



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Concilier la valorisation touristique des villes et le bien-être des habitants

Question écrite n° 21901

### Texte de la question

M. Nicolas Démoulin attire l'attention de M. le ministre de la culture sur la nécessité de concilier la valorisation patrimoniale des villes et la préservation du bien-être des habitants. Depuis le milieu des années 1990, la France s'est maintenue à sa position de première destination touristique mondiale, avec près de 90 millions de visiteurs étrangers en 2018. S'il faut se réjouir de cet intérêt affirmé pour le pays et des retombées économiques que ce phénomène implique, il est aussi nécessaire de prendre en compte certaines conséquences pour les habitants des villes à fort potentiel touristique. Or dans de nombreuses villes européennes, en particulier celles qui reçoivent des certifications de l'UNESCO, l'augmentation du tourisme a aussi entraîné une forte progression des coûts du logement (poussés par les activités des plateformes de location comme AirBnB), une progression des prix des denrées alimentaires et une désertification relative des centres-villes. À titre d'exemple, entre 2012 et 2017, ce sont plus de 20 000 logements qui ont disparu du marché locatif parisien, alors même qu'il s'agit d'une ville en forte tension du point de vue immobilier. Il souhaiterait donc savoir si des mécanismes de régulation en la matière existent et, dans le cas contraire, quels outils pourraient être mis en place pour équilibrer le phénomène.

### Texte de la réponse

Sur les 1 121 biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial à l'échelle internationale, la France, avec 45 biens inscrits, se place parmi les cinq premiers pays. Cette reconnaissance a pour conséquence une forte attractivité touristique, essentielle pour les territoires urbains et ruraux français. L'État, garant de la préservation de ces biens inscrits au patrimoine mondial, met en place, en lien avec les collectivités territoriales concernées, des outils de protection au titre du code du patrimoine, du code de l'environnement et du code de l'urbanisme. Le ministère de la culture, en charge du suivi des 40 biens inscrits selon un ensemble de critères culturels, met en œuvre les protections les plus fortes au titre des monuments historiques et des sites patrimoniaux remarquables, afin de garantir les engagements de la France vis-à-vis de l'UNESCO. Outre ces protections, les biens concernés sont dotés de plans de gestion au sein desquels, notamment pour les plus récents ou ceux en cours d'élaboration, les questions de fréquentation et de gestion de flux touristique sont abordées. La préservation et la valorisation du patrimoine contribuent activement au développement de l'activité touristique. Le développement de l'hébergement touristique par les particuliers est essentiellement dû à celui des plateformes numériques d'intermédiation, qui ont rendu plus visibles les offres de particulier à particulier. Pour la plateforme Airbnb, la France est le deuxième pays en nombre d'annonces après les États-Unis, avec près de 400 000 logements, et Paris est la première destination de la plateforme, avec 65 000 annonces. Si l'essor de cette activité permet des retombées économiques locales, le développement de la location meublée touristique peut avoir pour effet négatif d'affecter la disponibilité du parc de logements d'habitation dans les centres villes des grandes métropoles telles que Paris, Nice ou Bordeaux (les trois premières villes en nombre d'annonces Airbnb), et donc de faire monter les prix. Face à ces enjeux tenant notamment à l'équilibre du marché du logement, le Gouvernement a décidé d'encadrer cette activité. Ainsi, l'article 145 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, complète

le dispositif existant de régulation du secteur des locations en meublés de tourisme. Il modifie l'article L. 324-1-1 du code du tourisme relatif aux obligations des loueurs en meublés, ainsi que l'article L. 324 2-1 du même code relatif aux obligations des intermédiaires de location de meublés de tourisme. Concernant les loueurs, cet article 145 de la loi ELAN précise les modalités de déclaration en mairie des meublés de tourisme et interdit, dans les communes en tension, de louer plus de 120 jours dans l'année sa résidence principale (sauf cas de force majeure, raison de santé ou obligation professionnelle). Il habilite les communes concernées à demander le décompte du nombre de jours loués à chaque loueur et met en place un dispositif de sanctions en cas de manquement des loueurs à leurs obligations. Concernant les intermédiaires de location, notamment les plateformes numériques, l'article 145 de la loi ELAN met en place un dispositif dissuasif de sanctions en cas de manquement à leurs obligations. Il habilite également les communes à demander à un intermédiaire de location le décompte du nombre de jours au cours desquels un meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par son intermédiaire. Cet échange d'informations suppose que les communes concernées aient mis en place une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme prévue au II de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. Le décret n° 2019-1104 du 30 octobre 2019 précise la fréquence et les modalités d'échanges d'information entre les communes et les plateformes. Le Gouvernement a pour souci constant de trouver un équilibre entre le développement économique et le respect des règles de droit en vigueur, tout en veillant au maintien des logements destinés à l'habitation principale dans les plus grandes villes. Les mesures présentées ci-dessus sont des outils mis à disposition des communes leur permettant de contrôler le respect de la réglementation.

## Données clés

**Auteur :** [M. Nicolas Démoulin](#)

**Circonscription :** Hérault (8<sup>e</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 21901

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** [Culture](#)

**Ministère attributaire :** [Culture](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [23 juillet 2019](#), page 6801

**Réponse publiée au JO le :** [9 juin 2020](#), page 4059