



# LOCATIONS SAISONNIÈRES, À QUOI RESSEMBLERA « LE MONDE DE DEMAIN » ?

Après avoir rappelé le cadre juridique et fiscal des locations saisonnières, les lignes qui suivent tenteront de répondre à plusieurs questions :

- faut-il encore investir dans les locations saisonnières ?
- faut-il changer son fusil d'épaule et basculer vers des locations de longue durée ?
- quels sont les scénarios du marché pour 2021 ou 2022 ?

---

*Laurent Grosclaude, maître de conférences à l'UT1 Toulouse Capitole*

En 2018, François et Solène ont investi 130 000 € dans un appartement situé le long du chenal des Sables-d'Olonne en Vendée. Ce jeune couple de bordelais voit dans cette acquisition une belle opportunité à la fois pour leurs vieux jours et pour leurs enfants. Mais sur le court terme ils se sont dit qu'il serait possible de le louer de manière saisonnière par le biais d'une plateforme Internet (ils ont eu récemment des demandes liées au départ du Vendée Globe...) et d'en profiter pour eux et leur famille quelques semaines par an. L'explosion du phénomène Airbnb leur donnait raison... il y a deux ans.

Nul besoin de rappeler ce qui frappe la planète entière depuis plus d'un an et que personne n'avait prévu, mais les conséquences sont aujourd'hui sévères ! La France, premier pays touristique au plan mondial a vu sa fréquentation s'effondrer et les perspectives de reprise sont encore lointaines et surtout incertaines. Frontières fermées, interdictions de déplacement internes, arrêtés d'interdiction des locations saisonnières, contraintes sanitaires croissantes, peur généralisée, crise économique... Les locations saisonnières pâtissent de la situation de même que toute l'industrie touristique.

Difficile de connaître l'ampleur réelle du phénomène mais les plateformes de réservation comme Airbnb, Booking ou encore Expedia avancent des taux d'occupation divisés par 10 entre 2019 et 2020, des baisses des tarifs avoisinant les 40 % en moyenne et bien entendu une hausse exponentielle des annulations. La relative embellie de l'été 2020 a permis

aux Français et Européens de voyager dans l'hexagone, mais les touristes étrangers (chinois, américains, japonais...) sont restés chez eux. Et c'est également sans compter sur les exigences sanitaires liées à la rotation des locataires (linge de maison, désinfection en profondeur...).

Comme nombre d'acteurs économiques liés au tourisme, ceux de la location meublée saisonnière se retrouvent aujourd'hui à la croisée des chemins : persévérer dans ce marché et dans ce mode de rentabilisation de l'investissement, ou bien modifier la trajectoire. Mais cet arbitrage dépend très largement du scénario du futur proche... et ce dernier est loin de se dessiner clairement !

### Le point sur le cadre juridique et fiscal des locations saisonnières en 2021

Cette question ayant déjà fait l'objet de plusieurs publications dans ce journal, nous rappellerons simplement les grandes lignes applicables autour de questions clés incluant les dernières réformes législatives et réglementaires.

### Qu'est-ce qu'une location meublée saisonnière ?

La réglementation française reste à ce jour très éclatée et mériterait d'être simplifiée.

La loi ALUR du 24 mars 2014 s'est attachée à définir les notions de résidence principale et de meublé. Cette loi pose des principes importants. Ainsi si l'on loue un logement non meublé (nu) plus de 8 mois par an à un locataire, ce logement devient sa résidence principale et la location est soumise à la loi du 6 juillet 1989. Si le logement est meublé et toujours occupé à titre de résidence principale par le locataire, c'est également la loi du 6 juillet 1989 qui va s'appliquer mais le régime locatif est un peu plus souple que le régime des locations nues, notamment du point de vue de la durée du bail.

Aucun des deux régimes qui précèdent n'est applicable aux locations meublées saisonnières.

Le Code du tourisme (articles L. 324-1 et suivants) régit une catégorie spécifique de logements nommés « meublés de tourisme ». Ils sont définis comme des « villas, appartements ou studios meublés,





à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois». Les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement de une à cinq étoiles, ce qui pourra représenter un avantage fiscal (v. infra). On notera que les locations de chambres au sein d'une maison ou d'un appartement avec espaces partagés (sanitaires, cuisine...) ne rentrent pas dans la catégorie des meublés de tourisme en raison de l'exigence d'un usage exclusif du locataire (décret n° 2019-1325 du 9 décembre 2019).

En résumé, et en l'absence de catégorie clairement définie dans la loi, est une location meublée saisonnière :

- la location d'un logement meublé à usage d'habitation ou d'une partie de logement meublé,
- ne constituant pas la résidence principale du locataire (moins de 8 mois par an),
- destinée à un séjour de courte durée pour une clientèle de passage n'y élisant pas domicile.

Les locations de courte durée en meublé, à la nuitée, où bailleur et preneur sont mis en relation par une plateforme Internet, entrent dans cette catégorie.

**Faut-il être propriétaire de son logement pour pouvoir le donner en location saisonnière ?**

Dans la plupart des cas le bailleur est également le propriétaire du logement. Même s'il est théoriquement possible à un locataire de sous-louer son logement sur une plate-forme Internet, cela supposera un accord du propriétaire.

**Puis-je indifféremment louer ma résidence principale ou un autre logement m'appartenant ?**

Oui, il est possible de louer sa résidence principale comme un autre logement dont on est propriétaire et qui n'est pas la résidence principale. Toutefois la location d'un logement qui n'est pas la résidence principale du propriétaire va générer des obligations administratives plus importantes, notamment dans certaines communes. Et puisque la notion de résidence principale est définie par rapport à la durée d'occupation (8 mois), la durée de location dans l'année a un impact sur le régime juridique de celle-ci.

**Quelles sont les formalités à accomplir pour louer mon logement en meublé saisonnier ?**

Ces formalités dépendent à la fois de la commune considérée et de la qualification de résidence principale ou non. L'idée qui préside à cette réglementation est que dans des zones

où l'on constate une pénurie de logements à louer à l'année (ce qui a un effet sur les prix...), les locations saisonnières doivent être limitées en nombre pour ne pas renforcer le déséquilibre. En clair si je suis propriétaire d'un appartement dans une commune en tension, il me sera plus difficile de le louer à la nuitée s'il n'est pas ma résidence principale que s'il est ma résidence principale.

Deux formalités importantes sont potentiellement applicables : la déclaration en Mairie (ou l'enregistrement) et l'autorisation préalable de changement d'usage. Sur ce dernier point en effet, le Code de la construction et de l'habitation prévoit que le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage. Ceci ne s'applique pas à la résidence principale du loueur.

On résumera ces formalités dans le tableau ci-dessous.

	<b>Le logement est la résidence principale du loueur (celui-ci occupe le logement au moins 8 mois par an)</b>	<b>Le logement n'est pas la résidence principale du loueur</b>
<b>Commune de moins de 200 000 habitants (sauf commune ayant spécialement voté l'encadrement des changements d'usage sur son territoire – art. L. 631-9 du CCH)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pas de déclaration en mairie</li> <li>- pas d'autorisation de changement d'usage à demander</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déclaration en mairie (L. 324-1-1 Code du tourisme)</li> <li>- pas d'autorisation de changement d'usage</li> </ul>
<b>Commune de plus de 200 000 habitants, toutes communes des départements n°92, 93 et 94, et communes de moins de 200 000 habitants ayant voté en faveur de l'encadrement des changements d'usage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- télé-déclaration préalable soumise à enregistrement (si délibération en ce sens de la mairie)</li> <li>- pas d'autorisation de changement d'usage à demander</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déclaration en mairie ou télé-déclaration préalable soumise à enregistrement (si délibération en ce sens de la mairie)</li> <li>- autorisation préalable de changement d'usage (L. 631-7 et s. CCH) ; la commune peut exiger des compensations.</li> </ul>

**Important** - Comme cela apparaît, le régime de déclaration et d'autorisation dépend à la fois de la taille ou situation de la commune et de la volonté du conseil municipal de l'instaurer. Ainsi, et par exemple, dans certaines communes du Pays Basque comprenant moins de 200 000 habitants, le régime d'autorisation de changement d'usage est en vigueur ; il remonte a contrario de la pratique que certaines communes de plus de 200 000 habitants ne l'ont pas mis en place... Il conviendra donc de se renseigner auprès de la commune concernée.

On notera également une fréquente confusion entre la procédure de changement d'usage, ici impliquée, et celle de changement de destination qui relève de l'urbanisme. Le changement de destination suppose des travaux matériels par exemple pour transformer un local commercial en habitation ou inversement. Cette dernière procédure n'est pas impliquée dans

les locations meublées saisonnières sauf cas particulier.

L'article L. 342-2-1 du Code du Tourisme prévoit en outre des obligations à la charge de l'exploitant de la plateforme Internet qui propose des meublés saisonniers en location. Il doit notamment informer le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par la réglementation et obtenir de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, et indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale. Si le propriétaire déclare que le logement est sa résidence principale, il doit veiller à ce que le logement proposé à la location ne soit pas loué plus de cent vingt jours par an (4 mois) par son intermédiaire.

### Faut-il un bail et si oui comment le rédiger ?

L'article L. 324-2 du Code du

tourisme dispose simplement que « toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux ».

En dehors de cette prescription, les parties ont pleine liberté : de faire un écrit ou non (les locations à la nuitée ne font que rarement l'objet d'un écrit), de prévoir ou non des arrhes, de faire ou non un état des lieux d'entrée. De même le montant du loyer et du dépôt de garantie est-il entièrement remis à la liberté des parties.

### Comment cette location est-elle fiscalement imposée ?

Tout produit de location, même occasionnel, est imposé au titre de l'impôt sur le revenu et devra pas conséquent faire l'objet d'une déclaration.

Le régime fiscal (Bénéficiaires industriels et commerciaux dits BIC) et social des locations est résumé dans le tableau ci-dessous :

	Loyers < 23 000 €/an	De 23 000 à 72 600 €/an	+ de 72 600€/an
Régime fiscal	Imposition au barème IR. Base : 50 % des loyers (régime micro BIC), voire 29 % pour les meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes déclarées. Exonération si location de la résidence principale < 760 €/an	Imposition au barème IR. Base : 50 % des loyers (régime micro BIC), voire 29 % pour les meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes déclarées. Exonération si location de la résidence principale < 760 €/an	Régime réel (déduction des charges). Imposition au barème IR. Sauf meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes déclarées (possibilité de régime micro-BIC jusqu'à 176 200 € de loyers avec abattement de 71 %).
Régime social	17,2 % de contributions sociales sur les loyers perçus	Affiliation à la SSI* (environ 22 % de charges sur les loyers) en cas de locations de courte durée (sauf option pour le régime général dans certains cas) ou en cas de revenus de location supérieurs aux autres revenus professionnels	Affiliation à la SSI régime des indépendants (sans option pour le régime général possible)

\* Sécurité sociale des indépendants

On notera en outre que depuis 2019, les plateformes Internet de location ont l'obligation de déclarer à l'administration fiscale le montant des revenus locatifs réalisés par leur intermédiaire.

## Des scénarios pour l'après Covid-19

Personne n'avait prévu la Covid-19! Qui peut dire ce que sera l'après, s'il y aura un retour à la situation d'avant, et quand viendra ce moment. Dans un monde de plus en plus en crise et de plus en plus imprévisible, on en est réduit à faire des scénarios.

### 1<sup>er</sup> scénario

Disparition complète du virus à la fin 2021 par l'effet de la vaccination de la population mondiale et de l'immunité collective. C'est évidemment le scénario optimiste dont nous espérons tous la réalisation à la plus brève échéance. Dans cette hypothèse, le tourisme, national comme international, retrouvera des couleurs ; reste à savoir quelle sera l'ampleur et la rapidité de la reprise. Dans un monde où le « complotisme » a gagné du terrain, et après avoir entendu ceux qui pensaient que le virus n'existait pas, nous aurons probablement droit au discours de ceux qui pensent qu'il n'a pas disparu véritablement... En bref, la reprise du tourisme risque d'osciller entre un pic élevé lié à la réouverture des frontières et des liaisons aériennes (effet de défoulement immédiat) et la persistance d'une crainte de voyager. Passé le pic, le marché mettra du temps à repartir et ne retrouvera ses niveaux antérieurs qu'au bout de plusieurs années, peut-être une décennie. Certains prédisent même une modification pérenne des comportements qui engendrera un recul généralisé et durable du tourisme, alimenté par la conscience que le transport aérien nuit à l'environnement.

Mon avis est que le marché des locations saisonnières retrouvera

ses niveaux d'avant en quelques années mais probablement avec une physionomie différente. Ainsi est-il envisageable que la demande, domestique comme internationale, se détourne des lieux à forte densité de population pour plus se développer dans des zones plus naturelles et moins peuplées ; cette tendance existait déjà avant la pandémie et se confirmera à l'évidence.

Un autre point important : cette crise nous apprend pas mal de choses et notamment le fait que nous pouvons probablement travailler à distance presque aussi bien qu'en « présentiel » ; cette alternative du télétravail, de l'utilisation des plateformes de visioconférences va laisser des marques économiques fortes et modifier les habitudes de travail de manière durable ; l'impact sur le marché des bureaux est certain. Si on excepte le cas, mineur, de ceux qui utilisent les plateformes de locations pour des besoins liés à leurs déplacements professionnels, on peut penser que le voyage, le tourisme, et l'économie qui va avec, dont celles des locations saisonnières, n'ont trouvé aucune alternative pendant la pandémie ; personne ne voyage virtuelle-

ment, et peu de gens souhaitent prendre des vacances chez eux. C'est pour cela que la probabilité d'un retour à la normale de ce secteur, une fois la pandémie derrière nous, est très forte. On ajoutera que dans un monde de plus en plus violent et incertain, le besoin d'évasion et de détente se renforce naturellement même s'il est plus contraint.

### 2<sup>ème</sup> scénario

Maintien d'une circulation du virus réduite par la vaccination ; émergence et multiplication de mutations sensibles du virus nuisant à l'immunité collective. C'est le scénario « gris », celui dans lequel le Covid-19 n'est ni vainqueur ni vaincu, celui du « vivre avec le virus » comme le disent nos responsables. Ce scénario est clairement envisageable dès 2021 et pour plusieurs années ; il porte en lui le risque d'un marché touristique atone, en surcapacité, voyant les prix s'effondrer sous le poids du déséquilibre entre l'offre de logements locatifs saisonniers et la demande réduite. Ce scénario représente un risque réel pour ce marché et aurait un impact important sur l'attitude des investisseurs à moyen terme.







© AlceV/iston

## Conseils aux bailleurs- investisseurs

Dès lors que conseiller aux bailleurs et investisseurs ?

A ceux qui se posent la question d'investir dans du meublé locatif saisonnier, il faut recommander d'attendre ! Sauf si une affaire de premier choix se présentait, la période n'est pas bien choisie pour ce type d'investissements. Non seulement la saison des vacances d'été 2021 ne verra pas de retour à la normale, même si l'on peut légitimement tabler sur une détente relative du marché, mais de surcroît les prix à la vente ont relativement bien résisté à la crise. L'effondrement

du marché immobilier que la survenance de la pandémie faisait craindre au printemps 2020 ne s'est pas produit, et il y a eu tout au plus quelques corrections bien naturelles. Par conséquent : baisse des taux de remplissage et maintien du niveau des prix amènent à conclure que le rendement n'est pas au rendez-vous.

Pour ceux qui se posent la question de liquider un investissement existant ou bien de réorienter le type d'usage proposé, la réponse est plus nuancée. D'abord il est probablement nécessaire de s'armer de patience avant de prendre une décision et de changer to-

talement d'objectif. L'été 2021 sera à n'en pas douter décisif. Si le scénario optimiste se profile, il y a tout lieu de penser que les taux de remplissage vont bondir et que la rentabilité des meublés saisonniers suivra la même courbe. Si en revanche le scénario « gris » se dessine à l'été 2021, reconsidérer l'affectation du bien, voire envisager sa revente peuvent être des options envisageables.

La question de la revente ne sera pas détaillée ici car les paramètres sont trop nombreux et notamment celui de la localisation du bien.

La principale interrogation est donc celle de savoir s'il est per-

tiennent de changer l'usage du bien pour en améliorer la rentabilité. Cette question ne se posera principalement qu'en situation urbaine et pour des agglomérations attractives. En effet, un T2 dans une station balnéaire pourra plus difficilement être loué à l'année si son propriétaire ne souhaite plus le proposer en meublé saisonnier, qu'un trois pièces dans le centre de Bordeaux.

Louer à l'année en nu ou meublé sous le régime de droit commun de la loi de 1989 peut être envisagé mais les conditions locatives sont beaucoup plus contraignantes pour le bailleur : législation d'ordre public, loyers encadrés, droits exorbitants des locataires... le paysage n'est pas le même et bien évidemment la rentabilité du bien s'en ressentira.

Dans une publication précédente consacrée à la rentabilité des locations saisonnières, un calcul avait été mis en avant.

Reprenons-le en actualisant les données :

On raisonnera sur l'exemple d'un T2 de 55 m<sup>2</sup> meublé bien situé dans une ville attractive (Bordeaux). Ce bien est acquis 270 000 €

a - en location meublée à l'année ce bien se louerait 850€ mensuels maximum, soit 10200€ par an, soit un rendement brut avant impôt de 3,75 %.

b - en meublé saisonnier, ce T2 pourrait se louer, via une plateforme Internet communautaire, sur une moyenne de 85 € par nuitée, soit 7 650 € /an sur une base de 90 nuitées annuelles (loué un week-end sur trois et 8 semaines de vacances au cours de l'année) ; le rendement

théorique avant impôt est donc de 2,8 %. Mais le propriétaire peut occuper le bien 9 mois de l'année.

L'arbitrage pré-Covid était ici très clairement en faveur de la location en meublé saisonnier. La baisse de fréquentation liée à la pandémie, d'au moins 50% dans le cas présent, amène à reconsidérer le calcul. Un locataire à l'année permet de faire face à des échéances de remboursement sans l'aléa du taux de remplissage.

Si un tel arbitrage devait être réalisé, nous pensons qu'aucune formalité n'est à réaliser, l'usage habitation classique étant la norme, le meublé saisonnier l'exception. On conseillera tout de même de se rapprocher des services compétents de la commune.

Une autre alternative au bail nu ou meublé loi de 1989 pourrait être la relocation du logement par un « bail mobilité ». On sait que ce type de bail introduit en 2018 par la loi ELAN et régi par les articles 25-12 et suivants de la loi du 6 juillet 1989, est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé

à un locataire justifiant être en « formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle ». Le principal intérêt de ce bail, pour le propriétaire bailleur, est sa durée limitée de 1 à 10 mois et son caractère non-renouvelable<sup>1</sup>. Son principal inconvénient est qu'il est susceptible d'être affecté par l'encadrement des loyers dans les zones en tension, alors que les locations meublées saisonnières y échappent.

Le bail mobilité pourrait être ainsi une bonne manière de passer le creux de la pandémie tout en se donnant la possibilité ultérieure de revenir à un modèle de location meublée saisonnière. La durée du bail mobilité (10 mois maximum / adaptée à la durée d'une année universitaire) permet également de combiner les avantages des deux systèmes locatifs : bail mobilité pour l'année universitaire et meublé saisonnier pour la période estivale.

#### En conclusion, plusieurs points importants sont à noter :

- la période actuelle est morose et très incertaine ; il est à recommander de ne pas prendre de décisions jusqu'à ce que l'horizon s'éclaircisse ;
- la rentabilité des meublés saisonniers offerts sur le modèle Airbnb est mise à mal par la pandémie mais les fondamentaux de ce modèle sont solides et la rentabilité reviendra nécessairement. Reste à savoir quand !
- le basculement ou retour temporaire vers un modèle de location de longue ou moyenne durée (bail mobilité) peut être une solution aidant à passer la période difficile.

1- A noter aussi que la location via un bail mobilité d'un logement loué habituellement à l'année n'est pas concernée par les règles relatives aux changements d'usage (L.631-7 du CCH)

# Validation de la législation « anti-airbnb » française par la Cour de justice de l'Union européenne

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

La Cour de cassation avait interrogé la CJUE sur la conformité au droit de l'Union européenne de la réglementation française restreignant les locations touristiques (voir votre magazine de mars 2019, p. 25 et 37). Même si l'appréciation finale revient aux juges nationaux, les juges de Luxembourg ont largement validé les règles françaises (CJUE, Grande chambre, 22 sept. 2020, C-724/18 et C-727/18).

Certes, et sans surprise, la Grande Chambre a considéré que la location touristique constitue un « service » au sens de la directive 2006/123/CE relative aux services dans le marché intérieur. Elle a rappelé qu'aux termes de l'article 4 de cette directive « on entend par « service » (...) toute activité économique non salariée, exercée normalement contre rémunération ». A dire vrai, même si la Cour ne s'est prononcée ici que pour la « location contre rémunération de locaux meublés destinés à l'habitation à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile », ne peut-on pas penser que toute location immobilière, meublée ou non, à l'année ou de courte durée, à usage d'habitation, constitue un service au sens du droit européen ?

Certes, puisque la location touristique constitue un « service » au sens de la directive 2006/123/CE, toute restriction doit respecter les conditions posées par ladite directive. Comme l'indique la Grande Chambre, « en application de l'article 9, paragraphe 1, de la directive 2006/123, les États membres ne peuvent subordonner l'accès à une activité de service et son exercice à un régime d'autorisation qu'à la condition que celui-ci soit non discriminatoire à l'égard du prestataire visé, mais également qu'il soit justifié par une raison impérieuse d'intérêt général et, enfin, que l'objectif poursuivi par ce régime ne puisse pas être réalisé par une mesure moins contraignante ». Et de rappeler sa jurisprudence selon laquelle une directive peut être invoquée dans un litige purement interne à un pays membre de l'UE. Cependant, la Cour conclut au respect de l'ensemble de ces conditions. Elle énonce, là encore sans surprise que la lutte contre la pénurie de logements loués à l'année « constitue une raison impérieuse d'intérêt général ». Concernant la proportionnalité du régime français d'autorisation préalable, elle relève que ce régime a une « portée géographique restreinte » (il est circonscrit à certains territoires) et retient l'argument de la Ville de Paris, défenderesse au pourvoi devant la Cour de cassation, selon lequel un régime déclaratif n'aurait pas permis de « freiner immédiatement et efficacement la poursuite du

*mouvement de transformation rapide* » de logements loués à l'année en meublés de tourisme. Concernant l'obligation de compensation, elle n'est pas non plus disproportionnée dès lors qu'existent des moyens d'y répondre (par exemple en achetant des droits de commercialité) et que les propriétaires peuvent toujours se rabattre sur la location à l'année, même si cette activité, comme veut bien le noter la Cour, est « certes moins rentable ». Ce sont les développements de la Cour concernant l'accessibilité de la réglementation française qui nous paraissent les plus intéressants, mais peut-être aussi les plus critiquables. La directive « services » prévoit que tout régime d'autorisation doit reposer sur des critères « d) clairs et non ambigus ; e) objectifs ; f) rendus publics à l'avance ; g) transparents et accessibles ». Les demandeurs au pourvoi faisaient valoir que le dispositif français, en renvoyant aux autorités locales le soin de préciser les règles de compensation et autres conditions pour pouvoir effectuer de la location touristique, n'était pas conforme. Tout à l'inverse, la Grande chambre voit dans le fait que la législation soit déclinée au niveau local un gage de meilleure adéquation des restrictions aux contextes locaux et donc au but poursuivi. Il revient néanmoins au juge national de vérifier, au cas par cas et en se référant à toute étude disponible, la réalité de la pénurie de logements. Concernant la publicité des règles locales, la CJUE prend pour argent comptant ce qu'a rapporté la Cour de cassation française, à savoir que « les comptes-rendus des séances du conseil municipal sont, en application de l'article L. 2121-25 du code général des collectivités territoriales, affichés en mairie et mis en ligne sur le site internet de la commune ». Quel dommage que cet article du CGCT ne soit pas cité in extenso ; il précise en effet que la communication sur le site internet ne vaut que « lorsqu'il existe ». Même « lorsqu'il existe », nous avons, en ce qui nous concerne, éprouvé les plus grandes difficultés à recenser les nombreuses réglementations locales (voir mars 2019, p. 15). Des sénateurs ont eux-mêmes déploré l'absence d'outil national de recensement (ibid.). On aurait donc aimé que la CJUE soit, au moins sur ce point, plus exigeante.

Compte tenu de cette décision, la juridiction de renvoi va vraisemblablement valider la réglementation parisienne. Il n'est toutefois pas exclu que d'autres réglementations locales soient censurées par le juge national, soit qu'elles visent d'autres objectifs (ici ou là des restrictions sont fondées sur la nécessité de ne pas concurrencer les hôtels...), soit que la pénurie de logements ne soit pas avérée.