

Direction du Logement et de l'Habitat

**2024 DLH 398 - Abaissement du plafond de location de la résidence principale en meublé de tourisme à 90 jours**

## **PROJET DE DELIBERATION**

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

Au 30 septembre 2024, 95 344 meublés de tourisme étaient enregistrés sur le téléservice de la Ville de Paris, dont 78 301 déclarés en tant que résidences principales, soit plus de 82%.

A ce jour, la loi prévoit que ces dernières peuvent être louées, sans autorisation de changement d'usage, dans la limite de 120 jours par an.

La location de ces résidences principales à hauteur de 120 jours par an à Paris représente donc un potentiel excessivement élevé de près de 9,4 millions de nuitées annuelles, pour une clientèle de passage, essentiellement touristique.

Si la location de la résidence principale n'a pas d'influence sur l'attrition du parc de logements, elle est source, dans de telles proportions, de nuisances importantes pour les riverains, du fait du bruit et de la fréquentation excessive des parties communes des immeubles. Ces nuisances sont d'autant plus prégnantes à Paris, ville dense et dont l'habitat est majoritairement collectif.

La multiplication et l'accroissement de ce type de locations impactent également fortement la vie des quartiers et la diversité urbaine propre au tissu urbain parisien, entraînant notamment une évolution et une spécialisation des commerces de proximité vers la satisfaction des besoins de cette clientèle.

En outre, le plafond de location à 120 jours annuels, qui est d'ailleurs le plus élevé d'Europe<sup>1</sup>, n'est pas cohérent avec les périodes d'inoccupation usuelles d'un logement que sont les week-ends et les jours de congés. Il facilite par sa durée particulièrement longue au contournement de la loi par la location en tant que résidence principale, d'une résidence qui ne l'est en réalité pas.

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a ainsi entendu donner la possibilité aux communes d'abaisser ce plafond, dans la limite de 90 jours.

La possibilité offerte aux collectivités de réduire le plafond de location permet de répondre aux spécificités de chaque territoire, et de répondre aux besoins particuliers des destinations touristiques et des secteurs très attractifs tels que Paris, première destination mondiale pour le tourisme.

Cet abaissement est conforme à l'essence d'une économie collaborative, qui doit permettre au loueur de disposer de revenus complémentaires d'appoint, et non d'exercer une activité dont les revenus seraient d'ordre professionnels par leurs montants.

---

<sup>1</sup> Rapport n°1928 sur la proposition de loi n°1176 visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue déposé le mercredi 29 novembre 2023.

Enfin, l'abaissement du seuil permettra également de rendre plus difficile la fraude fréquente qui consiste à déclarer un bien en tant que résidence principale et à le mettre en location sur plusieurs plateformes en parallèle, et ainsi de le louer à l'année en contrariété avec la loi.

En conséquence, et dans la continuité de l'ensemble des dispositions qu'elle prend et met en œuvre en la matière, la Ville de Paris souhaite se saisir de la possibilité offerte par la loi d'abaisser le plafond de location de la résidence principale à 90 jours sur son territoire.

Ce nouveau plafond entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris



Direction du Logement et de l'Habitat

**2024 DLH 398 - Abaissement du plafond de location de la résidence principale en meublé de tourisme à 90 jours**

Le Conseil de Paris

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2511-1 et suivants ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment la section 2 du chapitre 1<sup>er</sup> du titre III du livre VI ;

Vu le code du tourisme, et notamment son article L. 324-1 -1 tel que modifié par la loi n° 2024-1039 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale en date du 19 novembre 2024.

Vu la délibération 2017 DLH 128 par laquelle la Ville de Paris instaure l'obligation d'enregistrement préalable de tout meublé de tourisme sur son territoire conformément audit article L.324-1-1.

Considérant la nécessité de lutter contre les conséquence du surtourisme à Paris, afin de préserver le cadre de vie des parisiens et de réduire les nuisances inhérentes à l'activité des meublés de tourisme.

Vu le projet de délibération en date du X décembre 2024 par lequel la Maire propose d'abaisser le plafond de location de la résidence principale en tant que meublé de tourisme à 90 jours, au lieu de 120 jours actuellement ;

Sur le rapport présenté par M. Jacques Baudrier, au nom de la 5<sup>ème</sup> Commission ;

**Délibère :**

**Article 1 :** À Paris, le plafond de location d'un meublé de tourisme déclaré comme la résidence principale du loueur est abaissé à quatre-vingt dix (90) jours au cours d'une même année civile.

**Article 2 :** La présente délibération entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et sera publiée sur le Portail des publications administratives de la Ville de Paris.