



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

RECHERCHE 4 : TOURISME ET TERRITOIRE : GERER LE PASSER POUR PREPARER L'AVENIR

ANNEXES



RAPPORT FINAL – DÉCEMBRE 2020

Responsables scientifiques

Pour l'IGEAT-ULB : Jean-Michel DECROLY, Anya DIEKMANN

Pour le Lepur-ULiège : Symi NYNS et Serge SCHMITZ

Coordinatrice scientifique

Pour l'IGEAT-ULB : Valérie CAWOY

Chercheurs

Pour l'IGEAT-ULB : Derek BRUGGEMAN, Xavier COURTOIS, Michèle HAINE, Stéphanie QUERAT

Pour le Lepur-ULiège : Myriem NOURI

TABLE DES MATIÈRES

ANNEXE 1 : BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME	5
1. INTRODUCTION.....	5
2. BENCHMARK	5
BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME	6
Territoire	6
Année.....	6
Lois et régulations	6
Relation directe avec les plateformes numériques	6
Relation indirecte avec les plateformes numériques.....	6
Pays	6
Ville / Région.....	6
Autorité de régulation	6
REGLEMENTATIONS ET MESURES PRISES A LA SUITE DU COVID-19	16
Territoire	16
Année.....	16
Lois et régulations	16
Relation directe avec les plateformes numériques	16
Relation indirecte avec les plateformes numériques.....	16
Pays	16
Ville / Région.....	16
Autorité de régulation	16
3. CONCLUSION.....	24
SYNTHESE DES DIRECTIVES MISES EN EVIDENCE PAR LE BENCHMARK	24
Catégories.....	24
Directives.....	24
Exemples.....	24
Pays	24
Villes	24
Directives spéciales	24
Conditions relatives au bien	24
Logement	24
Bâtiment.....	24
Environnement immédiat	24
Conditions relatives à la location.....	24
Durée	24

Capacité	24
Contrôle	25
Fiscalité	25
Administration (Autorisations et Déclarations)	25
Garanties	26
Revenus	26
Complémentaires	26
Commerciaux	26
4. REFERENCES	26

ANNEXE 1 : BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME

1. INTRODUCTION

Les différentes directives applicables aux Airbnb ont été mises en évidence au travers d'un benchmark réalisé sur les pays de l'Union européenne. A défaut d'une législation globalisée au niveau européen, chaque pays a développé des autorités de régulation et des plans d'actions ou encore, des circulaires propres à chaque division administrative. Toutes les mesures ne sont pas exclusivement élaborées pour les plateformes numériques mais peuvent avoir des impacts sur ces dernières.

Loin d'être exhaustif, ce benchmark général porte sur 12 pays ; la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Espagne, l'Italie, le Royaume-Uni, l'Irlande et l'Islande, le Danemark et le Canada par sa ville du Québec. Le choix de ces pays est lié à la proximité géographique et au contexte touristique similaire des territoires ainsi qu'à la disponibilité des directives recherchées. Certains pays comme l'Islande sont pris en compte malgré leur éloignement contextuel et géographique. Toutefois, cet exemple représente une source pertinente par l'aspect de maîtrise du phénomène Airbnb. Dans ce tableau, les mesures observées sont classées par : pays ; ville/région ; type d'autorité de régulation ; type de document assurant la régulation et selon leur relation directe ou indirecte vis-à-vis des hébergements locatifs à court terme issus des plateformes. Cette structure permet de distinguer les niveaux d'intervention des directives appliquées sur chaque territoire et leur caractérisation : soit une réglementation généralisée soit une réglementation moins stricte mais basée sur l'expérience et le respect de l'environnement direct. Le tableau reprend également les mesures spécifiques prises dans le cadre de la crise sanitaire COVID-19. Cinq pays sont pris comme exemple : la Croatie, l'Italie, l'Espagne, la France et la Belgique. Les réglementations et les mesures émises par le site Airbnb ainsi que le World Travel & Tourism Council (WTTC) sont également énumérées.

2. BENCHMARK

BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME

Pays	Territoire		Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
	Ville / Région	Autorité de réglementation				
Belgique	Région de Bruxelles	<i>Bruxelles Économie et Emploi</i>	2014-2015	Ordonnance du 8 mai 2014 sur l'hébergement touristique (applicable depuis le 24 mars 2016)	* Déclaration de location (avec casier judiciaire, contrat d'assurance en responsabilité civile, certificat de conformité urbanistique, affectation du bien) * Répondre aux critères de confort	
		Région	/	/	* Autorisation d'exploitation depuis 2016 (logement destiné uniquement à la location pas de domiciliation possible) * Attestation de sécurité incendie * Assurance RC * Accord de la copropriété (si immeuble) * Taxe sur les nuitées (depuis 2017)	
	Région Wallonne	<i>Commissariat général au tourisme</i>	2017-2019	Code du tourisme wallon	Déclaration d'exploitation : * Déclaration de location du bien pour une durée supérieure à une nuitée * Disposer d'une assurance en responsabilité civile en cas de dommages et dégâts * Attestation en termes de normes de sécurité incendie ou attestation de contrôle simplifié (livre III, titre IV, Chapitre 1er relatif à la sécurité incendie) * L'hôte ne doit pas avoir des antécédents juridiques qui relèvent du pénal * Déclaration auprès du Commissariat Général au Tourisme	
	Région Flamande	<i>Office Toerisme Vlaanderen</i>	2017	/	* Enregistrement du bien/hébergement * Attestation de sécurité incendie * Disposer d'une assurance en responsabilité civile	

BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME

Territoire			Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
Pays	Ville / Région	Autorité de réglementation				
	<i>Règles communes aux régions</i>	/	/	/	<ul style="list-style-type: none"> * Etablissement de la résidence principale dans le logement loué (contradictoire à Bruxelles) * Exploitation d'un logement unique * Limitation à une capacité absolue du bien à max de 15 locataires * Définir un contrat écrit par chambre * Assureur en responsabilité civile * Assurer l'accueil des locataires * Afficher le prix de chaque chambre * Répondre aux critères de confort (sanitaires particuliers pour les locataires) et de sécurité * Limitation du nombre de chambres louées à 5 par propriétaire * Mise en location du bien < 4 mois/an/offre * Jours max de location <90 jours/an/offre (pas en Wallonie) * Amendes 250-25.000 euros (pas en Wallonie) * Taux de taxation : 33,99% * Imposition sur les revenus professionnels > 6.250 euros en 2019 (20% revenus divers - 48% revenus immobiliers) 	<ul style="list-style-type: none"> * Taxe régionale sur les hébergements touristiques
France	<i>Toutes les villes (allègement des directives pour les villes de <200.000 hab.)</i>	/	2010	Code du tourisme (24 juillet 2010)	<ul style="list-style-type: none"> * Limitation de la location à max 120 jours/an/offre = 4 mois/an = 10 jours/mois 	<ul style="list-style-type: none"> * Obligation de déclaration détaillée des biens loués * Autorisation de changement d'usage du logement
			2014	Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR (article 16)	<ul style="list-style-type: none"> Résidence principale (occupée +8 mois/an) : * Limitation de la location à max 120 jours/an/offre Résidence secondaire : * Déclaration à la commune (> 200.000 hab.) * Autorisation de changement d'usage (< 200.000 hab.) * Limitation de la location à max 120 jours/an/offre 	<ul style="list-style-type: none"> * Application de toutes les directives dans les communes : - Hauts de Seine ; - Seine Saint Denis ; - Val de Marne ; - Paris ; - Bordeaux ; - Nice.

BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME

Territoire			Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
Pays	Ville / Région	Autorité de régulation				
			2016	<p>Loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République Numérique et le décret d'application du 28 avril 2017 (s'ajoute aux lois du 29 décembre 2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Mise en place d'une plateforme de télédéclaration à destination des loueurs * La taxe de séjour * La contribution économique territoriale (CET) * Déclaration à la mairie (procédure d'enregistrement) * Identification de l'hôte et de sa propriété (principale ou secondaire) * Procédure de changement d'usage (villes de >200.000 hab.) * Limitation de la location à max 120 jours/an/offre * Compensation de surface 	

BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME

Territoire			Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
Pays	Ville / Région	Autorité de régulation				
			2018	Loi ELAN du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (article 145)	<ul style="list-style-type: none"> * Limitation de la location à max 120 jours/an/offre = 4 mois/an = 10 jours/mois * Déclaration à la commune (> 200.000 hab.) * Obligation de transmission d'informations de la part du loueur vers la commune (sinon amende de 10.000 euros) 	

BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME

Territoire			Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
Pays	Ville / Région	Autorité de régulation				
	<i>Paris</i>	<i>Ville</i>	<i>2017</i>	/	Pas de distinction entre résidence principale ou secondaire * Enregistrement dans le site de la Mairie de Paris * Affichage du numéro de déclaration à 13 chiffres dans l'annonce (sinon amende de 450 Euros) * Limitation max 120 jours/an/offre (sinon amende de 450 Euros)	
<i>Allemagne</i>	<i>Tout le pays</i>	<i>Ministère fédéral de l'Économie et de l'Énergie</i>	<i>2016</i>	Livre blanc Plateformes numériques : Politique réglementaire numérique pour la croissance, l'innovation, la concurrence et la participation		* Régulations sectorielles similaires aux ressources classiques * Protection des consommateurs * Protection des données
		/	<i>2017</i>	9ème réforme du droit de la concurrence (Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung)		* Indexation des prix pour tout type de logement (long terme et court terme)
	<i>Berlin</i>	<i>Mairie</i>	<i>2018</i>	/	Résidence principale : * Interdiction de location d'un bien en entier * Location du bien occupé par le propriétaire dans le cas d'une résidence principale * Enregistrement obligatoire / Permis de location émis par l'arrondissement (2018) * Affichage du numéro d'enregistrement dans toute publication concernant la location * Amende de max 500.000 Euros Résidence secondaire : * Limitation de jours de location par la ville sur les secondes résidences à max 90 jours/an/offre	
<i>Irlande</i>	<i>Dublin</i>	<i>Ville</i>	<i>2011</i>	/	* Demande de changement d'usage du bien (usage commercial)	

BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME

Pays	Territoire		Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
	Ville / Région	Autorité de réglementation				
Espagne	<i>Tout le pays</i>	/	/	/	<ul style="list-style-type: none"> * Etablissement d'une concurrence loyale avec le secteur hôtelier * Limitation de l'augmentation des prix de l'immobilier * Limitation des nuisances de voisinage 	* Lutte contre la fraude fiscale
	<i>Madrid</i>	<i>Municipalité</i>	<i>2017-2018</i>	/	<ul style="list-style-type: none"> * Limitation du nombre de jours autorisés de mise en location du bien max 90 jours/an/offre (2019) * Certificat de conformité * Communication des données à la préfecture * Possibilité d'interdiction de l'implantation des logements Airbnb par les copropriétaires * Obligation de présence d'accès indépendant au logement 	
	<i>Barcelone</i>	<i>Mairie</i>	<i>2014-2016</i>	/	<ul style="list-style-type: none"> * Limitation du nombre de jours de location * Limitation du nombre de chambres à louer * Licence ou enregistrement avec frais * Amendes et sanctions infligées par la mairie pour les logements touristiques illégaux 	
	<i>Baléares</i>	<i>Communauté</i>	<i>2018</i>	/	<ul style="list-style-type: none"> * Limitation du nombre de logements loués par l'hôte * Limitation du nombre de jours de location * Interdiction de location d'appartement * Possibilité d'interdiction de l'implantation des logements Airbnb par les copropriétaires 	
	<i>Valence</i>	<i>Communauté</i>	<i>2017-2018</i>	/	<ul style="list-style-type: none"> * Application d'une taxe foncière additionnelle pour les propriétaires * Limitation du nombre de jours de location * Interdiction de location des biens isolés * Location de logement en RDC seulement ou au 1er si commercial * Demande de changement d'usage du bien (usage commercial) * Amendes et sanctions infligées par la mairie pour les logements touristiques illégaux * Exigence d'une garantie sur la propriété réelle du bien par l'hôte 	

BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME

Pays	Territoire		Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
	Ville / Région	Autorité de régulation				
<i>Italie</i>	<i>Tout le pays</i>	<i>Autorité garante des communications - AGCOM</i>	<i>2016</i>	Projet de loi (n°3564) sur la « sharing economy » et les plateformes numériques	* Clarification de la situation fiscale des gestionnaires et des utilisateurs * 10% d'imposition des revenus perçus par les utilisateurs (revenus <10.000 euros/an - cumule pour >10.000 euros/an) prélevée par les plateformes et versée aux autorités fiscales	* Fourniture demandées aux opérateurs des polices d'assurance pour la couverture des risques typiques de l'économie collaborative
		<i>Antitrust – AGCM</i>		/		* Eviter la concurrence déloyale * Protection des données personnelles * Respect du code de consommation (amendes et sanctions applicables)
		/	<i>2017</i>	Loi de finances rectificative 2017 (décret-loi 50/2017 publié au JO du 24 avril 2017)	* Taxe Airbnb (Imposition de 21% pour toute location de <30jours)	
		/	<i>2017</i>	Loi sur la concurrence du 4/08/17 interdit le « parity rate » (dite norme Booking)		* Possibilité pour les hôteliers de pratiquer des prix intéressants par rapport aux plateformes
		/	<i>2017</i>	Loi de Finances rectificative pour 2017 (Décret-loi n°50/2017)		* Web tax
		/	<i>2017</i>	« Jobs Act pour les travailleurs autonomes »		* Application de régime de couverture sociale pour les professions libérales moyennant une cotisation
<i>Royaume-Uni</i>	<i>Tout le pays</i>	<i>Information Commissioner's Office (ICO)</i>	<i>2018</i>			* Protection des données personnelles
		<i>Information Commissioner's Office (ICO)</i>	<i>2017</i>			* "Data Protection Act" remplacé par le "Data protection bill"
		<i>Ofcom</i>	<i>2003</i>	Loi sur la communication		* Régulation des télécommunications britanniques * Protection contre les escroqueries des consommateurs * Assurer une compétition loyale entre acteurs (Competition Market Authority)

BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME

Pays	Territoire		Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
	Ville / Région	Autorité de régulation				
		<i>Competition and Markets Authority (CMA)</i>				* Protection du consommateur * Assurer une concurrence loyale
		/	2002	E-commerce Regulations		* Fourniture d'informations aux autorités
		/	2015	Consumer Right Act		* Renforcement des droits des consommateurs
		/	2013	Consumer Contracts Regulation		* Obligation de communication d'informations aux autorités
		/	2008	Consumer Protection From Unfair Trading Regulations		* Listing de pratiques commerciales condamnables
		/	2009	Provision of Services Regulations		* Condamnation de la discrimination des clients résidant dans l'EEE
		/	2003	Privacy and Electronic Communications Regulations		* Régulation du web marketing
	<i>Londres</i>	<i>Ville</i>	<i>2017</i>	/	* Limitation du nombre de jours de location max 90 jours/an/offre * Sans limitation : Permis de Temporary Sleeping Accommodation	

<i>Pays-Bas</i>	<i>Tout le pays</i>	/	/	Dutch Civil Code	* Respect des conditions d'hygiène et de sécurité des appartements * Utilisation contrôlée du bien * Obligation d'émission d'un contrat de location * Puniton des sous-locations illégales * Justification de la résiliation et de l'expulsion par l'hôte (protection du consommateur) * Protection des droits de l'hôte * Interdiction des locations de logements sociaux	
-----------------	---------------------	---	---	------------------	--	--

BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME

Territoire			Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
Pays	Ville / Région	Autorité de régulation				
	<i>Amsterdam</i>	<i>Ville</i>	<i>2018</i>	/	<ul style="list-style-type: none"> * Interdiction de location dans certains quartiers (ex: centre-ville) (01/07/2020) * Limitation du nombre maximum des locataires * Limitation des jours de location (jours max de location 30 jours/an/offre) * Déclaration à la ville de chaque location *Taxe touristique *Déclaration des revenus * Nombre max de 4 personnes/jour/offre 	
<i>Islande</i>	<i>Reykjavik</i>	<i>Ville</i>	<i>2016</i>	/	<ul style="list-style-type: none"> * Limitation du nombre de jours de location max 90 jours/an/offre * Limitation des revenus de l'hôte * Demande de licence ou enregistrement avec frais * Demande de changement d'usage du bien (usage commercial) * Présence du propriétaire dans le bien * Limitation du nombre de locataires (4 personnes/offre) 	
<i>Autriche</i>	/	/	<i>2020</i>	/	<ul style="list-style-type: none"> * Déclaration des revenus aux autorités fiscales (directive UE prévue pour 2021) 	
<i>Danemark</i>	/	/	<i>2020</i>	Accord avec Visit Denmark	<ul style="list-style-type: none"> * Partage de données 	

BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME

Territoire			Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
Pays	Ville / Région	Autorité de régulation				
<i>Canada</i>	<i>Québec</i>	<i>Ville</i>	<i>2020</i>	/	Résidence principale : * Location de la totalité ou d'une partie du logement * Enregistrement de la location auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) * Affichage du numéro d'enregistrement dans tout média concerné * Taxe d'hébergement (3,5% du tarif/nuitée) * Possibilité de proposition d'hébergement par le locataire moyennant accord du propriétaire * Aval du comité de copropriété Résidence secondaire : * Obtention de la classification "Etablissement touristique" par le CITQ	

<i>Europe</i>	<i>2016</i>	General Data Protection Regulation – GDPR		* Application de toutes les directives dans tous les secteurs
	<i>2011</i>	Directive 2011/83/UE du Parlement européen et du conseil du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs		* Application de toutes les directives dans tous les secteurs
	<i>2020</i>	Eurostat (Office de statistiques de l'Union Européenne) Accord : Commission européenne - Airbnb/Booking/Expedia Group/Tripadvisor	*Partage et accès aux autorités nationales et locales des données sur les locations de courte durée effectuées sur Airbnb et d'autres plateformes (05/03/2020) * Communication régulière de données fiables * Protection de la vie privée * Publication des données	

REGLEMENTATIONS ET MESURES PRISES A LA SUITE DU COVID-19

Territoire			Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
Pays	Ville / Région	Autorité de régulation				
<i>Croatie</i>	<i>Tout le pays</i>	<i>Croatian Institute of Public Health</i>	<i>2020</i>	Communiqué		<ul style="list-style-type: none"> * Distanciation physique de minimum 1,5 mètres * Port du masque et gants si besoin pour tout utilisateur (clients et personnel) * Mise à dispositions de désinfectant * Notice d'informations Covid-19 visible * Limitation d'un nombre maximum de personnes utilisant un même espace ou activité. Ceci dépend de la surface louée * Disposition de papier toilette et équipement de nettoyage * Disposition de local à déchets à l'extérieur * Equipement de protection (masque, gants...) dans le cas de la présence du personnel * Prise en compte des mesures d'hygiène générales * Ventilation régulière des espaces fermés * Nettoyage régulier des espaces utilisés * Séparation et nettoyage du linge de maison ainsi que la vaisselle utilisés par chaque personne * Information des invités par rapport aux mesures d'hygiène

REGLEMENTATIONS ET MESURES PRISES A LA SUITE DU COVID-19

Pays	Territoire		Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
	Ville / Région	Autorité de réglementation				
<i>Espagne</i>	<i>Tout le pays</i>	<i>Ministère de l'Industrie, du Commerce et du Tourisme</i>	<i>2020</i>	Communiqué		<p>En plus des mesures d'hygiène :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Etablissement d'un plan de gestion Risque Covid-19 adaptable aux décisions régulières envers ce risque * Etablissement d'un protocole de nettoyage * Formation du personnel pour le risque en question * Mettre à disposition tout matériel, uniforme, produits pour le personnel et cela d'une manière quotidienne. Aucune réutilisation n'est autorisée * Limitation des éléments de décoration et tous autres éléments qui demandent un nettoyage * Restriction de la restauration et interdiction des buffets * Nettoyage de tout espace partagé après chaque utilisation
<i>France</i>	<i>Tout le pays</i>	<i>Union nationale pour la promotion de la location de vacances (UNPLV)</i>	<i>2020</i>	<p>Protocole de nettoyage et de désinfection à l'attention des propriétaires de meublés de tourisme (dont plateformes de location de vacances membre UNPLV)</p>	<p>Gestes et recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Méthodologie d'entretien (organisation du nettoyage et de l'entretien) * Gestes barrière pour le personnel/propriétaires (retrait des draps, retrait de chaussures dans le logement,...) * Nettoyage et désinfection des extérieurs (dépoussiérage, désinfection terrasses et surfaces de contact) * Disponibilité de produits et équipements de protection et d'intervention nettoyage pour le personnel/propriétaires * Distance de sécurité lors de l'exécution des services (dépôt de produits ou nourriture pour les visiteurs) * Gestion des déchets : Poubelle dédiée aux déchets à risque tels que les masques 	

REGLEMENTATIONS ET MESURES PRISES A LA SUITE DU COVID-19

Territoire			Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
Pays	Ville / Région	Autorité de régulation				
	<i>Tout le pays</i>	<i>Fédération nationale des organismes institutionnels du tourisme</i>	<i>2020</i>	<p>Bonnes pratiques : Locations saisonnières (gîtes et meublés de tourisme) et chambres d'hôtes dans le contexte de la crise sanitaire covid-19</p> <p>Version 02 (20 mai 2020)</p>	<p>* Enregistrement du bien/hébergement</p> <p>* Attestation de sécurité incendie</p> <p>* Disposer d'une assurance en responsabilité civile</p>	<p>Gestes et recommandations :</p> <p>* Rappel des principales mesures sanitaires (gestes généraux de propreté personnelle)</p> <p>* Réalisation du nettoyage et de la désinfection des hébergements (réaménagement de l'hébergement, nettoyages et désinfection en 7 étapes, accueil des clients, gestion des repas, gestion des espaces communs et leur désinfection régulière, autres recommandations pratiques)</p>
<i>Italie</i>	<i>Tout le pays</i>	<i>Conferenza delle regioni e delle province autonome</i>	<i>2020</i>			<p>Guide pour tous les établissements offrant des services touristiques :</p> <p>* Information sur les mesures de prévention dans une langue internationale</p> <p>* Prise de température corporelle avant l'accès</p> <p>* Définitions des trajectoires entre les bâtiments et définition de distance de sécurité</p> <p>* Distanciation entre personnes sauf membre de la même famille</p> <p>* Equipement de protection des bureaux de réception et de paiement</p> <p>* Nettoyage des surfaces de travail du personnel</p> <p>* Port du masque obligatoire pour tous</p> <p>* Disponibilité d'un système de nettoyage des mains</p> <p>* Désinfection de tout objet ou surface avant réception par le visiteur</p> <p>* Nettoyage et désinfection régulières des surfaces avant et après utilisation par les visiteurs</p> <p>* Aération des espaces</p> <p>* Mesures adéquates pour le service traiteur</p>

Belgique	Région Wallonne	Commissariat général au tourisme	2020	<p>GUIDE DE BONNES PRATIQUES SANITAIRES</p> <p>À L'usage Des Opérateurs Touristiques</p>	<p>Mesures générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Information sur les mesures sanitaires Covid-19 * Mise en place des protocoles sanitaires renforcés et diffusion * Protocole d'information en cas de contact avec personne covid du personnel ou des visiteurs * Evitement de tout rassemblement * Fermeture de toute activité de rassemblement * Vérification de l'application des mesures * Réaménagement des espaces pour le respect des distances de sécurité (min 1 m 50) * Port du masque obligatoire et équipement de protection si nécessaire * Mise à disposition d'un système de nettoyage des mains * Nettoyage et désinfection régulière d'espaces communs, du lieu de travail et du matériel * Nombre max de 1 personne par 10m², rassemblement de <4 personnes * Préférence de paiement à distance * Gestion des déchets (déchets spéciaux pour masques et autres équipements liés au covid) <p>Recommandations par type d'espace :</p> <p>Accueil</p> <ul style="list-style-type: none"> * Communication : affichage des consignes * Distanciation physique : 1m50 * Equipement de protection collective : marquage au sol, cordons, barrières, circuit, cloisons ou écrans type Plexiglas * Mesure d'hygiène : Port du masque obligatoire, hygiène des mains, désinfection régulière des surfaces et équipements, limitation des surfaces
----------	-----------------	----------------------------------	------	--	--

					<p>de contacts telles que les poignées de portes, ventilation des lieux</p> <p>Lieux de circulation</p> <ul style="list-style-type: none"> * Communication : affichage des consignes * Distanciation physique : 1m50 * Equipement de protection collective : marquage au sol, cordons, barrières, circuit, cloisons ou écrans type Plexiglas * Mesure d'hygiène : Port du masque obligatoire, hygiène des mains, désinfection régulière des surfaces et équipements, limitation des surfaces de contacts telles que les poignées de portes, ventilation des lieux <p>Espaces externes collectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> * Communication : affichage des consignes * Distanciation physique : 1m50 entre les personnes et les tables * Installation des parois en Plexiglas d'une hauteur min de 1m80 si nécessaire * Nombre de personnes limité à 4 * Mesure d'hygiène : Port du masque obligatoire, hygiène des mains, désinfection régulière des surfaces et équipements, limitation des surfaces de contacts telles que les poignées de portes <p>Espaces internes collectifs, piscines et espaces bien-être</p> <ul style="list-style-type: none"> * doivent être fermés jusqu'au levé de confinement <p>Hébergements</p> <ul style="list-style-type: none"> * Communication : affichage des consignes, liste des professionnels de santé dans les environs, fixer les heures d'arrivées et de départs * Mesure d'hygiène : Port du masque obligatoire, hygiène des mains, désinfection régulière des surfaces et équipements, limitation des surfaces de contacts telles que les poignées de portes, ventilation des lieux * Mise à disposition : produits de nettoyage
--	--	--	--	--	---

REGLEMENTATIONS ET MESURES PRISES A LA SUITE DU COVID-19

Territoire			Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
Pays	Ville / Région	Autorité de régulation				
						<p>* Retrait des produits d'accueil et distribution à l'accueil sur demande</p> <p>* Entretien : Nettoyage et désinfection avant et après chaque visiteur</p> <p>Locaux techniques</p> <p>* Gestion séparée des poubelles et disposition externe si possible</p> <p>* Blanchisserie : temps de latence >3h, éviter tout contact du linge avec la peau, lavage des textiles à +60°</p>

REGLEMENTATIONS ET MESURES PRISES A LA SUITE DU COVID-19

Pays	Territoire		Année	Lois et réglementations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
	Ville / Région	Autorité de réglementation				
		<i>Directives après le comité de concertation du 27 novembre 2020</i>	2020	Directives après le comité de concertation du 27 novembre 2020		* Fermeture de tout lieu de restauration commun lié à l'hébergement * Les rassemblements appliqués dans le privé sont maintenus dans le secteur touristique
Monde	/	<i>World Travel & Tourism Council (WTTC)</i> Forum pour l'industrie du voyage et du tourisme	2020	LEADING GLOBAL PROTOCOLS FOR THE NEW NORMAL Short term rental		Préparation opérationnelle et du personnel : * mettre en place un plan de prévention du COVID-19 comprenant une liste d'action, de contrôle pour la prévention des infections et un plan spécial de nettoyage et de désinfection.
	/	<i>Direction centrale d'Airbnb</i>	2020	Protocole sanitaire Airbnb	* Dans l'impossibilité de désinfection totale de l'espace occupé, les réservations sont gelées pendant 72h entre chaque invité ; Fournir des informations de prévention sur le COVID-19 aux invités * Attendre 24h avant de rentrer dans le logement (ou la chambre) suite à un séjour pour éviter d'être exposé aux particules dans l'air (même après nettoyage) * Fournir des informations de prévention sur le COVID-19 aux invités * Utiliser des équipements de protection de la part des hôtes et du personnel de ménage ainsi que du gel hydroalcoolique de manière régulière * Mettre à disposition des propriétaires un kit de nettoyage et un service de nettoyage et de désinfection professionnel "Ekoklean on demand"	
Airbnb	/	<i>Centre de ressources Airbnb</i>	2020	Mesures de sécurité contre le Covid-19 & Processus de nettoyage renforcé en 5 étapes (protocole)	* Port du masque obligatoire * Distanciation Physique de 2m * Nettoyage renforcé et désinfection en cinq étapes : préparation des produits et utilitaires, nettoyage, assainissement avec des désinfectants chimiques, vérification par checklist, finalisation par préparation des éléments pour le prochain voyageur après lavage des mains	

REGLEMENTATIONS ET MESURES PRISES A LA SUITE DU COVID-19

Territoire			Année	Lois et régulations	Relation directe avec les plateformes numériques	Relation indirecte avec les plateformes numériques
Pays	Ville / Région	Autorité de régulation				
				Politique relative aux cas de force majeure	* Possibilité d'annulation et de remboursement	

3. CONCLUSION

L'analyse du benchmark a abouti à une synthèse des différentes directives qui concernent le bien en lui-même, la location, la fiscalité, l'administration via les autorisations et déclarations ou encore, en lien avec les garanties apportées aux locataires. La question des revenus complémentaires et commerciaux liés aux Airbnb est également prise en compte. Le tableau de synthèse est agrémenté d'exemples permettant de rattacher les mesures les plus "originales" aux pays où elles sont appliquées. Il est important de rappeler que les initiatives prises dans les pays étudiés ne sont pas destinées à entraver les plateformes d'échanges. Leur but est de les rendre compatibles avec les espaces qu'elles occupent tout en respectant l'aspect social de ces derniers.

SYNTHESE DES DIRECTIVES MISES EN EVIDENCE PAR LE BENCHMARK					
Catégories		Directives	Exemples		
			Pays	Villes	Directives spéciales
Conditions relatives au bien	Logement	<ul style="list-style-type: none"> * Répondre aux critères de confort d'un hébergement touristique * Etablissement de la résidence principale dans le logement loué * Durée annuelle minimum d'occupation du bien par le propriétaire * Assurer l'accueil des locataires * Répondre à des critères de sécurité * Occupation du bien par le propriétaire * Obligation d'un accès indépendant au logement * Possibilité de proposition d'hébergement par le locataire moyennant accord du propriétaire 	France	Villes de > 200.000 hab.	La résidence principale doit être occupée par le propriétaire plus de 8 mois/an
			Allemagne	Berlin	Le bien doit être occupé par le propriétaire
	Bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> * Accord de la copropriété * Interdiction de location d'un bien dans son entièreté * Location restreinte aux logements situés en Rez-de-Chaussée ou au 1er étage s'il s'agit d'un Rez-de-Chaussée commercial 	Espagne	Baléares Madrid	L'accord de la copropriété doit être obtenu
			Belgique	Bruxelles	
			Canada	Québec	
	Environnement immédiat	<ul style="list-style-type: none"> * Limitation des nuisances de voisinage * Limitation de l'augmentation des prix de l'immobilier * Interdiction de location dans certains quartiers/milieus 	Espagne	Valence (milieu rural)	La location d'un bien isolé est interdite
Pays-Bas			Amsterdam	La location est interdite dans certains quartiers (centre-ville)	
Conditions relatives à la location	Durée	<ul style="list-style-type: none"> * Limitation des jours de location * Sans limitation : Temporary Sleeping Accommodation licence 	Italie	/	La location est limitée à un maximum de 30 jours par offre par an
			Pays-Bas	Amsterdam	
	Capacité		Royaume-Uni	Londres	La location n'est pas limitée afin de promouvoir le tourisme moyennant un permis
			Belgique	Règles communes aux régions	La capacité maximale d'un bien est de 15 locataires

		<ul style="list-style-type: none"> * Limitation de la capacité d'accueil (personnes et/ou nombre de chambres) * Limitation du nombre de logements * Exploitation d'un logement unique 			<p>Le nombre de chambres louées est limité à 5 par propriétaire</p> <p>L'exploitation d'un logement unique</p>
	Contrôle	<ul style="list-style-type: none"> * Obligation de communiquer les informations relatives à l'identité des locataires aux autorités * Listing des pratiques commerciales condamnables * Affichage du prix des chambres * Limitation de l'augmentation des prix de l'immobilier * Application d'une amende allant de 250 à 500.000 euros 	France	Toutes les villes	L'obligation de transmission d'informations de la part du loueur vers la commune (sinon amende de 10.000 euros)
	Fiscalité	<ul style="list-style-type: none"> * Taxe de séjour * Impôts sur les revenus de location * Imposition partielle en tant que services * Transmission d'informations sur la location aux autorités * Taxe foncière additionnelle * Taxe Airbnb (Imposition de 21% pour toute location <30jours) * Déclaration des revenus 	Canada	Québec	La taxe d'hébergement (3,5% du tarif/nuitée)
Belgique			Règles communes aux régions	L'imposition sur les revenus professionnels > 6.250 euros en 2019 (20% revenus divers - 48% revenus immobiliers - 32% revenus immobilier)	
Italie			Tout le pays	10% d'imposition des revenus perçus par les utilisateurs (revenus <10.000 euros/an - cumule pour >10.000 euros/an) prélevée par les plateformes et versée aux autorités fiscales	
Italie			Tout le pays	La taxe Airbnb (Imposition de 21% pour toute location de <30jours)	
Administration (Autorisations et Déclarations)			France	Villes de > 200.000 hab.	<p>La déclaration à la commune</p> <p>L'obligation de déclaration détaillée des biens loués</p>

		<ul style="list-style-type: none"> * Déclaration de location (Autorités locales et régionales) ; - Vérification du casier judiciaire ; - Contrat d'assurance en responsabilité civile ; - Certificat de conformité urbanistique et affectation du bien. * Mise en place d'une plateforme de télé-déclaration à destination des loueurs * Autorisation d'exploitation (logement destiné uniquement à la location pas de domiciliation possible) * Identification des différentes propriétés reliées à l'hôte (principale ou secondaires) * Permis de location * Certificat de conformité * Attestation de sécurité incendie * Obtention de la classification "Etablissement touristique" * Partage et accès aux autorités des données sur les locations de courte durée effectuées sur Airbnb et d'autres plateformes (05/03/2020) 	France	Paris	L'enregistrement dans le site de la mairie de Paris
Garanties		<ul style="list-style-type: none"> * Obligation d'émission d'un contrat de location * Assurance en responsabilité civile * Protection des données personnelles * Exigence d'une garantie sur la propriété réelle du bien par l'hôte 	Pays-Bas	Tout le pays	L'obligation d'émission d'un contrat de location
			Belgique	Règles communes aux régions	La définition d'un contrat écrit par chambre
Revenus	Complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> * Limitation des revenus de l'hôte * Déclaration des revenus aux autorités fiscales (directive UE prévue pour 2021) 	Islande	Reykjavik	La limitation des revenus de l'hôte
	Commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> * Etablissement d'une concurrence loyale avec le secteur hôtelier * Déclaration des revenus aux autorités fiscales (directive UE prévue pour 2021) 	Espagne	Tout le pays	L'établissement d'une concurrence loyale avec le secteur hôtelier

4. REFERENCES

ADN tourisme. (2020) *Bonnes pratiques : locations saisonnières (gîtes et meubles de tourisme) et chambres d'hôtes dans le contexte de la crise sanitaire covid-19*. France.

AFP. (2017) « Berlin assouplit sa politique d'interdiction des locations temporaires », *Veille Info Tourisme*. Lien : <https://www.veilleinfotourisme.fr/thematiques/international/pays-de-a-a-c/alle-magne/berlin-assouplit-sa-politique-d-interdiction-des-locations-temporaires>.

AFP. (2017) « Berlin assouplit sa politique d'interdiction des locations temporaires », *Veille Info Tourisme*. Lien : <https://www.veilleinfotourisme.fr/thematiques/international/pays-de-a-a-c/alle-magne/berlin-assouplit-sa-politique-d-interdiction-des-locations-temporaires>.

AFP. (2018) « Face à Airbnb, les villes espagnoles entre ruses et interdiction », *Veille Info Tourisme*. Lien : <https://www.veilleinfotourisme.fr/thematiques/international/pays-de-d-a-m/espagne/face-a-airbnb-les-villes-espagnoles-entre-ruses-et-interdiction>.

Airbnb. (2020) Hébergement responsable en Belgique. Disponible sur : <https://fr.airbnb.be/help/article/1393/hébergement-responsable-en-belgique#regulations> (Consulté le : 30 avril 2020).

Airbnb. (2020) Mesures de sécurité contre le covid-19 : Des critères élevés pour chaque séjour. Disponible sur : <https://fr.airbnb.be/d/covidsafety> (Consulté le : 29 novembre 2020).

Airbnb. (2020) Processus de nettoyage renforcé en 5 étapes : premiers pas. Disponible sur <https://fr.airbnb.be/resources/hosting-homes/a/getting-started-with-the-5-step-enhanced-cleaning-process-186> (Consulté le : 29 novembre 2020).

Assemblée nationale. (2020) Pourquoi avoir adouci le régime imposé aux plateformes de location de meublés de tourisme ? - Question écrite n°24839 de Villani C., JOAN France.

Association pour un hébergement et un tourisme professionnels – Groupement national des indépendants : hôtellerie & restauration. (2017) *Guide de mise en place des dispositions de la Loi pour une République Numérique et location de meublés de tourisme du 7 octobre 2016*. France.

Barry, C. (2020) « Comment encadrer la location sur les plateformes comme Airbnb », *Réseau de veille en tourisme, Chaire de tourisme Transat*. Lien : <https://veilletourisme.ca/2020/01/03/comment-encadrer-la-location-sur-les-plateformes-comme-airbnb/>.

Basselier, R. et al. (2018) « L'essor de l' " économie du partage " », *BNB Revue économique*, 7(6), p. 61-84. Lien : <https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2018/revecoiii2018.pdf>.

Blanco-Romero A. et Blázquez-Salom, M. (2018) « Marchandisation touristique du logement et planification urbaine à Barcelone », *Sud-Ouest européen [En ligne]*, 46, p. 9-22. doi : 10.4000/soe.4568.

Carpentier, N. et Girard, M. (2018) *Hébergement collaboratif à Québec*, Ville du Québec.

CGT. (2020) *Guide De Bonnes Pratiques Sanitaires : À L'usage Des Opérateurs Touristiques*. Wallonie, Belgique.

Commission européenne. (2020) *La Commission conclut un accord avec des plateformes d'économie collaborative pour publier des données clés sur l'hébergement touristique*. Communiqué de presse.

Conferenza delle regioni e delle province autonome (2020) *New Coronavirus SARS-CoV-2 : Guidance Standards for Hospitality Reopening*. Italie.

Darmigny, P. (2019) *Les principes de base de la réglementation Airbnb*. Village de la justice, LEGI team.

DG Trésor – Stratégie, études et pilotage. (2017) *Étude comparative internationale - Traitement des plateformes numériques - Contributions des services économiques des pays suivants : Allemagne, Danemark, Chine, Espagne, États-Unis, Italie, Royaume Uni, Moscou*. Trésor – Direction générale. Conseil national du numérique, France.

Escudé J.N. (2020) « Location touristiques : Paris propose aux contrevenants de passer l'éponge contre une remise des logements sur le marché », *Locatis-Banque des territoires*. Lien : <https://www.banquedesterritoires.fr/locations-touristiques-paris-propose-aux-contrevenants-de-passer-leponge-contre-une-remise-des->

Hajibaba, H. et Dolnicar, S. (2017) « Regulatory Reactions Around the World », in Dolnicar S. (éd.) *Peer-to-peer accommodation networks*. Goodfellow Publishers Ltd, p. 120-136. doi: 10.23912/9781911396512-3454.

Hospitality-on. (2019) Airbnb en pleine croissance, quelles réponses des destinations ? Disponible sur : <https://hospitality-on.com/fr/destinations/> (Consulté le : 13 juillet 2020).

HZJZ. (2020) *Recommendations for hotels and renters during the COVID-19 pandemic*. Croatian Institute of Public Health, Croatie.

- ICTE et CEHAT. (2020) *Measures to reduce the spread of SARS-CoV-2: hotels and holiday rentals - Guidelines and recommendations*. Ministerio de industria, comercio y turismo, Espagne.
- Inconnu. (2020) « Amsterdam bannit Airbnb de son centre historique dès le 1er juillet », *L'Alsace*. Lien : <https://www.lalsace.fr/economie/2020/06/29/amsterdam-bannit-airbnb-de-son-centre-historique-des-le-1er-juillet>.
- Journal officiel de l'Union européenne. (2011) *Directive 2011/83/EU du parlement européen et du conseil*. Parlement européen et le conseil de l'Union européenne.
- Journal officiel de l'Union européenne. (2017) *Règlement (UE) 2017/2394 du parlement européen et du conseil*. Parlement européen et le conseil de l'Union européenne.
- Juul, M. (2017) *Le tourisme et l'économie collaborative*. Service de recherche du Parlement européen.
- Koolhoven, R. (2018) « Regulating Airbnb in the Netherlands », *Journal of European Consumer and Market La*, 7(6), p. 253-256. Lien : <http://hdl.handle.net/11370/9786735b-e87b-4df6-be39-c7d6d9a2d116>.
- Lainé, L. (2018) « En Europe, l'état se resserre autour d'Airbnb », *L'écho touristique*. Lien : <https://www.lechotouristique.com/article/en-europe-letau-se-resserre-autour-dairbnb?>.
- Lainé, L. (2020) « Location type Airbnb : 22 villes appellent l'Europe à mieux encadrer les plateformes », *L'écho touristique*. Lien : <https://www.lechotouristique.com/article/locations-type-airbnb-22-ville-appellent-leurope-a-mieux-encadrer-les-plateformes>.
- Lopez, L.V. (2019) « Airbnb : comment les villes organisent la résistance à travers le monde », *Franceinter*. Lien : <https://www.franceinter.fr/societe/airbnb-comment-les-ville-organisent-la-resistance-a-travers-le-monde>.
- Luczak-Rougeaux, J. (2020) « COVID-19 : Airbnb va bloquer les hébergements pendant 72h entre chaque réservation », *Tom - Eventiz Media Group, France*. Lien : <https://www.tom.travel/2020/04/28/covid-19-airbnb-va-bloquer-hebergements-pendant-72h-entre-chaque-reservation/>.
- Misrahi, T. et al. (2020) *Leading global protocols for the new normal: short term rental WORLD TRAVEL & TOURISM COUNCIL*.
- Morell, M.F. et al. (2018) *Sharing Cities: A worldwide cities overview on platform economy policies with a focus on Barcelona*. Dimmons Research Group, Universitat Oberta de Catalunya, Espagne.
- Musseau, F. (2018) « Palma de Majorque, pionnière dans l'interdiction des appartements touristiques », *Le point*. Lien : http://www.lepoint.fr/europe/palma-de-majorque-pionniere-dans-l-interdiction-des-appartements-touristiques-12-05-2018-2217878_2626.php.
- Nieuwland, S. et van Melik, R. (2020) « Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals », *Current Issues in Tourism*, 23(7), p. 811-825, doi: 10.1080/13683500.2018.1504899.
- OCDE. (2016) *Tendances et politiques du tourisme de l'OCDE 2016*. OECD Publication. Éditions OCDE, Paris. <https://doi.org/10.1787/tour-2016-fr>.
- OCDE. (2020) *Tendances et politiques du tourisme de l'OCDE 2020*. OECD Publication. Éditions OCDE, Paris. Lien : <https://doi.org/10.1787/fa567e9c-fr>.
- Olemans, R. et Balon F. (2017) *Législation relative aux locations de type Airbnb en Belgique*. Buyle legal.

Tessier, A. (2018) *Mémoire de Master 2 : L'impact du développement de Airbnb sur l'habitat "voyage autour d'un géant du tourisme" (le cas du panier à Marseille)*. Marseille, France.

UNPLV et O2. (2020) *Protocole sanitaire de l'UNPLV et O2 Care services à destination des propriétaires de meublés de tourisme pour assurer le respect des mesures sanitaires*. France.

Verdin, F. (2020) *Veille Airbnb : Législation de l'économie collaborative*. Commissariat Générale au tourisme. Wallonie, Belgique.

Vidal, L. (2019) « Cities versus short-term rental platforms: the european union battle », *CIDOB notes internacionals*. Lien : https://www.cidob.org/en/publications/publication_series/notes_internacionals/n1_222/cities_versus_short_term_rental_platforms_the_european_union_battle.

Von Briel, D. et Dolnicar, S. (2020) « THE EVOLUTION OF AIRBNB REGULATION - An International Longitudinal Investigation 2008-2020 », *SocArXiv t4nqs*, Center for Open Science, p. 5. doi: 10.31219/osf.io/t4nqs.