres privées, le résident principal pouvant « accueillir » un maximum de deux voyageurs payants, à condition que l'appartement ne soit pas soumis aux lois municipales d'encadrement des loyers.

Les plateformes de location de courte durée, et en particulier Airbnb, veulent revoir la définition de « partage de logement » de manière à ce qu'elle recouvre la location à but lucratif d'appartements entiers, et ont refusé de retirer les annonces concernant des locations qui enfreignent manifestement les lois de la ville de New York.

Divers chercheurs sur le logement ont conclu que le nombre d'appartements convertis en hôtels pour la location de courte durée et perdus pour le parc locatif traditionnel a augmenté progressivement, passant de 8 058 en 2016⁵⁶ à 13 500 en 2018⁵⁷.

Outre les personnes déplacées directement ou indirectement du fait de la conversion des appartements, les chercheurs ont estimé que le **coût supplémentaire pour les locataires à New York a été de 616 millions \$ pour la seule année 2016⁵⁸, et de 470 \$ par ménage locataire en 2018⁵⁹.**

Selon les estimations de la ville, environ 15 000 logements ont été retirés du marché sous l'effet conjugué de la location d'appartements entiers ou de chambres par des hôtes individuels et de l'apparition de larges opérateurs commerciaux contrôlant un portefeuille de plusieurs biens.

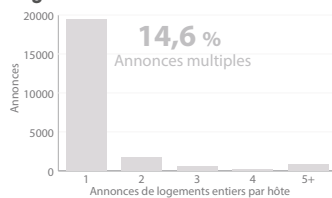
La ville estime, sur la base de données fournies avant la pandémie, que le pourcentage d'annonces actives illégales est supérieur à 85 %.

Les plateformes ont refusé de se soumettre aux règles municipales et les ont même combattues devant les

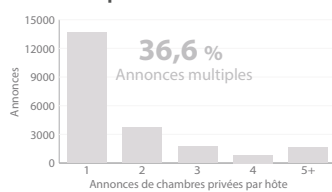


Annonces multiples

Logements entiers

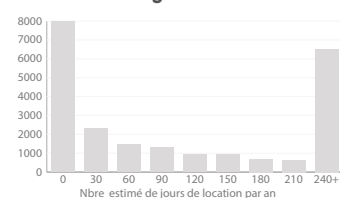


Chambres privées



Taux d'occupation

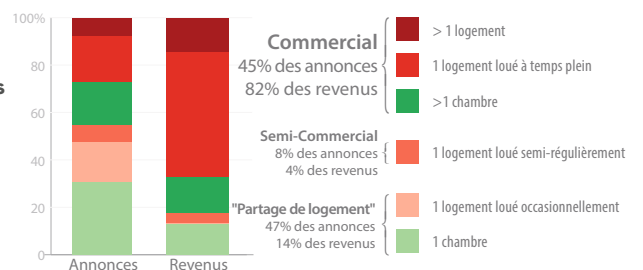
Annonces de logements entiers



Revenu généré par les logements entiers



Comparaison "Partage de logement" et Activité commerciale



tribunaux ; par exemple, Airbnb a menacé de contester la loi Anti-publicité d'octobre 2016 de l'État lors de son examen, puis s'est exécutée en portant l'affaire devant un tribunal fédéral de district immédiatement après l'adoption de la loi⁶⁰.

Les efforts déployés par les plateformes pour donner l'impression de s'autoréguler n'ont pas convaincu ou se sont retournés contre elles, comme par exemple la publication de données par Airbnb en décembre 2015 à huis clos à Manhattan, au cours de laquelle les visiteurs escortés n'étaient autorisés qu'à « voir » les données ou à les copier à la main en prenant des notes. Il est apparu⁶¹ que Airbnb avait manipulé les données avant leur publication en supprimant 1 500 annonces commerciales de la plateforme pour pouvoir prétendre que l'activité purement commerciale était en baisse. Airbnb a depuis admis avoir « constaté une augmentation du nombre d'hôtes professionnels et des revenus en découlant sur sa plateforme. »⁶²

La politique adoptée par Airbnb après le fiasco de la publication de données, à savoir « un hôte, un logement », était contraire à la loi de la ville de New York sur les logements entiers, et après une décision du tribunal fédéral en 2020, la plateforme a été obligée de retirer cette politique comme preuve de son autorégulation car il apparaissait clairement qu'elle serait obligée de révéler la facilité avec laquelle les opérateurs commerciaux pourraient la contourner, comme l'a prouvé le procès portant sur 21 millions de dollars intenté par la ville contre un groupe qui utilisait 130 appartements dans 35 immeubles et sur 100 comptes Airbnb pour gérer un important réseau hôtelier illégal.

Des améliorations ont été apportées à la législation municipale sur les locations de courte durée en juillet 2018, lorsque le conseil municipal de New York City a adopté à l'unanimité une loi obligeant les plateformes à fournir des données sur les transactions actives de location de courte durée effectuées par leur intermédiaire. La ville a déclaré que la loi « permet à la ville de disposer des données essentielles dont elle a besoin pour protéger son parc de logements ».

Airbnb, puis HomeAway, ont lancé une action en justice contre la ville en août 2018 et le juge fédéral chargé de l'affaire a émis une injonction suspendant la loi en janvier 2019. En juin 2020, 22 mois après le procès intenté par la plateforme, un règlement amiable avec la ville a été annoncé, qui permettait à la loi, légèrement modifiée, de s'appliquer à nouveau.

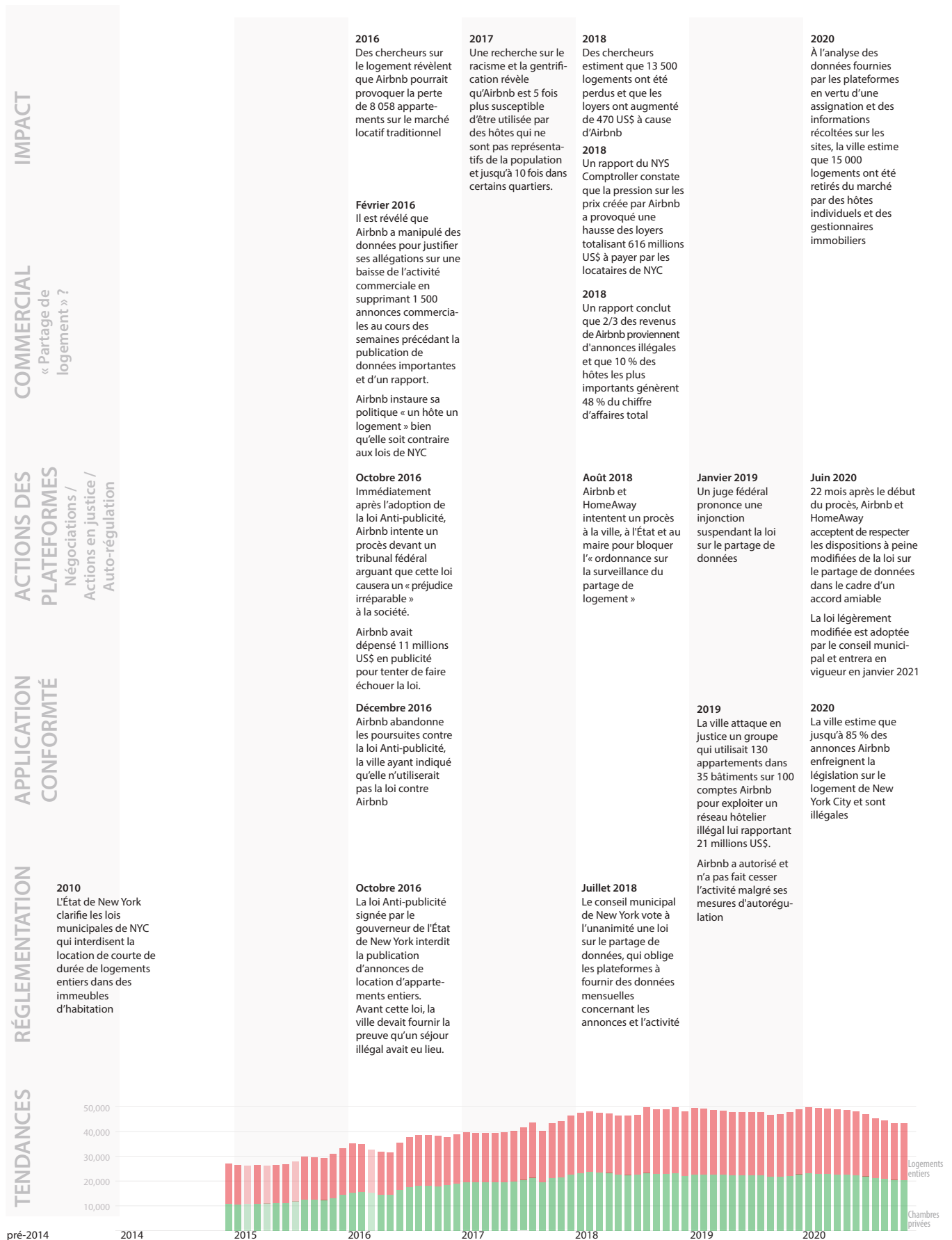
La loi sur le partage de données entre en vigueur en janvier 2021 et la ville a indiqué que les informations portant sur la période de janvier à mars devront lui être fournies en mai 2021. Compte tenu de la forte proportion d'annonces illégales présumées, même Airbnb estime⁶³ que de nombreux hôtes pourraient décider de cesser leur activité à New York :

« Lorsque la nouvelle réglementation nous obligeant à transmettre des informations concernant les hôtes entrera en vigueur, nos revenus issus des annonces à New York pourraient diminuer considérablement, les hôtes ne souhaitant pas que leurs données soient communiquées étant susceptibles de quitter notre plateforme. »

Les hôtes pourraient également entrer une fausse adresse ou une fausse identité sur le site, rendant les données inutiles. C'est le cas à Barcelone où dans 60 % à 70 % des informations communiquées à la ville par les plateformes, l'adresse est omise ou inexacte.

Des activistes du logement à New York City plaident actuellement en faveur d'un système de déclaration par lequel les hôtes seraient tenus de demander une autorisation avant d'utiliser des logements pour la location touristique de courte durée ; ce système permettrait à la ville de vérifier que toutes les lois municipales sont respectées et que l'identité des hôtes et la localisation des logements sont contrôlées, une mesure simple que les plateformes n'ont pas pu ou pas voulu mettre en place.

New York City – Historique



PRINCIPALES MESURES RÉGLEMENTAIRES

- Plafond de 120 nuitées par an pour la résidence principale
- Location d'une résidence secondaire ou d'un logement autre que la résidence principale interdite
- Système de déclaration obligatoire
- Responsabilité des plateformes sur les annonces de locations non déclarées
- Fourniture de données détaillées, y compris l'adresse
- Obligation pour les plateformes de bloquer les annonces dès lors qu'un logement a été réservé 120 jours dans une année

CARENCES DES PLATEFORMES ET DU MARCHÉ

- Airbnb accepte de limiter les annonces sur sa plateforme à 120 nuitées par an
 - Uniquement en centre-ville mais la loi est universelle
 - Les hôtes peuvent facilement y déroger
 - Les hôtes peuvent facilement créer plusieurs annonces pour le même logement
- Perte de 15 000 à 25 000 logements résidentiels au profit des locations de courte durée
- Plus de 60 % des annonces sur Airbnb n'indiquent pas le numéro de déclaration obligatoire

Avant l'arrivée des plateformes de location de courte durée à Paris, la législation municipale exigeait que les propriétaires fassent une demande de « changement d'usage » et prévoyait un mécanisme de compensation de la ville en cas de conversion d'un local destiné à l'habitation en local à usage commercial, défini comme l'exercice d'une activité commerciale plus de 120 jours par an.

En 2014, la loi ALUR définit la location de courte durée comme un usage commercial qui exige un « changement d'usage » si cette activité est conduite plus de 120 jours par an.

Une affaire judiciaire déterminante jugée au cours de cette période concernait deux hôtes Airbnb louant des logements à temps plein dans Paris, qui ont été condamnés en appel en **mai 2017** par la justice française pour changement d'usage sans autorisation, donc illégal.

En appel, la Cour de cassation a saisi la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) le 15 novembre 2018 afin qu'elle se prononce sur la compatibilité de la

législation nationale avec la directive services. Une suspension de la procédure a été prononcée et il n'a plus été possible d'infliger des amendes à d'autres hôtes.

Le 22 septembre 2020, plus de quatre ans après le début de l'affaire, la CJUE a jugé que le système français d'autorisation était « adéquat » pour préserver et conserver une offre de logements à des prix abordables. Elle a également jugé que la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée était « justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général », des conditions essentielles pour les réglementations locales selon la directive services.

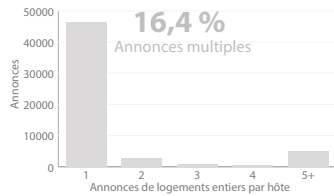
Une audience de la Cour de cassation est prévue mi-janvier 2021 pour déterminer si l'institution par Paris du « changement d'usage » est proportionnée, notamment son mécanisme de compensation.

350 affaires concernant des locations de courte durée illégales sont en attente depuis le début de 2019. Elles ne seront pas jugées avant février 2021 et la décision de la Cour de cassation.

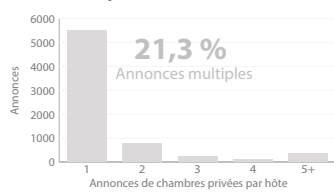


Annonces multiples

Logements entiers

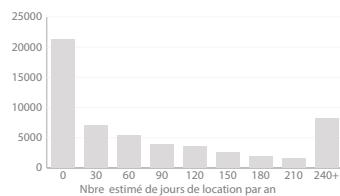


Chambres privées

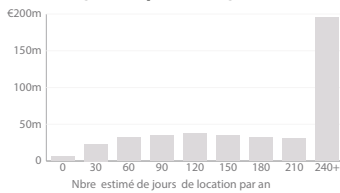


Taux d'occupation

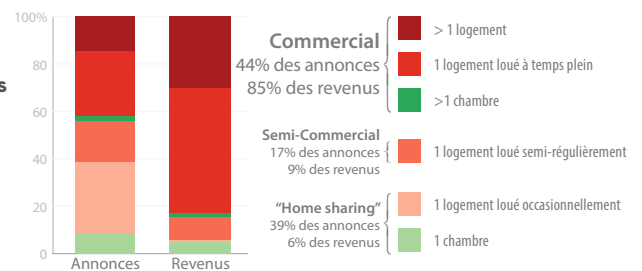
Annonces de logements entiers



Revenu généré par les logements entiers



Comparaison "Partage de logement" et Activité commerciale



Cette affaire connaît une issue favorable pour la ville mais elle illustre la difficulté et le temps qu'il faut pour agir dans le contexte des lois européennes.

Dans le prolongement de la loi ALUR votée en 2014, la **loi pour une République numérique d'octobre 2016**, entrée en vigueur le **1^{er} décembre 2017** exige des plateformes qu'elles affichent les numéros de déclaration, bloquent les annonces de logements loués pour plus de 120 nuitées par an et fournissent à la ville le nombre annuel de nuits réservées

En juillet 2017, le conseil municipal de Paris a adopté une loi rendant obligatoire l'obtention d'une autorisation pour tous les logements loués pour une courte durée à compter d'octobre 2017, qui est entrée en vigueur le 1^{er} décembre 2017.

Dans le prolongement de la loi ALUR, adoptée en 2014, la **loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)⁶⁴ a été votée en novembre 2018**.

La loi ELAN prévoit la responsabilité des plateformes, une mesure indispensable, des amendes à l'encontre des plateformes qui ne suppriment pas les annonces de locations non déclarées et des amendes plus élevées pour la publication d'annonces de location de courte durée dépassant le plafond de 120 nuitées par an.

Suite au vote de la loi ELAN, **en janvier 2019, Airbnb a passé un accord avec le ministère français du Logement sur l'application du plafond de 120 nuitées par an à Paris, ne couvrant toutefois que les 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e arrondissements de la ville**, ce qui n'était pas conforme à la loi et constituait sans doute un stratagème pour protéger ses hôtes commerciaux tout en donnant l'impression de coopérer ou de respecter la loi.

Fait plus grave, la fonctionnalité mise en place par Airbnb pour bloquer les annonces de location de plus de 120 nuits permettait aux hôtes de demander une dérogation (pour un bail mobilité⁶⁵) sans aucune vérification, et de créer une nouvelle annonce pour le même logement, leur permettant de continuer à louer, également sans vérification. Cet effort manqué d'autorégulation a également été offert temporairement à Amsterdam et est toujours en place à Londres.

La loi ELAN introduisant désormais une plus grande responsabilité des plateformes, suite au refus d'Airbnb

de retirer les annonces de logements non déclarés de sa plateforme, Paris a lancé, en février 2019, une action en justice, réclamant une amende de 12,5 millions d'euros pour les 1 010 annonces de locations non déclarées recensées par la ville sur la plateforme. Airbnb répond qu'elle est protégée par la directive sur le commerce électronique.

En vertu de la loi ELAN, la ville de Paris pouvait demander aux plateformes de location de courte durée de lui communiquer des données, ce qu'elle a fait en décembre 2019 ; ces informations comprenaient l'adresse de la location, le numéro de déclaration et le nombre de nuits réservées pour le logement pendant l'année en cours et l'année précédente.

Les demandes ont été envoyées à 200 plateformes et des données ont été reçues de 76 d'entre elles.

Airbnb a été la seule grande plateforme à envoyer des données, les autres ont invoqué le RGPD et la ville s'est préparée à les sanctionner par une amende maximum de 50 000 €.

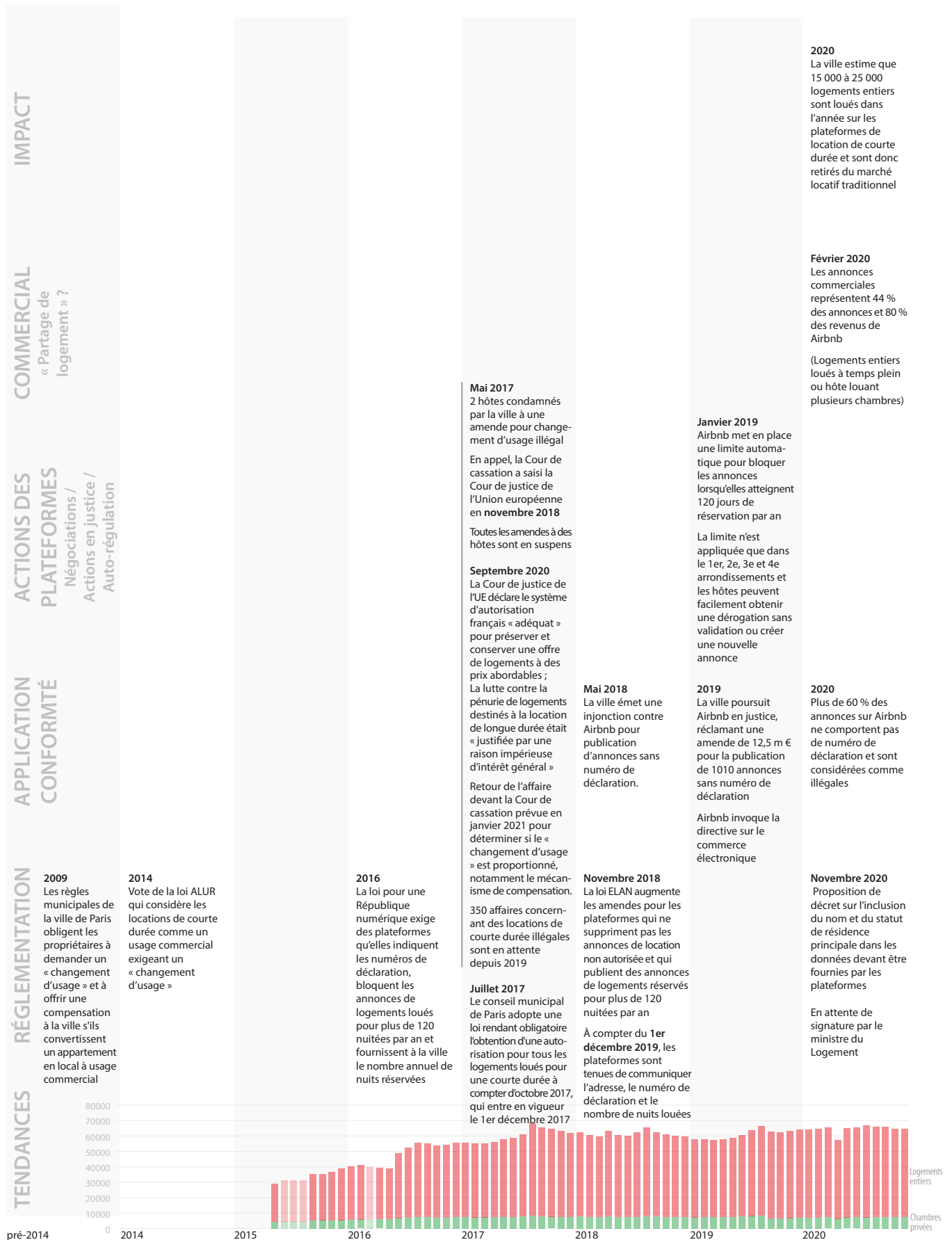
Concernant la qualité des données transmises par Airbnb, la ville a cité maints exemples de plusieurs annonces utilisant le même numéro de déclaration, dont certaines étaient des annonces dupliquées pour des logements loués justement en dessous du plafond de 120 nuitées, et d'annonces actives une année mais pas l'année suivante, indiquant que les hôtes créaient une autre annonce pour le même logement.

Dans le fichier 2018/2019 transmis par Airbnb, pour près de 7 % des annonces, il manquait l'adresse ou le nombre de nuits, contrairement aux dispositions de la loi.

Les problèmes de conformité, tant le manquement des hôtes à déclarer leur location que la persistance des plateformes à publier des annonces pour des locations non déclarées, se sont poursuivis, et 37 % seulement des annonces indiquaient un numéro de déclaration en 2018 et 44 % en 2019.

Sur la base des informations communiquées par les plateformes, on estime qu'entre 15 000 et 25 000 logements entiers sont loués sur l'année et sont donc sortis du marché locatif traditionnel sans autorisation de « changement d'usage », et que plus de 60 % des annonces sur Airbnb ne possèdent pas le numéro de déclaration obligatoire requis.

Paris – Historique



Prague

PRINCIPALES MESURES RÉGLEMENTAIRES

- Obligation pour les plateformes de communiquer des données sur les hôtes, les adresses, les frais et le nombre de nuits de chaque réservation

CARENCES DES PLATEFORMES ET DU MARCHÉ

- Les négociations avec Airbnb sur la collecte des taxes sont interrompues en raison du refus de la plateforme de fournir des données fiscales, évoquant à tort le manque d'outils et les problèmes posés par le RGPD

Dans certaines parties de la ville, les annonces sur Airbnb représentent 20 % de l'offre de logements⁶⁶ et certains estiment à 15 000 le nombre de logements qui ont disparu du marché locatif au profit des locations de courte durée, soit des logements pour près de 40 000 Praguais⁶⁷.

En termes de part du marché du logement, Prague est l'une des villes les affectées d'Europe devant Berlin, Vienne, Budapest, Munich ou Bratislava⁶⁸.

L'une des priorités de la ville a été la collecte des taxes, et, en 2018, la municipalité a entamé des négociations avec Airbnb pour la signature d'un protocole de coopération sur la collecte volontaire et le reversement des taxes.

Aux fins de l'acceptation des taxes, les autorités devaient obtenir des informations sur les hôtes mais Airbnb a prétendu ne pas être équipée des outils nécessaires pour fournir ces informations et en être empêchée par les dispositions de protection des données du RGPD.

Ces deux raisons avancées par Airbnb semblent être fallacieuses au vu d'autres réglementations ou accords fiscaux signés avec Airbnb dans l'UE.

Airbnb a proposé à la place de collecter et fournir des données agrégées, toutefois, les autorités fiscales ne pouvaient pas accepter les taxes dans ces conditions et la ville a refusé.

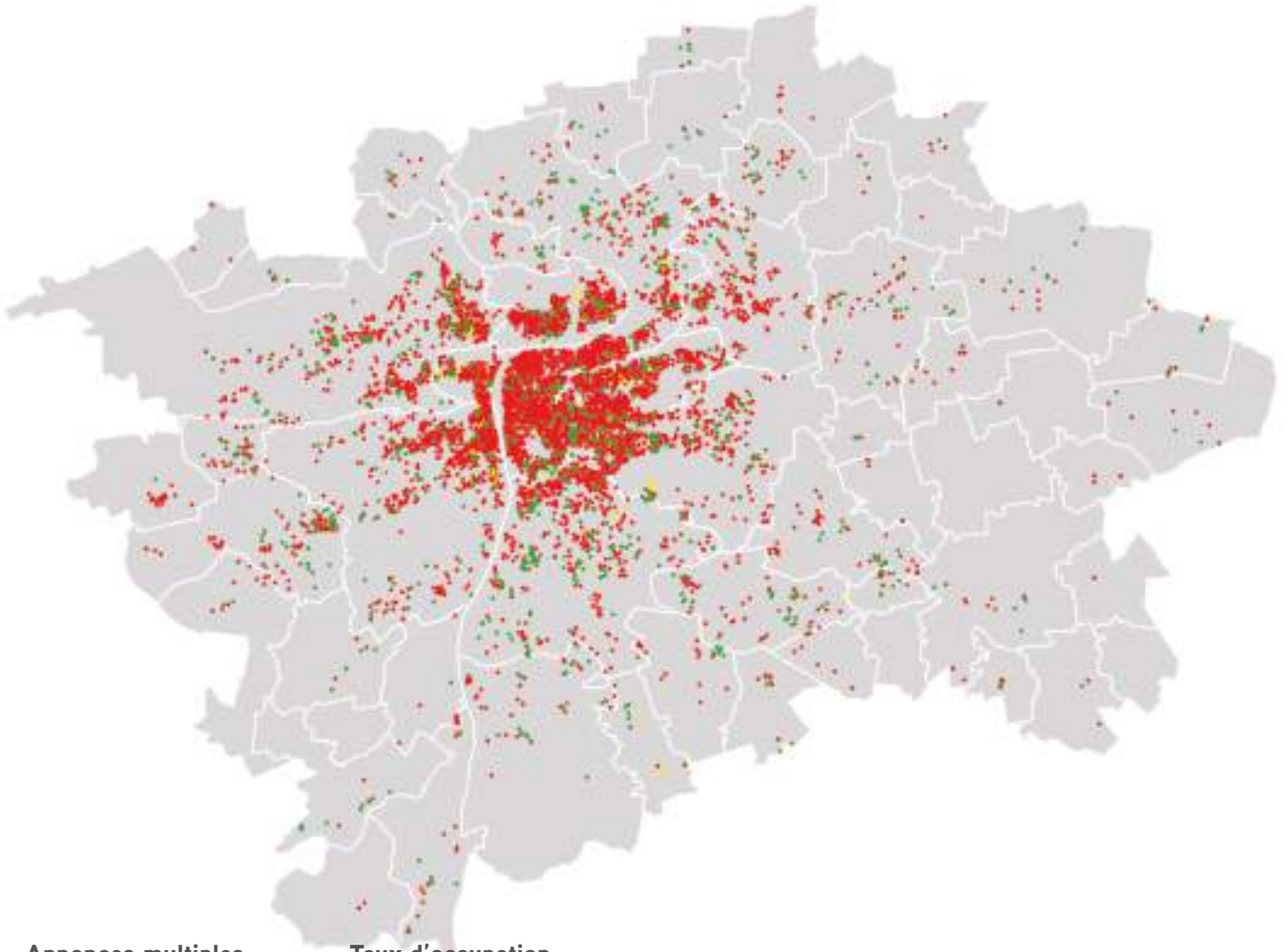
En raison du refus de coopérer de Airbnb, les négociations ont été interrompues fin 2019 et n'ont pas repris.

D'un point de vue réglementaire, en République tchèque, la plupart des lois relatives au logement et au tourisme sont élaborées au niveau national. Pour Prague, cela présente un obstacle car les effets négatifs sont principalement ressentis à Prague et l'UNESCO a inscrit Český Krumlov au patrimoine mondial.

La première loi régulant les locations de courte durée a été adoptée par l'État dans le contexte de la crise de la COVID-19, mais restera en vigueur par la suite. En avril 2020, une loi a été votée par le parlement tchèque⁶⁹, qui exige des plateformes de location de courte durée qu'elles partagent des informations sur les hôtes, les adresses, les frais et le nombre de nuits pour chaque réservation.

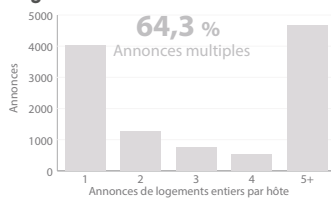
Par cette loi, les hôtes sont également tenus de fournir des données sur leur adresse et des informations de base sur leurs clients.

En juillet 2020, les membres du parlement tchèque pour Prague ont proposé une législation⁷⁰ prévoyant des limites au nombre de nuits pouvant être louées, au nombre de voyageurs et des interdictions ciblées de locations de courte durée. Les propositions n'ont pas encore été discutées et il n'est pas certain qu'elles seront adoptées sous forme de loi.

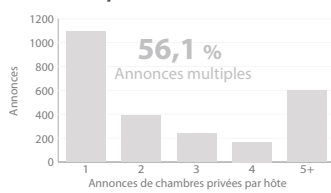


Annonces multiples

Logements entiers

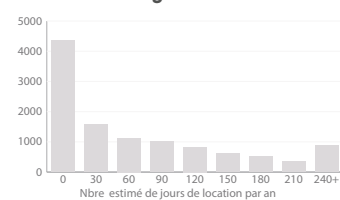


Chambres privées

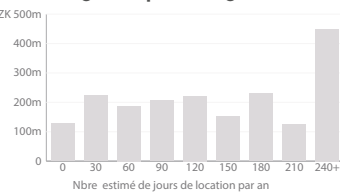


Taux d'occupation

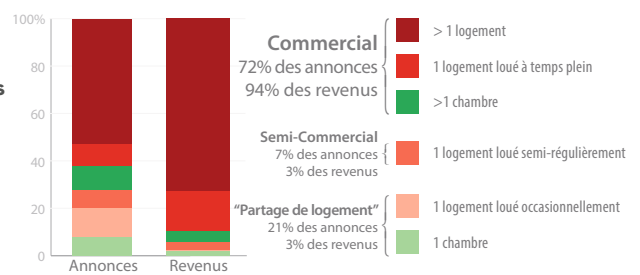
Annonces de logements entiers



Revenu généré par les logements entiers

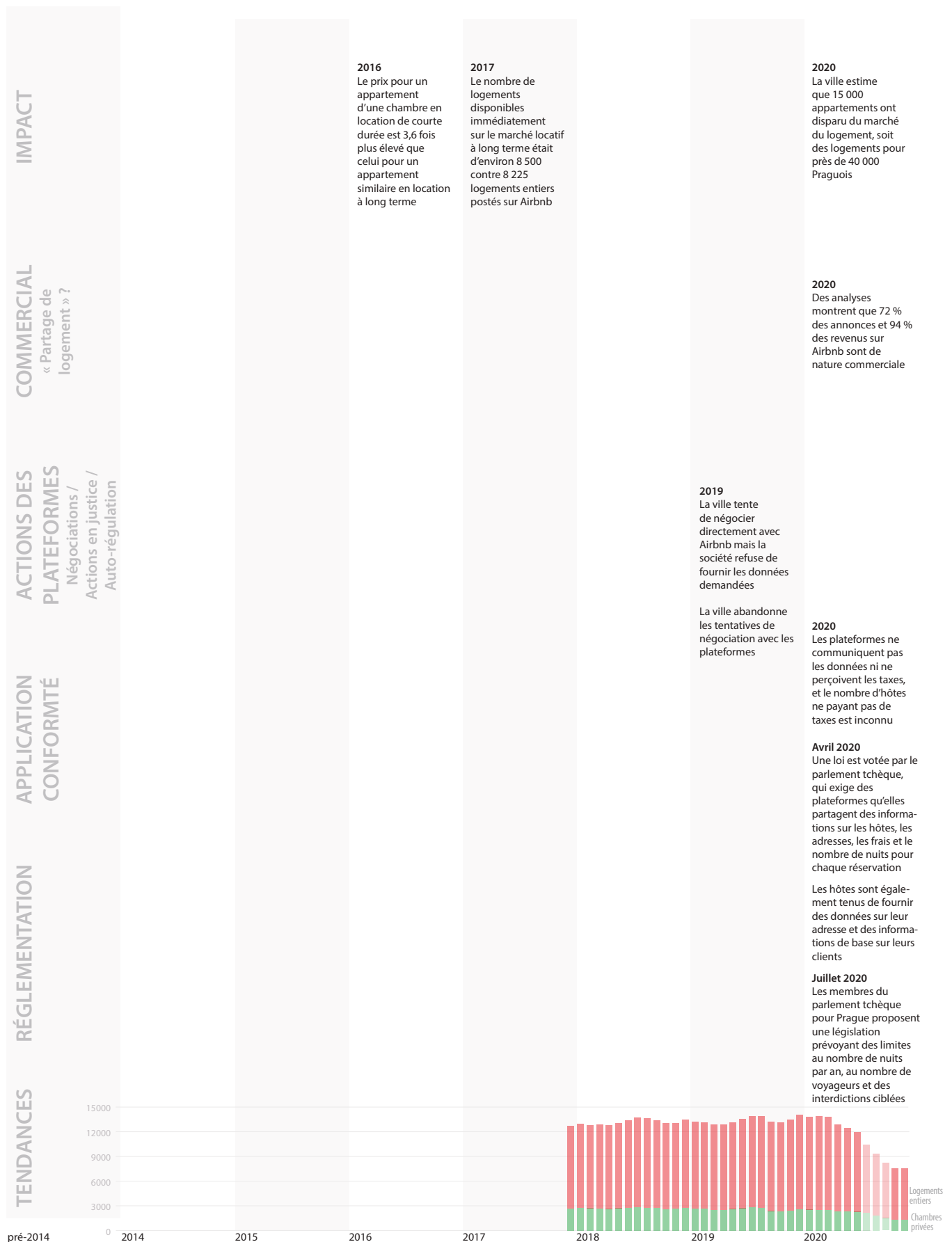


Comparaison "Partage de logement" et Activité commerciale



Les activistes communautaires à Prague estiment que les lois actuelles sur le logement n'autorisent pas l'hébergement touristique dans des logements résidentiels et que l'acceptation de taxes ou l'autorisation des locations de courte durée, même assorties de limites, les accréditent.⁷¹

Prague – Historique



San Francisco

PRINCIPALES MESURES RÉGLEMENTAIRES

- Système d'autorisation obligatoire
- Preuve de résidence principale
- Plafond de 90 jours par an (le résident doit y vivre 275 jours par an)
- Les plateformes sont responsables de n'accepter que des annonces autorisées
- Les plateformes soumettent un rapport mensuel recensant toutes les annonces actives
- Les hôtes produisent des informations trimestrielles et, au cours du processus d'autorisation, il peut leur être demandé de fournir des copies de leur calendrier de réservations

CARENCES DES PLATEFORMES ET DU MARCHÉ

- Avant les lois strictes sur la responsabilité des plateformes, les niveaux de conformité n'étaient que de 20 %
- Les plateformes ont contesté sans succès les réglementations actuelles

Airbnb a vu le jour à San Francisco, ville où les fondateurs ont pour la première fois loué leurs matelas pneumatiques dans leur appartement, et ont par la suite établi le siège social mondial de la société.

En tant que ville, San Francisco a aussi souffert de l'impact des locations de courte durée et a été amenée à les réguler.

La première ordonnance sur les locations de courte durée a été promulguée et est entrée en vigueur le 1^{er} février 2015 ; elle légalisait pour la première fois les locations de courte durée dans la ville⁷². Avant cela, les lois de San Francisco interdisaient les locations de logement inférieures à 30 jours dans les immeubles d'appartements, et la plupart des locations de type Airbnb étaient donc illégales (même si les contrôles étaient rares). Les locations de moins de 30 jours étaient considérées comme un usage « hôtelier » et étaient soumises à une autorisation de la commission de planification ou étaient interdites, selon le district dans lequel le logement se situait.

Cette nouvelle ordonnance exigeait une licence professionnelle et un permis, et les demandeurs devaient être le résident principal, c'est-à-dire qu'il

devait vivre dans le logement au moins 275 nuits par an. Pour les locations sans présence de l'hôte (logement entier), le plafond était donc de 90 jours de location par an. Les hôtes étaient tenus d'indiquer le numéro d'autorisation sur chaque annonce.

En mai 2015, des analystes de la ville ont constaté que **« entre 925 et 1 960 logements à travers la ville ont été soustraits au marché du logement au profit des seules annonces de location d'Airbnb »**⁷³.

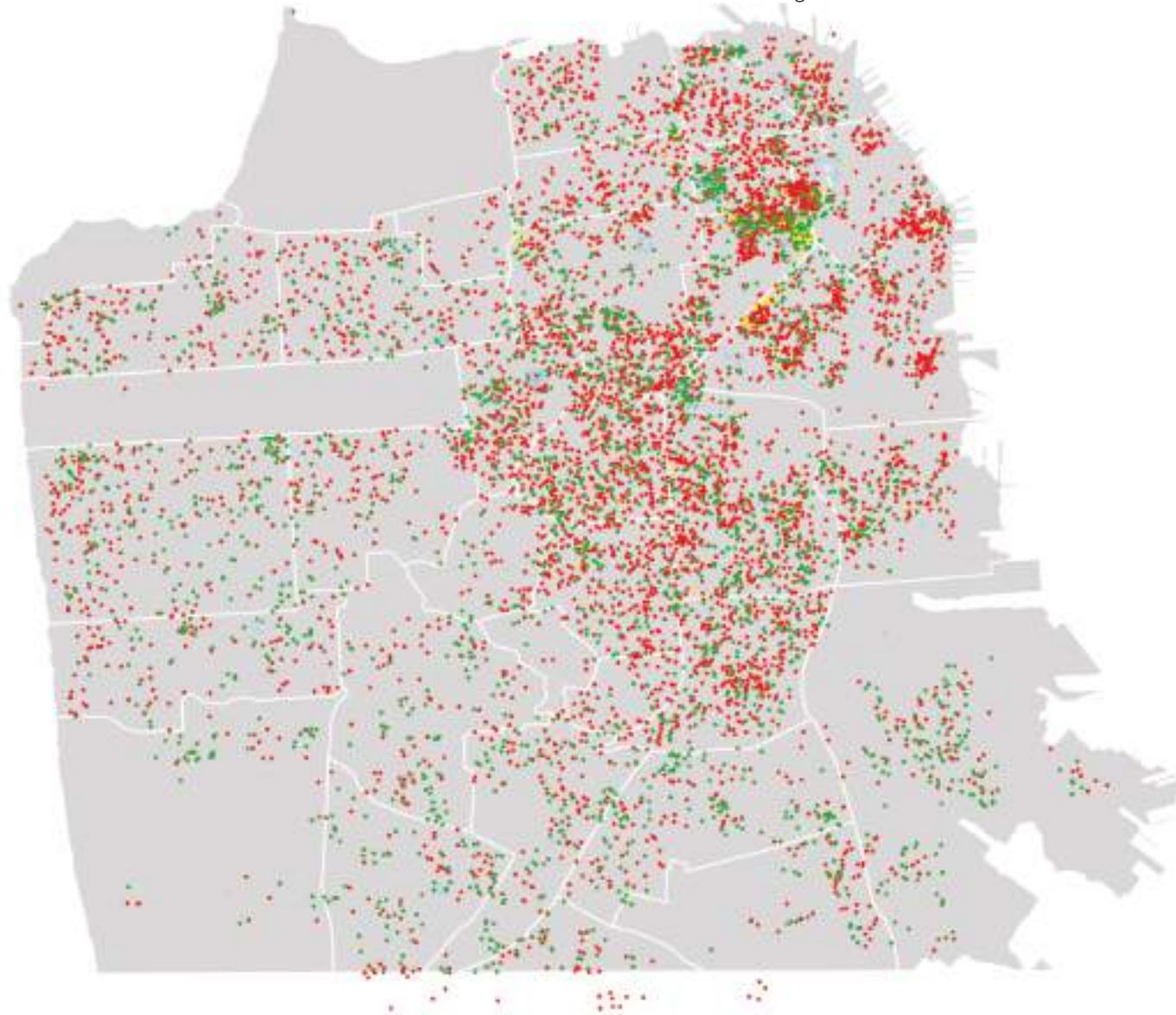
Bien que le nombre de logements concernés soit faible, si on le compare au parc locatif anémique de la ville, la perte est estimée à entre 11,0 % et 23,2 % du marché locatif. Par ailleurs, ils ont révélé qu'**en moyenne, les hôtes gagnaient plus sur le marché de la location de courte durée qu'ils n'auraient gagné en louant à long terme, ce qui incitait à la location courte au détriment de la location traditionnelle.**

En juillet 2015⁷⁴, le conseil de surveillance de San Francisco, au lieu de faire passer une loi plus sévère réduisant le plafond de nuitées de 90 à 60 jours par an, a voté une loi de compromis qui n'apportait pas de changement significatif aux restrictions mais créait un bureau dédié à l'activité, le bureau des locations de

courte durée (Office of Short-Term Rentals).

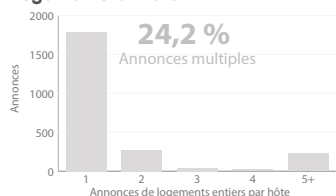
Des activistes de la communauté ont réagi en déposant une proposition de loi à soumettre aux habitants de San Francisco, visant à durcir la réglementation, l'« Initiative de San Francisco pour réguler les locations de courte durée » ou « Proposition F ». Le vote a eu lieu de 3 novembre 2015.

Les mesures prévues par la Proposition F comprenaient la réduction à 75 nuits par an de la durée légale d'une location de courte durée, le paiement des taxes hôtelières, et la coopération en matière de conformité par la transmission de rapports trimestriels par les hôtes et les plateformes ainsi que par la responsabilité des plateformes de faire respecter le plafond et les autorisations obligatoires.

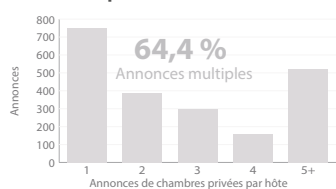


Annonces multiples

Logements entiers

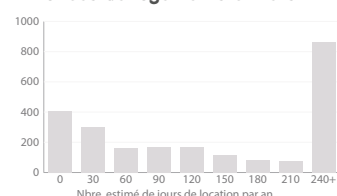


Chambres privées

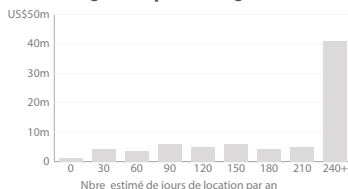


Taux d'occupation

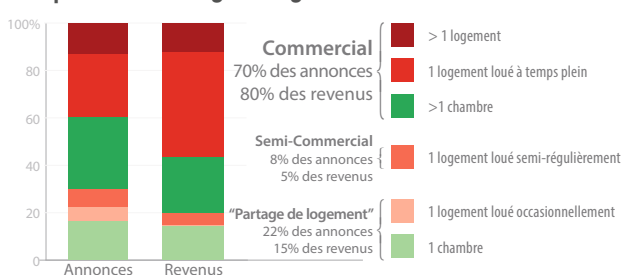
Annonces de logements entiers



Revenu généré par les logements entiers



Comparaison "Partage de logement" et Activité commerciale



Le combat autour de la Proposition F a été féroce. Airbnb a dépensé 8 millions de dollars pour combattre cette initiative alors que les partisans de la proposition ont engagé 800 000 dollars pour la défendre, soit 10 fois moins.

Un mois avant le vote, en octobre 2015, Airbnb a lancé une campagne d'affichage centrée sur les 12 millions de dollars de taxes hôtelières versées à la ville par ses soins en 2014-2015. On pouvait lire des messages comme

Cher réseau de bibliothèques municipales,
Nous espérons que vous utilisez une partie des 12 millions \$ issus des taxes hôtelières pour allonger les horaires d'ouverture des bibliothèques.
Bien à vous, Airbnb

De nombreux habitants ont été choqués par l'arrogance de la campagne⁷⁵ et Airbnb a fini par retirer les affiches et présenter ses excuses.

La Proposition F a finalement été rejetée en novembre 2015 par 56 % des habitants contre 44 % et la ville est restée avec une réglementation peu contrôlée.

Un autre rapport publié par la ville en avril 2016 indiquait que **« la grande majorité des hôtes de location de courte durée ne respectent pas la réglementation », avec plus de 80 % des annonces postées sans numéro de déclaration.**

Il faisait apparaître également que plus du quart des logements entiers offerts en location de courte durée étaient loués pour plus de 90 jours par an.

En juin 2016, la ville a voté de nouveaux amendements à ses lois sur les locations de courte durée, qui confèrent enfin aux plateformes la responsabilité des annonces illégales publiées sur leur site, devant entrer en vigueur en août 2016.

Airbnb et HomeAway ont poursuivi la ville devant le tribunal fédéral, invoquant l'article 230 de la Communications Decency Act de 1996, une loi fédérale protégeant les diffuseurs de publications de l'obligation de modérer les contenus sur leur site.

Si les argumentations juridiques initiales avec le juge étaient favorables à la ville, afin d'ôter toute ambiguïté sur la légalité de l'ordonnance, la ville a rapidement amendé ses lois à nouveau pour mettre l'accent sur les transactions illégales plutôt que sur la publication d'annonces illégales, ne modifiant ainsi pas l'objectif mais supprimant le risque juridique.

Airbnb et HomeAway ont finalement accepté les dispositions de la loi et, lorsque celle-ci a été mise pleinement en application en janvier 2018, le nombre d'annonces a baissé d'au moins 50 % sur les plateformes importantes, et l'activité de location de courte durée a plus ressemblé à du « partage de logement ».

La ville gère la conformité en statuant sur les nouvelles demandes de permis, en utilisant les données d'autres organismes, en analysant les données récoltées directement sur les plateformes et de tiers comme Inside Airbnb, en investiguant les plaintes et en procédant à des inspections.

La ville a indiqué qu'en 2019, elle a refusé d'emblée entre 30 % et 40 % des demandes de permis de location de courte durée et entre 7 % et 15 % des demandes après une revue régulière ou suite à des plaintes ou des inspections.

La seule faiblesse du système de régulation des locations de courte durée par ailleurs très précis de San Francisco était un accord permettant aux hôtes de louer pendant l'examen de la demande par la ville.

Des responsables municipaux ont indiqué en novembre 2020, que l'examen d'une demande et la décision d'autorisation prend en moyenne 115 jours et qu'à cette date, 800 demandes étaient en attente d'une décision. Ils ont également expliqué que, afin de déjouer le système, les hôtes soumettent une nouvelle application après un refus afin de pouvoir à nouveau louer en attendant la décision de la ville.

Les relations avec les plateformes sont bonnes ; comme l'exige la loi elles soumettent leurs listes mensuelles d'annonces actives publiées sur leur site et donnent suite aux notifications de retrait d'annonces généralement émises par la ville chaque semaine.

Au cours d'un mois normal, la ville émet environ 100 notifications de retraits d'annonces dont certaines comportent un numéro de permis manifestement faux ou incorrect ou qui n'ont pas fait l'objet d'une demande d'autorisation, d'autres sont signalées pour des problèmes courants comme l'utilisation du mauvais numéro de permis ou le non renouvellement du permis.

La ville a indiqué qu'en 2020 les demandes de permis (385 reçues à ce jour) ont baissé d'un tiers, très probablement en raison de la pandémie de COVID-19. L'équipe du bureau des locations de courte durée de la ville a été réduite de moitié suite à des réaffectations, des départs en retraite et des détachements sur des projets de réponse à la crise de la COVID-19.

San Francisco – Historique



PRINCIPALES MESURES RÉGLEMENTAIRES

- Interdiction de location des logements sociaux
- Un immeuble d'habitation ne peut contenir plus de 20 % d'appartements en location de courte durée dans certains quartiers de la ville.
- Permission de tous les voisins
- Les hôtes et les plateformes doivent déclarer chaque réservation
- Les plateformes sont tenues de communiquer des renseignements détaillés à des fins fiscales.

CARENCES DES PLATEFORMES ET DU MARCHÉ

- Airbnb a refusé de retirer les annonces de location de logements sociaux de sa plateforme
- Airbnb a refusé de communiquer les informations à des fins fiscales alors que 12 autres plateformes respectent cette disposition de la loi

Vienne a connu une forte croissance de sa population, qui est passée de 1,7 million en 2010 à 1,9 million en 2020, soit plus de 10 %. Le nombre de logements a également augmenté de 10 % pendant la même période, avec une forte proportion d'habitat coopératif. Pour autant, la croissance démographique provoque des tensions sur le marché du logement et les débats sur l'habitat s'intensifient.

Le tourisme s'est également développé, avec une augmentation d'environ 80 % des arrivées et des nuitées à Vienne entre 2009 et 2019⁷⁶. L'ensemble de l'Autriche est concerné, mais le tourisme urbain dans les villes plus importantes comme Vienne est encore plus actif.

Vienne dispose d'un impressionnant parc de logements sociaux composé de logements communautaires et coopératifs, qui représente 45 % des logements et abrite 60 % des habitants de Vienne.

Les locations de courte durée sont interdites dans les logements sociaux et **Airbnb a refusé de coopérer avec la ville pour supprimer de sa plateforme les annonces en infraction.**

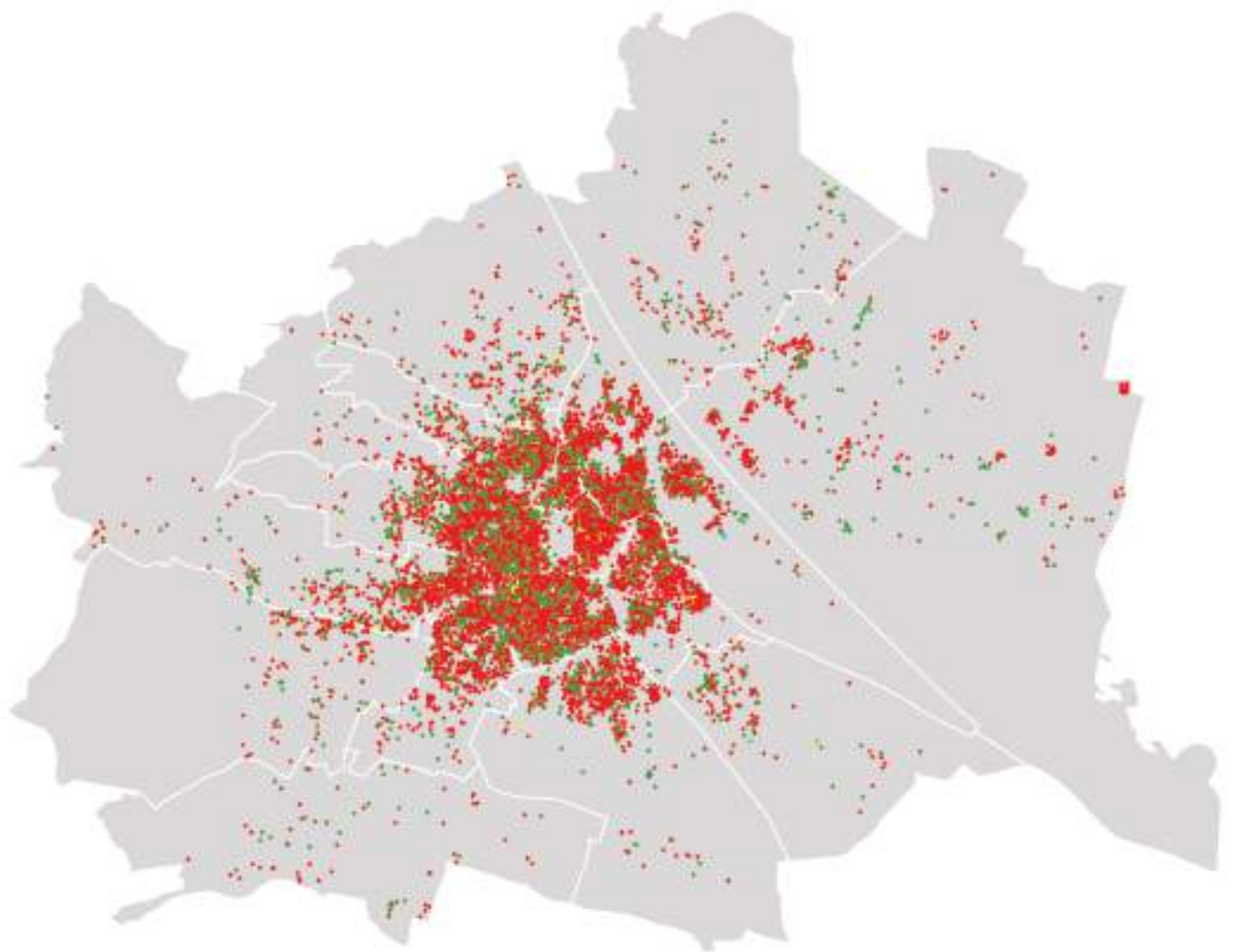
La ville avait envoyé à Airbnb une liste d'adresses de logements sociaux à retirer et en 2020, la ville a engagé une action en justice contre la plateforme pour non-respect de ses obligations légales.⁷⁷

Pour justifier son refus, Airbnb a invoqué la directive sur le commerce électronique et le principe du pays d'origine.

Les propriétaires occupants ne représentent que 20 % des logements et le marché locatif privé constitue environ un tiers du marché du logement.

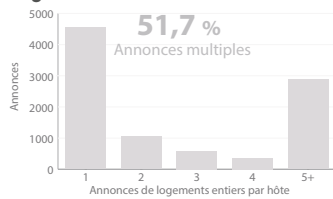
Sur le marché locatif privé, pour pouvoir exercer une activité de location de courte durée, le consentement de tous les autres propriétaires d'appartements de l'immeuble concerné doit être obtenu et, en centre-ville, un maximum de 20 % de l'espace habitable du bâtiment peut être converti en appartements destinés à la location touristique.

Selon une recherche publiée en 2017⁷⁸, Airbnb est une plateforme qui s'adresse en grande majorité aux hôtes professionnels et qui génère la plus grande partie de ses revenus d'un petit nombre d'hôtes importants. Comme dans la plupart des villes, la conversion de

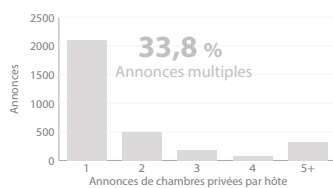


Annonces multiples

Logements entiers

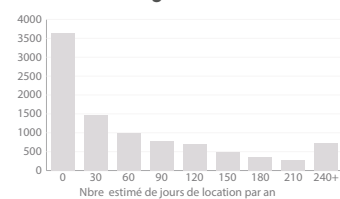


Chambres privées

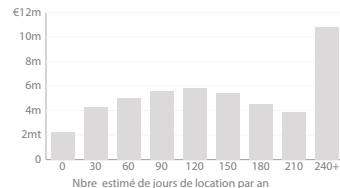


Taux d'occupation

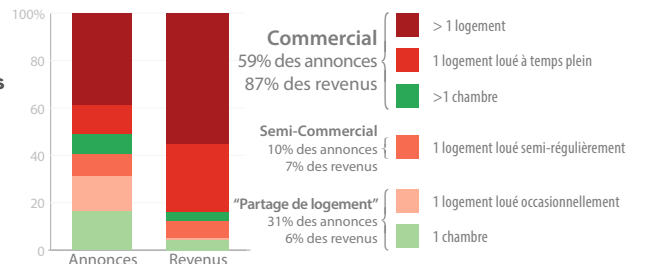
Annonces de logements entiers



Revenu généré par les logements entiers



Comparaison "Partage de logement" et Activité commerciale



logements d'habitation classiques en location de courte durée présente des avantages économiques attrayants.

La ville estime qu'environ 2 000 appartements ont été retirés définitivement du marché du logement⁷⁹.

En vertu de la législation régionale, les hôtes sont tenus de déclarer mensuellement à la ville toutes les nuitées, obligation qui a été étendue aux plateformes en ligne.

Airbnb a refusé de fournir à la ville les informations de réservation requises, invoquant les lois de l'UE, qui, selon la société, l'en dispensent, alors que les autres plateformes se conforment à la loi.

Depuis août 2017, les plateformes ont également l'obligation soit de collecter et reverser les taxes pour le compte de leurs hôtes, soit de fournir à la ville les informations permettant à celle-ci de taxer les hôtes. Dans les deux cas, les plateformes sont tenues, en vertu de la loi régionale, de fournir des informations détaillées sur les taxes collectées.

En octobre 2020, 12 plateformes d'hébergement touristique ont déclaré leurs données à l'autorité fiscale de la ville de Vienne, y compris HomeAway qui percevait et reversait les taxes, conformément à la loi sur la promotion du tourisme à Vienne.

Airbnb a refusé de communiquer à la ville des données détaillées à des fins fiscales, se prévalant une fois encore de la dispense au titre du principe du pays d'origine énoncé dans la directive sur le commerce électronique.

Les négociations entre la ville de Vienne et Airbnb, entamées en 2017, ont été interrompues le 31 octobre 2018 en raison du refus de Airbnb de se conformer aux lois nationales et régionales.

Des responsables ont indiqué que le principal obstacle à l'application des lois en vigueur est la communication de données, puisque les autorités ne disposent pas de suffisamment de données fiables et complètes sur l'ensemble du marché, un outil indispensable pour traiter tous les acteurs du marché équitablement.

Le principe du pays d'origine de la directive sur le commerce électronique a été cité comme un obstacle car il permet aux plateformes de contourner la nécessité de respecter la réglementation locale.

En outre, la ville a avancé que certaines procédures et normes juridiques peuvent être bien établies dans un pays de destination alors qu'elles n'existent pas dans le pays d'origine, une divergence qui entrave l'application de la loi au-delà des frontières.

Enfin, la ville a fait remarquer que dans le cadre du régime actuel de la directive sur le commerce électronique, les procédures juridiques sont longues.

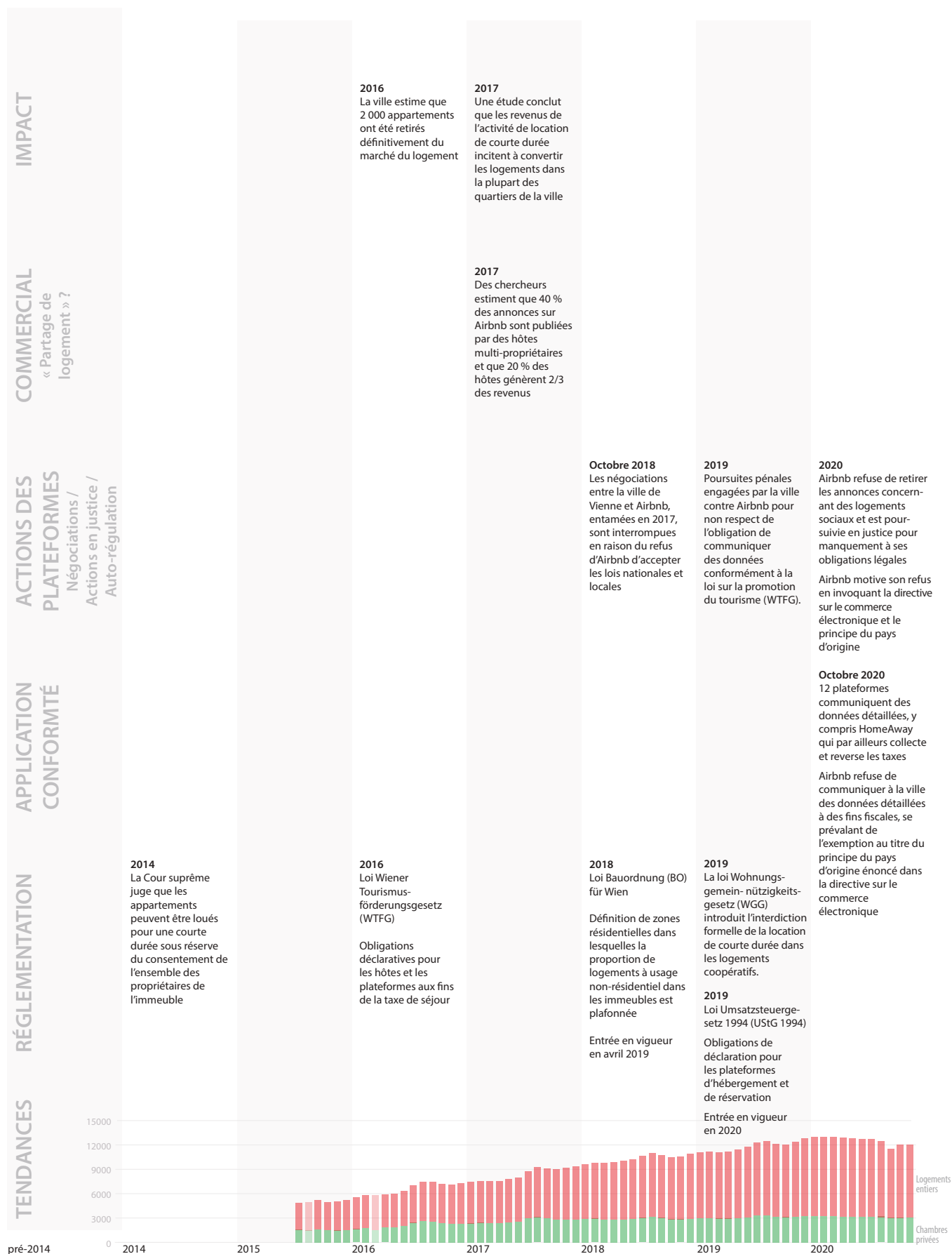
« L'écart se creuse entre l'accélération du marché et la lenteur du processus depuis le contentieux initial au niveau local jusqu'à la décision finale au niveau européen ».

Du fait de la réticence à prendre des décisions politiques, plus d'affaires ont été portées devant les tribunaux et certaines plateformes ont utilisé le manque de clarté de la réglementation comme motif pour faire durer les procédures juridiques aussi longtemps que possible.

En ce qui concerne les propositions pour la future législation sur les services numériques, la ville espère qu'elles prévoient :

- Une responsabilité accrue des plateformes dans le cadre d'une coopération locale
- Un accès aux données pour tous les niveaux de gouvernement afin qu'ils puissent faire appliquer la réglementation
- La clarification du principe du pays d'origine et des améliorations importantes concernant les droits des autorités dans les pays de destination ; des délais précis pour les organismes et tribunaux dans les pays d'origine ; le soutien des autorités compétentes, des utilisateurs, etc. dans les pays d'origine
- Une surveillance étroite des services numériques au niveau de l'UE, en conjonction avec une supervision nationale

Vienna – Historique



Dans l'Union européenne, les plateformes sont protégées

Airbnb était en première ligne lorsque les plateformes de courte durée ont obtenu des privilèges en vertu du droit communautaire

Comme nous l'avons déjà expliqué, la régulation des plateformes de location de courte durée afin de protéger l'offre de logements abordables rencontre de nombreux obstacles. Tout d'abord, la plupart des plateformes, et Airbnb en particulier, ne manifestent aucune volonté de collaborer avec les villes pour mettre en place des politiques efficaces. Il existe par ailleurs des contraintes juridiques.

Dans l'Union européenne, les villes, municipalités et autorités régionales ont commencé il y a 7 ou 8 ans à développer une réponse à la croissance exponentielle de l'utilisation des plateformes et il est apparu rapidement que les règles de l'UE constituaient un obstacle supplémentaire à une régulation efficace. Une loi de l'UE en particulier, la directive sur le commerce électronique, pouvait entraver sérieusement l'imposition aux plateformes d'obligations en matière de communication de données, notamment sur l'identité de l'hôte, la durée de la location et la localisation du bien.

Législation sur les services numériques : défi et opportunité

Il n'était pas clair au premier abord que la loi couvrirait les plateformes de location de courte durée, dans la mesure où la directive avait été adoptée 20 ans auparavant, bien avant que ces plateformes ne jouent un rôle majeur. Le texte de la directive visait clairement les plateformes d'information. L'ancienne directive, qui répondait au développement rapide du secteur numérique, a créé une incertitude et une confusion juridiques au fil des années, sources de nombreuses affaires judiciaires. Aujourd'hui, il est enfin admis unanimement que la loi doit être adaptée au nouveau contexte.

C'est l'objet de la législation sur les services numériques, une version nouvelle de la directive sur le commerce électronique, qui sera proposée par la Commission européenne après la publication du présent rapport.

Son adoption n'est toutefois pas garantie. Il existe en Europe des acteurs prêts à profiter de l'occasion pour consolider, voire étendre les privilèges dont jouissent les plateformes actuellement. Tout d'abord, la Commission européenne, auteur de la nouvelle loi, a souhaité développer le « marché unique numérique », un concept qui prévoit des conditions favorables pour les plateformes de toutes sortes visant à promouvoir « la croissance et l'innovation », à tel point que l'exécutif européen est apparu comme très hostile à la réglementation et indulgent envers les demandes des plateformes, même si leurs activités ont des conséquences désastreuses.

Pour autant, les plateformes n'ont pas gagné toutes leurs batailles. Dans un arrêt récent, la Cour de justice de l'Union européenne a décidé que les efforts pour protéger l'offre de logements abordables constituent une politique motivée par l'intérêt général, ce qui donne aux organismes publics la latitude d'adopter des règles qui restreignent l'utilisation des plateformes.⁸⁰ L'arrêt peut ne pas répondre à toutes les questions à cet égard, mais pour l'heure, **le principal problème ne semble pas être la compatibilité des restrictions avec la législation communautaire mais plutôt la possibilité pour les villes d'adopter des mesures pour faire appliquer ces restrictions.** Si elles ne le peuvent pas, alors la reconnaissance de la protection de l'offre de logements abordables comme une finalité d'intérêt général ayant un poids juridique, est très limitée.

Pour cette raison, la forme finale que prendra la législation sur les services numériques est fondamentale. Si la première version de la proposition de législation risque de ne pas offrir la souplesse dont les villes ont besoin pour réguler l'activité des plateformes, le débat politique qui s'ensuivra au Parlement européen et entre les gouvernements au Conseil pourrait mettre un terme aux absurdités auxquelles on a assisté ces dernières années. Pour l'instant, les plateformes bénéficient d'un espace de

protection qui leur permet d'échapper à la réglementation. En effet, au cours des cinq dernières années, les plateformes de location de courte durée ont en majorité gagné leurs batailles sur l'interprétation de la directive sur le commerce électronique.

Victoires remportées dans l'UE

Fin 2014, Airbnb s'est lancée dans une longue campagne de lobbying à Bruxelles. Face à l'augmentation exponentielle du nombre d'appartements et de maisons loués via les plateformes dans les villes européennes, les municipalités avaient commencé à prendre des mesures pour freiner cette croissance afin de protéger l'accès à des logements abordables pour leurs habitants. La société a contre-attaqué en allant à Bruxelles pour demander l'aide des institutions européennes afin d'utiliser le droit européen pour repousser la vague de contraintes s'abattant sur la société dans les grandes villes à travers l'Europe.

La plus grande victoire a été celle concernant la transmission de données. Lorsque les villes adoptent des mesures restrictives, les informations sont le premier outil dont elles ont besoin pour les faire appliquer. Impossible de faire respecter les règles sans données probantes, et Airbnb a réussi à compliquer l'accès des collectivités publiques aux données sur les activités de la plateforme et de ses hôtes. La directive européenne sur le commerce électronique, aujourd'hui désuète, a été invoquée par les plateformes, faisant valoir qu'elles n'étaient obligées de coopérer avec les autorités que si des preuves leur étaient fournies pour des cas individuels portés à leur connaissance (« notification et retrait »). Elles prétendaient n'être en aucun cas obligées de transmettre systématiquement des données. Airbnb a convaincu la Commission européenne sur ce point et sur bien d'autres encore. Au cours des années suivantes, la Commission allait apporter son soutien à Airbnb dans la plupart de ses conflits avec les villes.⁸¹

Convaincre la Commission s'est avéré extrêmement important pour Airbnb et d'autres plateformes.

Convaincre la Commission s'est avéré extrêmement important pour Airbnb et d'autres plateformes. La Commission a lancé des procédures contre quatre villes et son interprétation du droit européen, largement en faveur des plateformes, a aidé ces dernières, tant devant les tribunaux que dans le cadre de litiges avec des politiciens et des hauts fonctionnaires.

Il est généralement admis que la directive sur le commerce électronique est obsolète et qu'un nouveau cadre réglementaire doit être rédigé sur la base de l'expérience des 20 dernières années. Cette initiative a relancé le lobbying des plateformes et rien ne garantit que ce nouveau cadre réglementaire entrera en application. L'exécutif européen, à savoir la Commission européenne, leur a jusqu'à présent prêté une oreille amicale, et elles n'auront quasiment plus qu'à défendre le statu quo.

Un havre d'immunité

La directive sur le commerce électronique a été adoptée il y a 20 ans en juin 2000, dans le contexte de la montée en puissance de l'Internet et de l'émergence rapide de plateformes d'informations majeures. Un débat public sur ce qu'il est autorisé de publier ou non sur un site a suscité des demandes de clarification juridique et les législateurs européens ont agi promptement : une directive a été adoptée dans un délai record de trois mois alors que l'adoption d'une directive de cette importance prend habituellement un an. Le Parlement européen, par exemple, n'a discuté le texte qu'une fois au lieu de deux habituellement.

La directive donnait satisfaction aux plateformes en ce sens que sur nombre de questions, elles seraient seulement tenues de respecter les règles du « pays d'origine », qui, dans le cas de Airbnb et de géants comme Facebook et Google, est l'Irlande. Par ailleurs, pour ce qui est de leurs obligations en matière de contrôle de contenu illégal sur leur site, la directive s'inspirait de l'approche américaine reflétée dans l'article 230 de la Communications Decency Act de 1996, qui offre aux plateformes une immunité contre les poursuites judiciaires liées à des contenus illégaux postés sur leur site. La version européenne, légèrement différente, contenait une disposition de « notification et retrait » obligeant les plateformes à coopérer avec les autorités lorsque la preuve d'une activité illégale pouvait être apportée. En revanche,

les plateformes ne pouvaient pas être contraintes à surveiller leur site systématiquement pour détecter les activités illégales.

Cette approche allait se révéler fondamentale pour les plateformes de location de courte durée. Elle semblait laisser aux plateformes une grande latitude pour refuser de coopérer avec les pouvoirs publics.

De toute évidence, la loi était bancale. La notion de « contenu illégal » visait, à l'époque où la loi a été discutée et votée, les plateformes d'information et non les plateformes de l'économie des services par exemple. L'Internet de 2000 était très différent de l'Internet de 2020. Le phénomène Airbnb était alors peu prévisible. Ce n'est que 12 à 13 ans plus tard que l'impact des plateformes de location de courte durée s'est fait sentir localement, mettant en évidence les lacunes de la directive sur le commerce électronique. Si les pouvoirs publics peuvent demander aux plateformes de retirer les contenus spécifiques prouvés illégaux, une telle approche s'avère légèrement inadéquate lorsque des milliers d'annonces illégales sont concernées dans une ville. Pour pouvoir faire face à de tels volumes, une forme quelconque de transmission d'informations est nécessaire.

Quelques phrases dans la directive sont alors devenues la principale pierre d'achoppement lorsque l'activité des plateformes de location de courte durée est entrée dans le débat politique 12 ou 13 ans plus tard.

Airbnb s'assure une protection

Armée de la directive sur le commerce électronique, la seule difficulté pour Airbnb lorsque la société est venue à Bruxelles fin 2014 était de convaincre qu'elle entrait dans le champ d'application de la loi et ensuite d'obtenir l'aide des institutions européennes pour faire valoir ses droits en vertu du droit européen.

La directive sur le commerce électronique ayant été rédigée à une époque différente et élaborée pour réguler les plateformes d'information et non les plateformes de l'économie des services, la couverture par la directive de Airbnb et d'autres plateformes de location de courte durée n'était pas claire. Mais la Commission européenne s'est avérée une alliée importante et puissante. Seulement un an et demi après l'entrée en contact de Airbnb avec la Commission, l'organe exécutif européen a fourni une interprétation des deux lois les plus pertinentes pour les plateformes, à savoir la directive sur le commerce

électronique et la directive services, et concernant la première, Airbnb n'en demandait pas plus. Un ensemble de critères, notamment le niveau de contrôle ou d'influence exercé par la plateforme sur le prestataire du « service sous-jacent » n'a laissé aucun doute sur le fait que selon l'avis de la Commission, Airbnb pouvait s'abriter derrière la directive sur le commerce électronique.⁸²

Au cours des années suivantes, la Commission va protéger les intérêts de Airbnb de diverses manières, notamment en initiant des plaintes officielles contre Berlin, Bruxelles, Paris et Barcelone, au sujet de leur réglementation locale visant Airbnb. Par ailleurs, la Commission a organisé une série d'ateliers afin de définir une réglementation appropriée au niveau local, auxquels les acteurs du secteur ont participé massivement, mais avec une contribution sporadique des municipalités.

Néanmoins, si l'interprétation des lois européennes par la Commission peut avoir des conséquences immédiates, la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) fait autorité à cet égard. Par conséquent, l'enjeu était important pour Airbnb lorsque la CJUE a été saisie d'une affaire concernant l'obligation de détention d'une carte professionnelle d'agent immobilier en France a été soumise à la CJUE. Parmi les problèmes soulevés, la Cour devait déterminer si Airbnb devait être considérée comme un « prestataire de services de la société de l'information » couverte par la directive.

L'interprétation des lois de l'UE relève en dernier ressort de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) et non de la Commission. Si les plateformes voulaient avoir plus de certitudes sur le long terme, elles devraient obtenir l'assurance de la Cour qu'elles étaient de simples intermédiaires et non des agences de location. Pour bénéficier des privilèges prévus par la directive sur le commerce électronique, elles devraient être définies comme des « prestataires de services de la société de l'information » par la CJUE. Cela a été mis en évidence lorsque la CJUE a été saisie pour une affaire portée devant les tribunaux français. Avec l'aide de la Commission européenne, qui a pris la défense des plateformes devant la Cour⁸³, Airbnb a remporté une victoire significative.⁸⁴ À partir de ce moment-là, Airbnb a été en situation de force dans ses démêlés avec les villes, dans la mesure où il ne fait plus de doute que la société peut utiliser la directive sur le commerce électronique pour se protéger.

Législation de l'Union européenne : un obstacle bien concret

Les exemples ne manquent pas pour illustrer à quel point la directive sur le commerce électronique a handicapé les villes dans leurs tentatives pour encadrer d'une certaine manière le phénomène Airbnb. Les municipalités, les autorités régionales et les autorités nationales ont perdu leurs procès sur l'accès aux données à plusieurs reprises alors que Airbnb en ressortait triomphante, voire jubilante. Dans une affaire opposant la ville de Berlin et un hôte Airbnb, le tribunal a mentionné spécialement les dispositions de la directive sur le commerce électronique limitant le transfert d'informations et les obligations de contrôle des plateformes, affirmant que les États membres ne peuvent pas imposer d'obligations générales de contrôle.⁸⁵

Le message n'a pas échappé à Patrick Robinson, directeur Airbnb pour l'Europe : *« Lorsque nous considérons que les procédures sont adéquates et que les villes, la police et les services fiscaux prennent des mesures appropriées, ces informations sont disponibles au public. »*⁸⁶ En d'autres termes, Airbnb se réserve le droit de refuser de coopérer avec les pouvoirs publics si la réglementation qu'ils essaient de faire appliquer ne lui plaît pas.

« Lorsque nous considérons que les procédures sont adéquates et que les villes, la police et les services fiscaux prennent des mesures appropriées, ces informations sont disponibles au public. »

Patrick Robinson

Jusqu'à maintenant, Airbnb a gagné un procès après l'autre. En voici quelques exemples :

- Le conseil municipal de Munich a décidé de limiter à huit semaines par an la durée pendant laquelle les habitants peuvent louer un logement à des touristes, et pour faire appliquer cette mesure, il a été demandé aux plateformes de fournir les noms des hôtes dépassant ce plafond. Airbnb a contesté cette politique et, après examen de la directive sur le commerce électronique et de la loi allemande transposant la directive, le tribunal, le Bayerische Verwaltungsgericht, s'est prononcé contre la ville.⁸⁷

- Dans les îles Baléares, notamment à Majorque, des mesures ont été adoptées qui interdisent la location dans certains quartiers des villes. Ceci est intervenu après que des études ont révélé que, rien qu'à Palma de Majorque, le nombre d'appartements loués à des touristes a augmenté de 50 % entre 2015 et 2017, pour atteindre 20 000. Par ailleurs, les loyers à Palma ont augmenté de 40 % en cinq ans, les locations de courte durée étant en partie responsables.⁸⁸ Pour faire appliquer ces nouvelles règles, les autorités locales ont exigé que les annonces publiées sur les plateformes indiquent le numéro d'enregistrement de l'hôte. Airbnb a refusé et a obtenu gain de cause devant le tribunal, au motif qu'une obligation de respecter les règles locales « ne s'applique pas aux prestataires de service de la société de l'information visés par la directive 2000/31/CE sur le commerce électronique. »⁸⁹
- Enfin, il faut citer Vienne, ville célèbre pour son important parc de logements sociaux dont l'histoire remonte à un siècle environ. Les Viennois disposant d'un revenu modeste peuvent vivre dans la ville pour des loyers raisonnables, et même bas au regard des autres villes européennes. À Vienne, il est formellement interdit de louer un appartement du parc de logements sociaux appartenant à la ville, mais cette règle est difficile à faire respecter par Airbnb. Alors que les autres plateformes ont accepté de retirer ce type d'appartements de leur site, Airbnb a refusé et proposé une approche moins radicale.⁹⁰
- En réaction, la ville a menacé de poursuivre Airbnb en justice. Au moment où nous écrivons, cela ne s'est pas concrétisé. Pour sa part, Airbnb est convaincue d'être bien protégée contre ces exigences par la législation européenne, et la ville de Vienne pourrait bien perdre son procès. Ce n'est pas un hasard si Vienne figure au premier rang des villes qui cherchent à utiliser la législation sur les services numériques pour donner aux villes la latitude, non seulement de réguler les plateformes, mais aussi de pouvoir faire appliquer leur réglementation.

Législation sur les services numériques : ce que veulent les plateformes

Les plateformes ont leurs exigences quant à la législation sur les services numériques, avec Airbnb pour protagoniste. Il est nécessaire d'élaborer quelque chose de complètement différent.

La préparation de la législation sur les services numériques est en cours depuis plus d'un an. La Commission a procédé à plusieurs consultations et la proposition a été débattue au Parlement européen. Pourtant, le texte ne sera connu en détail que lors de sa publication, peu de temps après la parution de ce rapport. Il ressort du débat dans les médias et des documents de la Commission que l'attention se concentre principalement sur la question des grandes plateformes d'information comme Google et Facebook. La Commission a déjà participé à plusieurs débats sur ce problème et certains enjeux dans ce domaine se précisent. En revanche, ce qui concerne les plateformes de location de courte durée reste mal connu. Mais ce qui est sûr est qu'au cours des procédures en vue de l'adoption définitive de la loi européenne, des opinions opposées vont s'affronter.

Les plateformes, pour leur part, sont essentiellement intéressées par deux choses : le maintien, le renforcement, voire l'expansion de leurs droits en vertu de la directive sur le commerce électronique, et des dispositions dans la nouvelle loi qui garantissent que les États membres respectent les règles et s'abstiennent de prendre des mesures visant à restreindre les activités des plateformes.

Ces objectifs transparaissent dans plusieurs lettres adressées par Airbnb à la Commission européenne, dans lesquelles la société expose ses préférences concernant la législation sur les services numériques. Dans un courrier daté de mars 2020, Airbnb explique clairement les limites de ses obligations de coopérer avec les villes sur les données. Tout d'abord, la société souligne qu'en vertu des droits conférés par la directive

sur le commerce électronique, elle n'est tenue à « aucune obligation générale de contrôle ». Elle pousse même l'argument plus loin.

Dans cette lettre, la société prétend avoir conclu plusieurs accords de partage d'informations avec des villes sur une base volontaire, et que ces accords « répondent à de nombreuses préoccupations des régulateurs locaux et nationaux », ce qui semble sous-entendre la préférence pour des accords volontaires⁹¹. Les limites des quelques accords conclus par la plateforme avec des villes européennes, à savoir Amsterdam et Barcelone, sont expliquées plus haut : à aucun moment Airbnb n'a accepté de fournir les données dont une ville a besoin pour faire appliquer sa réglementation.

Pour ce qui est des exigences légales, Airbnb veut limiter encore plus ses obligations, suggérant par exemple « une approche prudente de la régulation des contenus préjudiciables ». **Actuellement, la réglementation sur les contenus préjudiciables restreint considérablement la capacité des villes à exiger des plateformes qu'elles retirent les annonces illégales. Un renforcement de ces restrictions rendrait l'exercice totalement inefficace.**

Enfin, Airbnb fait valoir que les règles de l'UE en matière de confidentialité des données, en l'occurrence le règlement général sur la protection des données (RGPD), imposent des restrictions légales sur sa capacité à « partager des données de ce type avec des gouvernements et des autorités locales ».⁹² Cet argument, qui revient régulièrement dans le plaidoyer d'Airbnb, n'est pourtant pas solide. Dans la mesure où la collecte de données se justifie par une finalité

spécifique, les autorités publiques peuvent demander à Airbnb de partager des informations dans l'intérêt public, comme en dispose clairement l'article 6 du RGPD.⁹³

En somme, une société se bat bec et ongles pour conserver et étendre les privilèges que lui procure la directive sur le commerce électronique, et même si cette société tente de limiter les capacités dont disposent les villes pour réguler les plateformes et leurs activités, il semble que sa priorité soit d'échapper aux obligations de communiquer des données indispensables pour faire appliquer la réglementation.

L'objectif visé par Airbnb est l'adoption d'une législation sur les services numériques qui renforce la protection offerte par la directive sur le commerce électronique et l'ajout d'une couche supplémentaire de surveillance : « une autorité de régulation ou de surveillance des plateformes au niveau de l'UE ». Dans l'idée de Airbnb, la Commission pourrait veiller à limiter encore la marge de manœuvre des villes, en fonction des dispositions de la législation sur les services numériques.

Actuellement, la réglementation sur les contenus préjudiciables restreint considérablement la capacité des villes à exiger des plateformes qu'elles retirent les annonces illégales. Un renforcement de ces restrictions rendrait l'exercice totalement inefficace.

Les villes et le droit de réguler

Quel que soit le contenu de la proposition de la Commission, la position de Airbnb est signe que la bataille concernant la législation sur les services numériques pourrait être amère. En effet, en face, on trouve des groupes de défense du logement ainsi que des municipalités qui se battront pour que la nouvelle loi prenne une direction opposée.

Pendant la période précédant la publication du projet de directive, de nombreuses villes ont rappelé la nécessité d'adopter, pour la collecte de données, une approche différente de celle de la directive sur le commerce électronique. En mars 2020, 22 villes ont publié une déclaration commune, dans laquelle elles présentent leurs trois exigences principales : une obligation pour les plateformes de « partager les données pertinentes avec les administrations municipales », une obligation pour les plateformes de « publier les numéros de déclaration de leurs annonces » (le cas échéant) et enfin, la « responsabilité des plateformes quant au respect de leurs obligations en vertu de la législation nationale et locale. »

Si ces souhaits se concrétisaient, cela marquerait une nette rupture avec la réglementation des plateformes des vingt dernières années. Les enjeux sont clairs. Selon les 22 représentants des villes, si « les administrations municipales n'ont pas accès aux données pertinentes des plateformes concernant les locations, la croissance incontrôlée des locations de courte durée se poursuivra, au détriment de l'offre de logements abordables et de la cohésion sociale dans nos villes. »⁹⁴

Le problème ne se limite pas à ces villes, en réalité, ce n'est que la partie émergée de l'iceberg. Au sein du Comité européen des régions, organe représentant les autorités régionales, un avis inhabituellement ferme a été adopté en décembre 2019. Sur la question des données, par exemple, le Comité a dit estimer « que le cadre européen doit exiger des plateformes qu'elles fournissent aux autorités publiques les données nécessaires pour faire appliquer les règles applicables à une plateforme et/ou son secteur d'activité, en se fondant sur une base juridique... Les autorités publiques ne devraient pas avoir à s'en remettre à la volonté des plateformes de partager leurs données avec elles, dès lors que l'expérience acquise dans plusieurs villes européennes montre que lorsque des plateformes font valoir qu'elles sont disposées à coopérer, "dans la pratique, elles ne le font pas, ou seulement sur une base volontaire." »⁹⁵

Législation sur les services numériques : les besoins

Cela nous amène à nous interroger sur ce que devrait contenir une législation sur les services numériques pour équiper les autorités publiques des outils nécessaires pour lutter contre les effets néfastes de l'émergence des plateformes de location de courte durée, ou plus précisément : comment lutter contre les effets sur le logement abordable.

Pour commencer, il est important de mentionner que les municipalités réclament essentiellement le droit et la possibilité de se charger elles-mêmes du problème. Se donner une marge de manœuvre maximale pourrait alors être considéré comme la meilleure option, en excluant les plateformes de location de courte durée de la législation sur les services numériques, à l'instar d'Uber et d'autres sociétés similaires, suite à un arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne en décembre 2017.⁹⁶

La législation sur les services numériques pourrait devenir une loi destinée à permettre aux plateformes de location de courte durée d'éviter des formes particulières de réglementation, à l'instar de la directive sur le commerce électronique. Elle laissera ici et là une certaine marge de manœuvre aux autorités publiques, mais, comme la loi précédente, son objet est de restreindre la régulation. L'exclusion pure et simple des plateformes de location de courte durée clarifierait les choses.

Les mesures prises diffèrent considérablement d'une ville à l'autre en Europe. Dans certaines la réglementation est centrée sur une condition de résidence, dans d'autres elle prévoit des autorisations assorties d'un plafond, enfin, quelques villes interdisent la location touristique dans certains quartiers ou dans les logements sociaux. Les méthodes utilisées pour faire appliquer les restrictions divergent également d'une ville à l'autre. Ces divergences reflètent la diversité des réalités sociales, la nature du problème prenant des formes différentes en fonction des circonstances locales. L'exclusion des plateformes de la loi devant remplacer la directive sur le commerce électronique laisserait un espace politique plus large pour satisfaire les différents besoins localement.

Si cela s'avère impossible politiquement, on peut citer

six éléments qui, s'ils étaient intégrés à la législation sur les services numériques, nous rapprocheraient d'un scénario dans lequel les villes peuvent lutter contre les effets sur l'accès à des logements abordables et les autres effets néfastes des activités des plateformes de location de courte durée. Ils peuvent tous être déduits de l'expérience des villes décrite ci-dessus, notamment des problèmes juridiques auxquels les villes sont confrontées, qui, dans bien des cas, conduisent à des poursuites judiciaires et à des négociations sans fin et stériles avec des plateformes réticentes, Airbnb en particulier.

1. Accès à des données granulaires

Si les autorités publiques veulent pouvoir faire appliquer les restrictions, elles doivent avoir accès à des données sur les locations via les plateformes. Ces données ne doivent pas rester globales pour étayer les décisions politiques, elles doivent être suffisamment détaillées pour permettre d'identifier, par exemple, les hôtes qui louent et la durée de la location. Actuellement, les plateformes sont en position de force pour refuser de coopérer avec les autorités. Les failles des règles actuelles sont ressenties par toutes les villes qui sont étudiées dans ce rapport. La législation sur les services numériques doit y mettre fin, non seulement en améliorant les « dispositions relatives aux procédures de notification et de retrait », mais aussi en obligeant les plateformes à répondre aux demandes de transmission des données nécessaires émanant des autorités publiques.

2. Obligation de fournir des données valides

Il est essentiel que les données reçues par les autorités publiques répondent à leurs critères, c'est-à-dire qu'elles permettent un suivi efficace du respect des règles. L'expérience de la ville de Barcelone nous apprend que cela ne peut pas être pris pour acquis (pages 45-46). En effet, l'un des seuls accords de partage d'informations en Europe, et le seul exigeant une coopération totale sur les données, s'est avéré inefficace dans la mesure où pour 60 % à 70 % des annonces figurant sur la liste communiquée, l'adresse était omise ou inexacte (page 46). Pour éviter cela, il

faut pouvoir obliger les plateformes à communiquer les données demandées, si nécessaire en combinant avec une collecte de données auprès des hôtes.

3. Acceptation des régimes d'autorisation pour les hôtes et les plateformes

Les régimes d'autorisation, y compris les simples procédures de déclaration pour les hôtes, sont déjà largement répandus ; de nombreuses villes utilisent cet outil, mais pas toutes. Jusqu'à présent, les régimes d'autorisation pour les hôtes n'ont pas été contestés avec succès dans l'UE, mais la législation sur les services numériques devra être claire sur ce point. Et plus encore, afin de permettre aux autorités publiques de rendre les plateformes pleinement responsables, la législation sur les services numériques doit explicitement permettre aux autorités publiques de mettre en place des régimes d'autorisation pour les plateformes. Ce laisserait aux États membres la liberté d'interdire les plateformes qui refusent de respecter les règles locales, régionales ou nationales.

4. Coopération totale sur les annonces illégales

Clairement, les procédures existantes de « notification et retrait » de la directive sur le commerce électronique sont inefficaces. Plusieurs villes, dont Vienne (page 76) et Paris (page 60) ont demandé à Airbnb de retirer les offres illégales de leur site Web, à savoir les annonces qui sont en infraction avec les règles locales. Pourtant, il s'est avéré presque impossible de faire respecter à Airbnb cette timide obligation. Une nouvelle loi dans ce domaine devrait prévoir non seulement une obligation pour les plateformes d'exécuter les demandes de retrait des annonces illégales, mais aussi une obligation de retrait automatique des annonces illégales, lorsque les règles permettent des mesures simples. Par exemple, si les locations de courte durée sont interdites dans un certain quartier ou si une autorisation est requise, des filtres peuvent facilement être programmés pour éviter les infractions en amont. Quand les règles sont plus complexes, les villes devront détecter elles-mêmes les annonces illégales, en se basant sur les données des plateformes.

5. Pleine responsabilité des plateformes sur leur lieu d'activité

L'un des effets pervers du « principe du pays d'origine » posé par la directive sur le commerce électronique, est que les autorités sont contraintes de porter les problèmes les plus importants rencontrés avec les plateformes devant les tribunaux d'un autre État

membre. Par exemple, le gouvernement allemand a dû saisir un tribunal en Irlande pour obtenir des données de Airbnb lui permettant de taxer les hôtes (page 22), une démarche très difficile à accomplir pour la plupart des villes. C'est l'un des effets grotesques induits par le « principe du pays d'origine » de la directive sur le commerce électronique. La responsabilité juridique des plateformes qui enfreignent les règles locales doit pouvoir être établie par un tribunal national.

6. Pas d'obstruction de la part de la Commission

Comme expliqué à la page 21 concernant le litige entre Airbnb et Paris, la « procédure de notification » de la directive sur le commerce électronique peut représenter un problème pour les municipalités. Selon Airbnb, le gouvernement français n'a pas notifié à la Commission des nouvelles mesures mises en place, ce qui en principe pourrait les rendre nulles et non avenues en droit européen. Dans ce domaine, la Commission a clairement fait savoir au cours des dernières années qu'elle préfère avoir des procédures de notification en place qui lui permettent d'arrêter les nouvelles règles avant même qu'elles ne soient effectivement adoptées. Une telle proposition a été présentée par la Commission lors de la révision de la directive services.⁹⁷ Compte tenu du rôle joué par la Commission jusqu'à présent dans ce domaine, il serait très risqué de pousser plus loin la procédure de notification dans le domaine des services qui consiste à informer la Commission lorsque des règles ont été adoptées. La Commission ne devrait pas être investie du pouvoir d'empêcher l'adoption de nouvelles règles ou de les annuler une fois qu'elles sont adoptées.

À la lumière de la façon dont la Commission a traité les questions relatives à ce qu'elle appelle « l'économie collaborative », dont les plateformes de location de courte durée font partie, le projet de législation sur les services numériques remplira difficilement ces critères. La bonne nouvelle cependant, est que pour la première fois l'approche européenne des problèmes liés à ces plateformes ne sera plus traitée dans les couloirs et devant les tribunaux mais relèvera d'assemblées élues et du débat public. Il appartiendra aux gouvernements des États membres et au Parlement européen de décider de l'avenir des plateformes de location de courte durée, et surtout de celui des villes et des citoyens qui ont vu leurs perspectives de trouver un logement en ville à un prix abordable s'évanouir, en partie du fait de l'incidence croissante de l'activité des plateformes de location.

COVID-19 - les locations de courte durée y sont-elles insensibles ?

On pourrait en dire long sur la pandémie de COVID-19 et la tragédie qui a touché la plus grande partie du globe en février et mars 2020.

La crise de la COVID a eu un impact profond sur le tourisme, du fait des annulations, de la baisse des déplacements, des mesures de confinement, des interdictions de voyage et des quarantaines forcées.

La plupart des analystes de données, y compris des données d'Airbnb, arrivent aux conclusions suivantes concernant les conséquences de la pandémie sur les locations de courte durée

- malgré les annulations initiales entre mars et mai, l'activité de location de courte durée s'est maintenue, certes à un faible niveau, même au plus fort de la pandémie
- à mesure de la réouverture des villes et des métropoles, l'activité de location de courte durée a repris, plus particulièrement dans les régions ou lieux n'exigeant pas un long voyage
- des cas isolés ont été rapportés où des hôtes de location de courte durée ont remis des logements sur le marché locatif de long terme, mais les données sont insuffisantes pour établir une tendance
- le nombre de locations de courte durée est resté élevé, ne reculant que de 10 % à 20 % dans la plupart des villes. Selon les données publiées par Airbnb, le nombre d'annonces dans le monde est resté constant.⁹⁸

Sur la base des conclusions ci-dessus, les locations de courte durée qui représentaient une menace pour l'offre de logement dans les villes, restent et resteront une menace, pendant et après la crise de la COVID-19.

On rapporte que la pandémie a « créé une opportunité »⁹⁹ pour des villes comme Lisbonne, Barcelone et Toronto, qui envisagent ou ont institué des incitations financières destinées à encourager les hôtes de location de courte durée à rendre à leur bien un usage d'habitation.

Des critiques de ces arrangements font valoir que les fonds publics ne devraient pas être utilisés pour récompenser les hôtes, nombre d'entre eux ayant converti leur logement illégalement, et que la réglementation et le contrôle de l'application des règles doivent se poursuivre.

Jusqu'à présent, les programmes d'incitation ne se sont pas révélés efficaces ; à Lisbonne 177 propriétaires seulement ont manifesté leur intérêt sur plus de 15 000 annonces de logements entiers encore disponibles sur Airbnb (à novembre 2020).

Si elle s'est avérée tragique pour les habitants des villes, la crise de la COVID-19 semble avoir épargné les locations de courte durée. La pandémie a diminué l'activité de location de courte durée mais n'a pas ramené les milliers de logements soustraits au parc de logements sur le marché locatif de long terme.

Une réglementation suivie et des sanctions sont nécessaires pour rendre des logements mis en location de courte durée aux locataires longue durée pendant et après la crise de la COVID-19.

Références

- 1 “An update on Airbnb in New York City.” Airbnb, 10 June 2019, <https://news.airbnb.com/an-update-on-airbnb-in-new-york-city/>
- 2 “Catalonia Welcomes Home Sharing in New Tourism Decree.” Airbnb, 5 August 2020, <https://news.airbnb.com/catalonia-welcomes-home-sharing-in-new-tourism-decree/>
- 3 Lomas, Natasha. “Amsterdam to halve Airbnb-style tourist rentals to 30 nights a year per host.” TechCrunch, 10 January 2018, <https://techcrunch.com/2018/01/10/amsterdam-to-halve-airbnb-style-tourist-rentals-to-30-nights-a-year-per-host>
- 4 Avakian, Talia. “Paris Is Suing Airbnb for \$14.2 Million Over Allegedly Illegal Listings — Here’s What to Know If You Have a Booking.” Travel + Leisure, 12 February 2019, <https://www.travelandleisure.com/hotels-resorts/vacation-rentals/paris-suing-airbnb>
- 5 “As A Rare Profitable Unicorn, Airbnb Appears To Be Worth At Least \$38 Billion.” Trefis Team, Forbes, 11 May 2018, <https://www.forbes.com/sites/greatspeculations/2018/05/11/as-a-rare-profitable-unicorn-airbnb-appears-to-be-worth-at-least-38-billion/?sh=277ffa462741>
- 6 Kristóf Gyódi, Airbnb in European cities: Business as usual or true sharing economy?, Journal of Cleaner Production, Volume 221, 2019, Pages 536-551, ISSN 0959-6526, <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2019.02.221>
- 7 J. Gil & J. Sequera, The professionalization of Airbnb in Madrid: far from a collaborative economy, May 2020, Current Issues in Tourism DOI: 10.1080/13683500.2020.1757628
- 8 David Wachsmuth et al., The High Cost of Short-Term Rentals in New York City, MCGILL UNIV. (Jan. 2018) <https://www.mcgill.ca/newsroom/files/newsroom/channels/attach/airbnb-report.pdf>
- 9 “Increasing Toronto’s Vacancy Rate.” Fairbnb.ca Coalition, February 2020, https://fairbnb.ca/wp-content/uploads/2020/02/Fairbnb-Report_Feb.-2020_final.pdf
- 10 “FORM S-1 REGISTRATION STATEMENT UNDER THE SECURITIES ACT OF 1933, Airbnb, Inc.” 16 November 2020, <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1559720/000119312520294801/d81668ds1.htm>
- 11 Based on interviews and data provided by the Paris Bureau de la protection des locaux d’habitation in November 2020
- 12 Law passed by Paris Council in July 2017 for the implementation of a registration procedure by tele-service for furnished tourist accommodation (art.324-1-1 II)
- 13 Wurnig, Dominik, and Manuel Reich. “Number of Airbnb rentals in Berlin fell by half.” RBB, 8 October 2020, https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2020/coronavirus/beitraege_neu/2020/10/airbnb-wohnungen-vermietungen-anstieg-corona-berlin.html
- 14 Based on interviews and data provided by the Mayor’s Office of Special Enforcement in New York City in November 2020
- 15 “Short-Term Rentals 2016 Update.” CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO BOARD OF SUPERVISORS BUDGET AND LEGISLATIVE ANALYST, 7 April 2016, <https://sfbos.org/sites/default/files/FileCenter/Documents/55575-BLA.ShortTermRentals%20040716.pdf>

- 16 Litten, Kevin, "Airbnb just made it tougher for New Orleans to enforce its short-term rental rules." The Times-Picayune, 11 June 2018, https://www.nola.com/news/politics/article_d6b939e8-61d6-52e1-81bf-6bee12c84019.html
- 17 O'Sullivan, Feargus. "Berlin Just Canceled Its Airbnb Ban", Bloomberg City Lab, 23 March 2018, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-03-23/berlin-s-airbnb-ban-is-over-but-the-new-rules-are-serious>
- 18 Barragan, Bianca. "Santa Monica Just Banned Airbnb's Biggest Money-makers." Curbed, 13 May 2015, <https://la.curbed.com/2015/5/13/9961560/santa-monica-just-banned-airbnbs-biggest-money-makers>
- 19 Cagle, Kate. "Report: AirBnb, hosts make millions in Santa Monica from illegal listings." Santa Monica Daily Press, 21 February 2018, <https://www.smdp.com/report-airbnb-hosts-make-millions-in-santa-monica-from-illegal-listings/164554>
- 20 HOMEAWAY.COM, INC.; AIRBNB INC., v. CITY OF SANTA MONICA, Opinion from United States Court of Appeals for the Ninth Circuit, 13 March 2019, <http://cdn.ca9.uscourts.gov/datastore/opinions/2019/03/13/18-55367.pdf>
- 21 Wurnig, Dominik, and Manuel Reich. "Number of Airbnb rentals in Berlin fell by half." RBB, 8 October 2020, https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2020/coronavirus/beitraege_neu/2020/10/airbnb-wohnungen-vermietungen-anstieg-corona-berlin.html
- 22 Based on interviews and data provided by the Paris Bureau de la protection des locaux d'habitation in November 2020
- 23 "Short-Term Rentals 2016 Update." CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO BOARD OF SUPERVISORS BUDGET AND LEGISLATIVE ANALYST, 7 April 7 2016, <https://sfbos.org/sites/default/files/FileCenter/Documents/55575-BLA.ShortTermRentals%20040716.pdf>
- 24 Penn, Ivan. "Airbnb sues Santa Monica over short-term rental ban", Los Angeles Times, 2 September 2016, <https://www.latimes.com/business/la-fi-airbnb-lawsuit-santa-monica-20160903-snap-story.html>
- 25 Conger, Kate. "Airbnb sues San Francisco over new rental legislation," TechCrunch, 27 June 2016, <https://techcrunch.com/2016/06/27/airbnb-sues-san-francisco>
- 26 Goldenberg, Sally. "Airbnb sues New York City over new law requiring monthly data reports." Politico, 24 August 2018, <https://www.politico.com/states/new-york/albany/story/2018/08/24/airbnb-sues-new-york-city-over-new-law-requiring-monthly-data-reports-574861>
- 27 Carville, Olivia, et al. "Airbnb to America's Big Cities: See You in Court" Bloomberg, 14 February 2020, <https://www.bloomberg.com/graphics/2020-airbnb-ipo-challenges/>
- 28 Lovett, Kenneth, "Airbnb threatens to sue if Gov. Cuomo signs bill barring ads for 'illegal' housing units." New York Daily News, 7 September 2016, <https://www.nydailynews.com/news/politics/airbnb-threatens-suit-cuomo-signs-bill-restricting-ads-article-1.2780547>
- 29 Judgment from Irish High Court, 22 June 2020, https://www.courts.ie/acc/alfresco/96809d9b-e0f7-4468-b750-da8f8a358723/2020_IEHC_335.pdf/pdf#view=fitH
- 30 "Worldwide acting agency portal for booking and brokerage of accommodation supplies control data to the Hamburg tax investigation department." City of Hamburg, 2 September 2020, <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fh-h/14267928/2020-09-02-fb-weltweit-agierendes-vermittlungsportals-fuer-buchung-und-vermittlung-von-unterkuenften/>
- 31 Quote attributed to Jim Barksdale

- 32 “Get the Data, Paris.” Inside Airbnb, February 2020, <http://insideairbnb.com/get-the-data.html>
- 33 “Get the Data, Barcelona.” Inside Airbnb, February 2020, <http://insideairbnb.com/get-the-data.html>
- 34 Garcia-López, et al. “Do short-term rent platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona.” 2019, <https://mpa.ub.uni-muenchen.de/96131/>
- 35 Based on interviews and data provided by the Paris Bureau de la protection des locaux d’habitation in November 2020.
- 36 Law passed by Paris Council in July 2017 for the implementation of a registration procedure by tele-service for furnished tourist accommodation (art.324-1-1 II)
- 37 Based on an analysis by public broadcaster RBB “Number of Airbnb rentals in Berlin fell by half” https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2020/coronavirus/beitrag_neu/2020/10/airbnb-wohnungen-vermietungen-anstieg-corona-berlin.html
- 38 Based on author’s interviews and surveys of more than 20 cities in 2019 and 8 cities in 2020 including Amsterdam, Berlin, Barcelona, New York City, Paris, Prague, San Francisco and Vienna.
- 39 “Commission reaches agreement with collaborative economy platforms to publish key data on tourism accommodation.” European Commission, 5 March 2020, https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_194
- 40 Sisson, Patrick. “Airbnb’s Data ‘Portal’ Promises a Better Relationship With Cities.” Bloomberg City Lab, 23 September 2020, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-09-23/why-airbnb-launched-a-data-sharing-tool-for-cities>
- 41 “Airbnb Launches City Portal: A First-of-its-Kind Resource for Governments.” Airbnb, 23 September 2020, <https://news.airbnb.com/cityportal/>
- 42 “Airbnb City Portal” Airbnb, 2020 <https://www.airbnb.com/cityportal>
- 43 Cox, Murray, et al. “Short-Term Rentals: Data, Negotiation and Collaboration Strategies for Cities.” Dimmons-UOC and Inside Airbnb, June 2020, <https://www.sharingcitiesaction.net/resources/report-for-cities/report-short-term-rentals-data-negotiation-and-collaboration-strategies-for-cities/>
- 44 “FORM S-1 REGISTRATION STATEMENT UNDER THE SECURITIES ACT OF 1933, Airbnb, Inc.” 16 November 2020, <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1559720/000119312520294801/d81668ds1.htm>
- 45 Bragg, Chris. “Lentol’s pro-Airbnb bill cribs paragraphs from Airbnb memo.” Times Union, 2 May 2017, <https://blog.timesunion.com/capitol/archives/274458/lentols-pro-airbnb-bill-cribs-paragraphs-from-airbnb-memo/>
- 46 Chadha, Janaki. “State senator sponsors bill favored by Airbnb following company’s support for his campaign.” Politico, 10 April 2019, <https://www.politico.com/states/new-york/albany/story/2019/04/10/state-senator-sponsors-bill-favored-by-airbnb-following-companys-support-for-his-campaign-962958>
- 47 Ferré-Sadurní, Luis. “Airbnb Shows Them the Money. Is It Enough to Turn Albany Lawmakers’ Heads?.” New York Times, 15 August 2018, <https://www.nytimes.com/2018/08/15/nyregion/airbnb-legislation-albany.html>
- 48 “2019 in Review: Our Partnerships with Cities Around the World,” Airbnb, 12 December 2019, <https://news.airbnb.com/2019-in-review-our-partnerships-with-cities-around-the-world/>
- 49 Bucks, Dan. “Airbnb Agreements with State and Local Tax Agencies.” March 2017, https://www.ahla.com/sites/default/files/Airbnb_Tax_Agreement_Report_0.pdf
- 50 “FORM S-1 REGISTRATION STATEMENT UNDER THE SECURITIES ACT OF 1933, Airbnb, Inc.” 16 November 2020, <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1559720/000119312520294801/d81668ds1.htm>

- 51 Carson, Biz. "Airbnb's CEO flouted the law when he rented his couch without registering with the city," Business Insider, 11 January 2016, <https://www.businessinsider.com/airbnb-ceo-violated-sf-registration-law-2016-1>
- 52 "Amsterdam and Airbnb announce a new unique agreement." City of Amsterdam, 1 December 2016, <https://www.amsterdam.nl/nieuwsarchief/persberichten/2016/persberichten-1/amsterdam-and-AirBnB/>
- 53 Arias Sans A and Quaglieri Domínguez A (2016) Unravelling Airbnb: Urban perspectives from Barcelona. In: Russo AP and Richards G (eds) Reinventing the Local in Tourism. Bristol: Channel View, pp.209–228
- 54 Knight, Ben. "Airbnb dominated by professional landlords." dw.com, 4 August 2017, <https://www.dw.com/en/airbnb-dominated-by-professional-landlords/a-39972379>
- 55 Wurnig, Dominik, and Manuel Reich. "Number of Airbnb rentals in Berlin fell by half." RBB, 8 October 2020, https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2020/coronavirus/beitraege_neu/2020/10/airbnb-wohnungen-vermietungen-anstieg-corona-berlin.html
- 56 BJH Advisors "Short changing New York City: The impact of Airbnb on New York City's housing market." Housing Conservation Coordinators and MFY Legal Services, 2016, http://www.hcc-nyc.org/documents/ShortchangingNYC2016FINALprotected_000.pdf
- 57 David Wachsmuth et al., The High Cost of Short-Term Rentals in New York City, MCGILL UNIV. (Jan. 2018) <https://www.mcgill.ca/newsroom/files/newsroom/channels/attach/airbnb-report.pdf>
- 58 "Comptroller Stringer Report: NYC Renters Paid an Additional \$616 Million in 2016 Due to Airbnb." Office of the New York City Comptroller, 3 May 2018, <https://comptroller.nyc.gov/newsroom/comptroller-stringer-report-nyc-renters-paid-an-additional-616-million-in-2016-due-to-airbnb/>
- 59 David Wachsmuth et al., The High Cost of Short-Term Rentals in New York City, MCGILL UNIV. (Jan. 2018) <https://www.mcgill.ca/newsroom/files/newsroom/channels/attach/airbnb-report.pdf>
- 60 Benner, Kati. "Airbnb Sues Over New Law Regulating New York Rentals." The New York Times, 21 October 2016, <https://www.nytimes.com/2016/10/22/technology/new-york-passes-law-airbnb.html>
- 61 Cox, Murray Cox and Tom Slee. "How Airbnb's Data hid the Facts in New York City." 10 February 2016, <http://insideairbnb.com/how-airbnb-hid-the-facts-in-nyc/>
- 62 "FORM S-1 REGISTRATION STATEMENT UNDER THE SECURITIES ACT OF 1933, Airbnb, Inc." 16 November 2020, <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1559720/000119312520294801/d81668ds1.htm>
- 63 "FORM S-1 REGISTRATION STATEMENT UNDER THE SECURITIES ACT OF 1933, Airbnb, Inc." 16 November 2020, <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1559720/000119312520294801/d81668ds1.htm>
- 64 Law ELAN (articles L.324-1-1 and L.324-2-1 of the tourism code), http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/textes/l15b1253_texte-adopte-commission.pdf
- 65 "Why and how to rent a "Mobility Lease" in France with Airbnb?", Airbnb, 26 July 2019, <https://news.airbnb.com/fr/pourquoi-et-comment-louer-en-bail-mobilite-en-france-avec-airbnb>
- 66 "Airbnb phenomenon and its effect in the context of Prague." Institute for Planning and Development, Prague, 2018, https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf
- 67 Hřib, Zdeněk: "Reasonable regulation of shared housing platforms is one of many steps to solve the crisis of housing affordability in Prague." Pirátská Strana, 5 February 2020, <https://praha.pirati.cz/zdenek-hrib-rozumna-regulace-bydleni.html>

- 68 “Airbnb phenomenon and its effect in the context of Prague.” Institute for Planning and Development, Prague, 2018, https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf
- 69 “The Senate has approved that Airbnb accommodation providers will be required to share data with the authorities.” iRozhlas, 16 April 2020, https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/airbnb-senat-sdileni-dat_2004161553_cen
- 70 Hřib, Zdeněk: “Reasonable regulation of shared housing platforms is one of many steps to solve the crisis of housing affordability in Prague.” Pirátská Strana, 5 February 2020, <https://praha.pirati.cz/zdenek-hrib-rozumna-regulace-bydleni.html>
- 71 Based on interviews with Prague activists, who cited regulation N 501/2006 Coll. of Ministry of Regional Development
- 72 Fishman, Stephen. “Overview of Airbnb Law in San Francisco.” nolo, <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/overview-airbnb-law-san-francisco.html>
- 73 “Analysis of the impact of short-term rentals on housing.” CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO BOARD OF SUPERVISORS BUDGET AND LEGISLATIVE ANALYST, 13 May 2015 <https://sfbos.org/sites/default/files/FileCenter/Documents/52601-BLA.ShortTermRentals.051315.pdf>
- 74 Kerr, Dara. “San Francisco tightens ‘Airbnb law’ with new amendment.” cnet, 14 July 2015, <https://www.cnet.com/news/san-francisco-board-of-supervisors-vote-on-airbnb/>
- 75 Wong, Julia Carrie. “Airbnb Apologizes For Passive Aggressive Ads on Muni Shelters” SF Weekly, 21 October 2015, <https://archives.sfweekly.com/thesnitch/2015/10/21/passive-aggressive-pro-airbnb-ads-appear-on-muni-shelters>
- 76 <https://b2b.wien.info/en/statistics/data>
- 77 Wagner, Philipp. “Letting in public housing: City sues Airbnb.” Kronen Zeitung, 20 July 2020, <https://www.krone.at/2194931>
- 78 Seidl, Plank, Kadi. “Airbnb in Vienna an analysis.” 2017, <https://wherebnb.in/wien/>
- 79 “Turning the sharing economy into a fair economy in Vienna.” City of Vienna, January 2016, <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/pdf/share-economy-in-vienna.pdf>
- 80 European Court of Justice, Judgment of the Court (Grand Chamber), Cases no. C-724/18 and C-727/18, 22 September 2020. <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=231406&pageIndex=0&doclang=EN&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=16247589>
- 81 This development is analysed in Corporate Europe Observatory, Unfairbnb, May 2018. <https://corporateeurope.org/sites/default/files/unfairbnb.pdf>
- 82 European Commission, the Council & the European Parliament, A European agenda for the collaborative economy, COM/2016/0356 final, June 2016. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TX-T/?uri=COM%3A2016%3A356%3AFIN>
- 83 European Commission, Commission observations, Case C-390/18, 24 September 2018.
- 84 European Court of Justice, Judgment of the Court (Grand Chamber)
- 85 Verwaltungsgericht Berlin, decision on 14 March 2018. <http://www.gerichtsentscheidungen.berlin-brandenburg.de/jportal/portal/t/1389/bs/10/page/sammlung.psm?doc.hl=1&doc.id=JURE180005652&documentnumber=42&numberofresults=76&doctyp=juris-r&showdoccase=1&doc.part=L¶mfromHL=true#focuspoint>

- 86 Washington Post, Berlin had some of the most restrictive rules for Airbnb rentals, 28 March 2018.
- 87 <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2020-N-10398?hl=true>
- 88 El País, Palma de Mallorca will be first Spanish city to ban tourist apartments, 24 April 2018. https://english.elpais.com/elpais/2018/04/24/inenglish/1524555486_087855.html
- 89 Tribunal Superior de Justicia, Sentencia, 29 April 2020, <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/62805bb6bee28221/20200604>
- 90 Metropole, Vienna Takes on Airbnb Over Social Housing, 1 August 2020. <https://metropole.at/vienna-takes-on-airbnb/>
- 91 Airbnb, Airbnb and the Digital Services Act, attachment to a letter to the European Commission, March 2020.
- 92 Airbnb letter to the Commission, Airbnb and the Digital Services Act, March 2020.
- 93 The European Commission, The Council and the European Parliament, Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council of 27 April 2016 on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data, and repealing Directive 95/46/EC, April 2016.
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A02016R0679-20160504&qid=1532348683434>
- 94 Position paper from the cities of Amsterdam, Athens, Barcelona, Berlin, Bologna, Bordeaux, Brussels, Cologne, Florence, Frankfurt, Helsinki, Krakow, London, Milan, Munich, Paris, Porto, Prague, Utrecht, Valencia, Vienna and Warsaw, March 2020.
- 95 European Committee of Regions, A European framework for regulatory responses to the collaborative economy, (2020/C 79/08), December 2019. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:52019IR1951&from=EN>
- 96 European Court of Justice, Judgment (Grand Chamber), Case C-434/15, December 2017. <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=198047&pageIndex=0&doclang=EN&mode=req&dir=&occ=-first&part=1&cid=17470880>
- 97 Corporate Europe Observatory, Bolkestein returns – EU Commission power grab for services, November 2018. <https://corporateeurope.org/en/power-lobbies/2018/11/bolkestein-returns-eu-commission-power-grab-services>
- 98 “FORM S-1 REGISTRATION STATEMENT UNDER THE SECURITIES ACT OF 1933, Airbnb, Inc.” 16 November 2020,
<https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1559720/000119312520294801/d81668ds1.htm>
- 99 <https://www.theguardian.com/world/2020/dec/01/covid-created-an-opportunity-lisbon-turns-20000-tourist-flats-into-homes>

Notes

Sauf mention contraire, les informations attribuées aux villes ou aux fonctionnaires municipaux ont été discutées au cours d'entretiens avec des fonctionnaires ou représentants des villes d'Amsterdam, de Barcelone, de Berlin, de New York, de Paris, de Prague, de San Francisco et de Vienne.

Toutes les données proviennent de Inside Airbnb, <http://insideairbnb.com/get-the-data.html>.

Sauf mention contraire, toutes les données datent de février 2020 afin d'exclure l'impact de la COVID-19

Dans les calculs de la catégorie commerciale :

- « Loué à plein temps » : Loué pour une durée supérieure à 90 jours l'année précédente
- « Loué semi-régulièrement » : Loué pour une durée supérieure à 30 jours et inférieure ou égale à 90 jours l'année précédente
- « Loué occasionnellement » : Loué pour une durée inférieure ou égale à 30 jours l'année précédente
- Les annonces comportant un nombre de nuitées minimum fixé à plus de 30 jours ont été exclues
- Le revenu estimé est celui des 12 derniers mois

