



LOCATIONS | S'il est difficile de louer son logement en meublé touristique, ce n'est pas le cas pour un local commercial. De nombreuses sociétés profitent du vide juridique pour en faire un business. Au grand dam de la Ville.

L'explosion des hébergements hôteliers crée la polémique à Paris

DELPHINE DENUIT

QUEL EST le point commun entre les rues du Temple, de Turenne, des Gravilliers ou du Château-Landon (*lire ci-dessous*) ? Toutes ces rues parisiennes hébergent dans leurs cours intérieures d'anciens ateliers ou entrepôts commerciaux transformés – ou en cours de transformation – en locations meublées touristiques de courte durée. Autrefois occupés par des grossistes, des artisans serruriers, des bijoutiers et des ferrailleurs, ces locaux s'arrachent aujourd'hui pour une bouchée de pain. « C'est le cas des grossistes importateurs de maroquinerie et de binteloterie qui constituaient la mono-activité de secteurs entiers des III^e et IV^e arrondissements », explique Gérard Simonet, président de l'association Vivre le Marais.

Les acquéreurs, le plus souvent des professionnels de l'immobilier, des holdings ou même des fonds d'investissement, divisent leurs lots en appartements, qui, une fois retapés à moindre coût, sont très vite loués sur des plateformes de type Airbnb ou Sweet Inn, une start-up franco-israélienne qui s'est fait une spécialité de louer des locaux commerciaux transformés en lieux de résidence de courte durée haut de gamme. « Ce mode opératoire, très discret, se propage et prospère depuis plusieurs années », s'alarme le défenseur du quartier du Marais.

Des quartiers parisiens dénaturés

Pour les propriétaires de locaux commerciaux, ce business est à coup sûr juteux en plein cœur de la Ville Lumière. Les contraintes réglementaires sont faibles, quand elles ne sont pas contournées. Contrairement aux logements à usage d'habitation, rien n'est plus facile que de transformer un local commercial en meublé touristique de courte durée. Nul besoin de respecter de durée (contrairement à une résidence principale qui ne peut être louée plus de 120 jours par an), ni de changer d'usage (comme pour les résidences secondaires) et de respecter une règle de compensation (achat d'une surface équivalente)... Il suffit de déposer une



Au 20, rue des Gravilliers, à Paris (III^e), d'anciens locaux commerciaux avec une verrière protégée vont être transformés en logements dédiés à la location de courte durée.

déclaration préalable de travaux auprès de la Mairie – qui l'approuve systématiquement si elle est correctement remplie – et de faire enregistrer le bien sous sa nouvelle affectation d'« hébergement hôtelier » au lieu de « bureaux ».

Un jeu d'enfant, sans commune mesure avec le parcours du combattant des particuliers bailleurs souhaitant louer leur logement ! « Ce manque de réglementation crée une zone de non-droit que de trop nombreux professionnels exploitent en dénaturant les quartiers anciens et centraux de Paris, enrage Martine, copropriétaire au 20, rue des Gravilliers. Notre bâtiment sur cour avec sa longue verrière protégée est en train d'être démembrée en plusieurs lots sans aucune autorisation, pourtant obligatoire dans le Marais. »

Outre l'urbanisme mis à mal, c'est toute une profession qui craint pour son avenir. « C'est une concurrence déloyale terrible pour les hôteliers », souligne Laurent Duc, président de la branche hôtellerie de l'Umih, le principal syndicat de l'hôtellerie-restau-

ration. Ces hébergements hôteliers sont autant de petits ruisseaux qui nous cernent et nous noient. Eux ne sont soumis à aucune réglementation ni norme en matière d'hygiène sanitaire, de TVA ou encore d'incendie », s'agace-t-il, sûr que la reprise sera très difficile pour le secteur dont le nombre d'acteurs régresse pour la première fois de son histoire.

Un décret à venir

Du côté de la mairie, la colère est toute aussi vive contre « ce phénomène devenu problématique depuis deux ans ». « On a resserré la vis auprès des particuliers qui transformaient leur appartement en hôtel clandestin et maintenant des petits malins se reportent en toute impunité sur les locaux commerciaux, fulmine

Ian Brossat, l'adjoint à la Maire de Paris en charge du logement. On ne peut pas empêcher ce type de transformation, on est à poil juridiquement, on a alerté le gouvernement qui nous promet depuis plus de deux ans un décret pour réglementer cette pratique ».

Contacté, le ministère du Logement insiste sur « la complexité rédactionnelle » de ce décret qui doit soumettre à autorisation le changement d'affectation. En cours d'examen au Conseil national d'évaluation des normes, le document doit aussi obtenir le feu vert du Conseil d'Etat. « Compte tenu de ces délais inhérents, sa publication pourrait avoir lieu d'ici au 1^{er} juin, peut-être même avant », promet le cabinet de la ministre Emmanuelle Wargon. ■



D'après Omar, les travaux de réfection d'anciens bureaux dans sa copropriété masquent en réalité la construction de huit appartements.

TÉMOIGNAGE | « La Mairie dit ne rien pouvoir faire »

OMAR, COPROPRIÉTAIRE AU 26, RUE DU CHÂTEAU-LONDON

LA SITUATION est tellement ubuesque qu'elle prêterait presque à sourire. Presque. Car Omar n'en a pas le cœur. Copropriétaire dans un immeuble situé 26 et 26 bis rue du Château-London, dans le X^e arrondissement de Paris, il n'en revient toujours pas. Sa copropriété est assignée devant le tribunal judiciaire par la société C-Z Holding qui a racheté le bâtiment commercial de trois étages en fond de cour. Elle lui réclame 50 000 € de dommages et intérêts pour « résistance illicite et abusive ».

Son tort ? Avoir voté en assemblée générale à 12 voix sur 14 contre les travaux de ravalement et de réfection de ces anciens bureaux. « Cette société profite du statut commercial du bâtiment pour ne déposer qu'une simple déclaration préalable de travaux auprès de la Mairie, explique ce directeur de production de 45 ans. Elle y indique rénover des bureaux alors qu'en réalité, elle construit huit appartements, pour en faire, de son

propre aveu, de la location meublée de courte durée ». « La Mairie dit ne rien pouvoir faire et la société profite du flou juridique qui entoure les professionnels bailleurs... Elle n'a déposé aucun permis de construire ni demandé le changement de destination de l'immeuble, toujours censé abriter des bureaux, soupire Omar. C'est fou que la location saisonnière de logements d'habitation soit strictement encadrée mais que les entreprises aient carte blanche sous prétexte qu'il s'agit de locaux commerciaux ! ».

Le président de C-Z Holding, Victor Cohen, souligne que son activité est « à 100 % légale » tout en reconnaissant ce paradoxe. « Nous achetons des biens à usage commercial et sur les quelque 150 que nous possédons dans Paris, la majorité est aménagée en hébergements touristiques loués par Sweet Inn », précise celui dont l'associé n'est autre que le gérant de la plateforme de locations en ligne... ■

D.D