**TExte 1**

**MISE EN LOCATION SUR AIRBNB : CE QUE VOUS AVEZ LE DROIT DE FAIRE OU DE NE PAS FAIRE Par Bassel Abedi, fondateur de Horiz.io**

Airbnb compte, à ce jour, pas moins de 400.000 logements sur sa plateforme dans toute la France. Fondé en 2008, le leader mondial dans le domaine de la location saisonnière de logements met en lien les propriétaires de biens immobiliers avec les personnes souhaitant y séjourner. Le principe est assez simple et sécurisé. Toutefois, en tant que propriétaire, il est primordial de bien respecter la législation, car les interdictions de location y sont nombreuses et ont eu tendance à se renforcer au fil des ans. Passoires thermiques, logements sociaux, sous-locations, règlement de copropriété spécial, villes avec restriction… On fait le point !

## **Interdiction de location des passoires thermiques**

Au 1er janvier 2023, l’interdiction de mise en location des passoires thermiques les plus énergivores entrera en vigueur, conformément à la [loi Climat et Résilience du 22 août 2021](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924). De ce fait, logements classés avec une étiquette G et présentant une consommation énergétique supérieure à 450 kWh/m2/an ne pourront plus être loués.

Cette mesure sera ensuite élargie à l'ensemble des logements classés G. Pour rappel, un logement est qualifié de passoire thermique lorsqu’il est mal isolé, est très humide, et consomme ainsi beaucoup d’énergie. Pour y remédier, la seule solution est de réaliser les travaux d’isolation nécessaires afin que le logement ne soit plus énergivore.

L’ancienne ministre chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, avait tenu à faire une exception pour les logements loués de manière ponctuelle, et donc les logements Airbnb. La ministre avait estimé [dans une réponse à une question d'un député](https://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-43689QE.htm) que, contrairement aux locations de longue durée, “ces logements sont loués de manière ponctuelle et ne mettent pas leurs locataires en situation de précarité énergétique.”

Mais le gouvernement ne tient plus exactement le même discours. Le nouveau ministre du Logement [a indiqué sur BFM Business fin octobre](https://www.bfmtv.com/immobilier/location/le-gouvernement-refuse-que-les-passoires-thermiques-soient-louees-sur-airbnb_AV-202210250195.html) qu'il voulait étendre aux meublés touristiques la loi interdisant la location de passoires thermiques. Il souhaite ainsi modifier dès 2023 la loi Climat et Résilience.

## **Les troubles anormaux de voisinage**

Avoir la possibilité de louer son bien en Airbnb, notamment en copropriété, ne signifie pas pour autant que vous ne devez pas respecter la tranquillité des autres habitants ni le reste du droit. C'est notamment le cas [des troubles anormaux de voisinage](https://www.bfmtv.com/immobilier/conseils-experts/tapage-nocturne-perte-d-ensoleillement-ce-que-dit-le-droit-sur-les-troubles-de-voisinage_AN-202104010544.html), qui le plus souvent portent sur des problèmes de nuisances sonores.

## **Des grandes villes aux règles spécifiques**

Les autorités, s’inquiétant des problèmes de logement dans certaines villes à cause des plateformes de location, ont mis en place des restrictions spécifiques pour tous les propriétaires qui louent un logement sur une courte durée, de façon répétée et à une clientèle qui n'y élit pas domicile dans les agglomérations de plus de 200.000 habitants et certains départements d'Ile-de-France, comme le précise [l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037669825).

Dans [plusieurs grandes villes françaises](https://www.bfmtv.com/immobilier/ces-villes-ou-airbnb-met-en-place-la-limitation-automatique-a-120-jours-par-an_AN-201901020245.html), dont [Paris](https://horiz.io/ou-investir/villes/Paris/75001) ou [Marseille](https://horiz.io/ou-investir/villes/Marseille/13001) par exemple, il est interdit de louer sa résidence principale plus de 120 jours par an sur Airbnb. Il faut aussi obtenir un numéro d'enregistrement auprès de la mairie.

Les lois en vigueur encadrant la location sur Airbnb sont très strictes et très surveillées, particulièrement par la plateforme Airbnb elle-même. Nous vous conseillons donc fortement d’opter pour une [gestion locative en bonne et due forme](https://horiz.io/gestion-locative) et de bien vous renseigner avant de mettre votre logement en location.

**TEXTE 2**

# Enquête Manque de logements : l’offensive des villes contre Airbnb et ses ravages par *Actu.fr*

La multiplication de [nombre de logements à louer sur les plateformes comme Airbnb](https://actu.fr/economie/exclusif-carte-sur-airbnb-voici-combien-il-y-a-de-logements-a-louer_59688618.html) a des répercussions importantes sur les territoires concernés. Selon nos informations**, la seule plateforme Airbnb recense début 2023, 750 000 annonces**. En 2013, le géant de la location saisonnière n’en proposait que 30 000.

Des voix s’élèvent notamment pour s’indigner du fait que des quartiers entiers de villes touristiques se vident d’habitants à l’année. Un [collectif de citoyens](https://actu.fr/ile-de-france/paris_75056/locations-de-courte-duree-un-collectif-national-se-forme-contre-les-derives-d-airbnb_59669146.html) part en guerre contre ces locations courte durée. En juillet 2023, il s’est donné pour nom « Collectif national des habitants permanents ». Il est le porte-voix d’une colère nourrie depuis plusieurs années maintenant.

Notre enquête rend compte du fléau que représente la multiplication de ces locations touristiques et des tentatives des villes pour réguler ce marché. [À Paris, par exemple, les amendes sont de plus en plus salées](https://actu.fr/ile-de-france/paris_75056/airbnb-a-paris-les-sanctions-augmentent-les-infractions-diminuent_59939576.html) pour les propriétaires qui ne respectent pas les règles dictées par la Ville : jusqu’à 50 000 euros.

## **La prolifération des logements pour touristes**

Le risque de ces pratiques illégales est d’aboutir à « une forme de dérégulation du droit locatif », selon **Sarah Coupechoux de la Fondation abbé Pierre,** qui redoute « une généralisation de contrats très flexibles ».

Mais la critique la plus vive porte sur la raréfaction de l’offre de logements pour les résidents longue durée. Les logements dédiés uniquement aux touristes prolifèrent partout en France.

Paris, selon l’[Institut Paris région](https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/les-locations-saisonnieres-en-ile-de-france/), comptait seulement 20 000 locations saisonnières en 2011. Il y en avait 80 000 en 2019, la plupart référencées sur la plateforme Airbnb.

Loin de la capitale, à Biarritz (Pyrénées-Atlantiques), « en trois ans, le nombre d’annonces de locations de courte durée est passé de 2 200 à 3 400, sur un parc de 25 762 logements », souligne le sénateur (LR) **Max Brisson**, qui a travaillé à mieux [réglementer ce marché](http://www.senat.fr/leg/exposes-des-motifs/ppl21-523-expose.html).

## Les prix s’envolent, les habitants s’évaporent.

Pour le sénateur basque Max Brisson, cette prolifération des locations saisonnières, « participe à la spéculation foncière, dans la mesure où ceux qui achètent un logement en résidence secondaire intègrent dans leurs calculs l’apport de la location saisonnière ».

Et petit à petit, les villes se vident de leurs habitants. La commune de **Biarritz (Pyrénées-Atlantiques)**, en 25 ans, a perdu 7 000 habitants pour chuter à 25 000 âmes aujourd’hui.