

C-R Réunion du 19 Décembre 2024

Étaient présents : Elisabeth Autissier, Fabienne Dourson, Karin Hilpold, Gérard Laussat, Hervé Lot, Sylvain Nandan, Maurice Roux, Micheline Verger, Pierre Verger.

L'ordre du jour prévoyait :

- *La continuation de notre « enquête » sur l'état des meublés touristiques à Avignon : les conséquences de la dérive de l'utilisation des plateformes numériques (en ciblant Airbnb et Booking) avec deux points préparés par Sylvain et Elisabeth.*
- *Questions diverses : Urgente nécessité de déclarer notre C. L. en association*

Une terrible consternation est partagée autour de la table face aux propos du Ministre démissionnaire-reconduit Bruno Retailleau sur la vision sélective de l'aide à apporter aux sinistrés de Mayotte, signal de luttes en perspective contre la politique du sabre franchouillard.

1- Informations - Discussion autour des **Conséquences du logement touristique meublé à Avignon**

La mise en bouche est faite par Hervé évoquant une phrase existant sur le site airbnb avignon : « *Investir dans une location de courte durée peut être très stable et très rentable. Le flux de trésorerie mensuel d'un tel investissement est généralement le double de celui des locations traditionnelles* ».

- **1a)** Sylvain nous commente sur écran un texte assez exhaustif (**P.J.-1**) qu'il a rédigé sur Airbnb en citant ses sources ; cette petite structure se présentant comme une aide à un logement commode pour touristes, au départ, devenue une transnationale numérique tentaculaire. Cartes d'implantations en France, sites touristiques hyper-ciblés ; des tableaux avec quelques villes-types renseignant sur les prix moyens des nuitées et les revenus que peuvent en tirer les propriétaires ; une carte montre, sur 3 ans, leur folle augmentation en 3 ans (70% près d'Arcachon ; 60 % à Paris ; 43% à Marseille, etc...). On comprend vite pourquoi c'est devenu un investissement des plus juteux, bien moins contraignant, qu'une location avec bail à l'année, et suscitant l'appétit de tout type de spéculateurs : particulier cumulant de 2, 3 ? ... N logements, SCI, fonds de pension ! La structure elle est numérique et n'emploie que des « tâcherons » ouvrant-fermant (sauf cas de boîtes à clés), hommes ou femmes à tout faire comme le ménage. Airbnb prétend que son implantation en France (2° au monde après les USA) induit 360.000 emplois à plein temps: ce qu'elle n'est pas tenue à prouver et alors qu'aucune étude semble avoir décompter le nombre de ceux qui ont été détruits.

Analysant 30 des annonces sur Avignon (mi-Déc.) proposant studio, T1 ou T2 - depuis 1 à 12 ans - par des « noms », on mesure l'importance de ces revenus. Ainsi, une « Fatima » s'assure près de 1.000 €/ mois depuis 9 ans. « Frédéric » propose son studio près de la Place Pie (depuis 4 ans) pour 957 €/mois. Sont-ils des particuliers « malins »?, des prête-noms ? Rappelons déjà que l'électricité consommée n'est pas comprise.

Parmi les scandales :

- De tels propriétaires de logements meublés loués en duré courte **profitent d'un abattement fiscal de 50 %** tandis qu'un loueur traditionnel de non-meublé à l'année bénéficie lui que de 30 % ! Il s'agit d'une véritable incitation à ce type de spéculation sur des logements dont on pourra tirer le maximum ; un étudiant utilisant cette formule se verra expulsé fin Juin pour être relayé par une séquence de touristes (festivaliers ou non) et le cycle recommence.
- Ainsi, la ville devient le terrain de personnes peu ou pas impliquées dans la vie du quartier et usant de ses services. Elle se vide des gens, « habitant au pays », qui travaillent et **peinent à trouver logis ou sont contraints de partir à la périphérie ou dans les villages dortoirs**. Bonjour la mixité sociale.
- Une certaine régulation (devant les attaques formulées par des corporations hôtelières ou des collectifs et associations) a été théoriquement obtenue. Ainsi, un N° d'enregistrement doit être attribué à chaque loueur.

Cela devant permettre de connaître les réels profits des uns et des autres dont Airbnb. Mi-Déc. 2024, la plupart des 30 locations pointées de façon aléatoire par Sylvain **n'avait pas de N° d'enregistrement** ! Pas vu, pas pris. Et autant de moins à verser à la ville à titre compensatoire par Airbnb.

- **1b)** Hervé évoque de la pub. très aguicheuse sur le site maison airbtics.com concernant Avignon : « 4.000 annonces au 15 Mai 2024/ 60 % de taux d'occupation médian (219 nuitées/an en moy.), générant jusqu'à

17.000 €/ an. France Bleue indique que 47 % des touristes cherchant à s'héberger dans le Grand Avignon choisissent Airbnb avec par ordre de préférence Avignon intra-muros.

Surprise de savoir **qu'Airbnb est tenu de verser les taxes de séjour générés que depuis 2018**. Celles-ci (chiffres 2022 disponibles) sont de 28 Millions d'€ pour la Région PACA, **570.000 € pour Avignon**, soit 30% de plus qu'en 2022. L'Union des Métiers de l'Industrie Hôtelière (UIMH) d'Avignon, ayant attaqué Airbnb pour concurrence déloyale, a été déboutée en Oct. 2024.

- **1c)** Elisabeth présente un tableau (**P.J.-2**) présentant les situations de quelques villes parmi celles qui ont essayé de restreindre, de freiner les conséquences toxiques de ce qu'est devenu les locations type Airbnb. C'est à partir de 2021 et surtout 2023, que nombre de villes ou villages ont tenté d'endiguer puisque aucune loi existait pour réguler un système de venu pervers. Pour mémoire, ce n'est que le 19 Nov. 2024 qu'une loi « visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale » a été votée ¹ : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050612711>

On peut espérer que la plate-forme suivra la loi ; les contrôles étant rares (cf. l'absence fréquente de N° d'enregistrement constatée), on peut douter qu'elle s'applique à la lettre. A titre d'ex., on estime à Marseille qu'il y a 1 contrôleur pour 5.000 logements.

Le tableau de la P.J.-2 montre que sur 7 villes ou lieux (de Paris à l'Ile de Ré) ayant tenté soit de baisser le nombre de logements globaux autorisés à de telles locations, d'établir des quotas par zones ou quartiers, de plafonner le nombre de nuitées (par ex. à 90), il n'y a guère que Saint-Malo qui ait réussi à imposer son projet. Certaines villes (Paris) prétendent à vouloir limiter à 30% le taux d'abattement fiscal.

Beaucoup de questions, d'informations apportés par les uns et les autres ont émaillé les présentations. On peut citer l'info. concernant Bayonne qui demande que toute personne louant un « meublé plate-forme » doive faire un bail de location pérenne pour un autre logement. Les ex. de Barcelone, d'Amsterdam, de New-York, de Venise... sont évoqués. Force est de constater qu'une régulation s'est mise en place dans ces villes alors qu'en France, la prise de conscience des abus, des nuisances de tous ordres et une réaction indispensable à avoir sont tardives et timides ! A nous de jouer sur Avignon (Grand Avignon s'entend).

On convient d'utiliser nos analyses et discussions de la situation à Avignon et des moyens trouvés par d'autres villes pour poser des questions à la Municipalité sur :

- 1) Les suites qu'ils comptent donner après la promulgation de loi de Nov. 24
- 2) Comment, elle voit les excès liés à l'inflation des loueurs sur l'équilibre socio-économique de la ville
- 3) Quelle somme a été perçue en 2024 au titre de taxes de séjour reversées et à quel usage cette manne est-elle dédiée (ou pourrait être utilisée plus intelligemment ou justement)

Un consensus est émis pour que notre action puisse se faire avec l'appui d'autres partenaires (associations d'habitants de quartier, Fédération d'hôteliers, ...)

2- Questions Diverses :

- Micheline a rappelé que la newsletter était envoyée à 978 e-adresses et que nous étions 77 adhérents dans le Vaucluse. Nos moyens financiers pour appuyer les actions du CL d'Avignon seront proportionnels au nombre d'adhérents habitant sur la zone Avignon. Par ailleurs, certaines personnes habituées au C. L. de Pernes seront sans doute amenées à venir à celui d'Avignon. Il faut très rapidement nous constituer en association : 1) élire un bureau (président(e), secrétaire(e)...et trésorier(e) ; 2) ouvrir un compte et voir avec Attac National quelle péréquation pour doter notre C. L. Notre existence officielle et moyens afférents est la condition *si ne qua non* de notre légitimité pour être visible, agir et espérer apporter notre vision pour une amélioration de la vie des vrais gens au quotidien.
- On doit régler une petite somme à L'Éveilleur qui nous héberge et ne roule pas sur l'or ! La somme de 30 € par mois est évoquée et sera proposée à Marion.

Pour ce faire, **la date de la prochaine réunion suggérée est celle du Jeudi 23 Janvier**

Hervé,

Le 3 Janvier 2024

¹ Portée par un député PS des Pyr.- Atl., Inaki Echaniz, et une députée Renaissance du Finistère, Annaïg Le Meur