

UN MODÈLE RÉGLEMENTAIRE POUR LES LOCATIONS À COURT TERME AFIN D'AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DANS LES CENTRES HISTORIQUES

Réglementation des locations à court terme (LCT) - San Antonio, États-Unis

1. DESCRIPTIF

La réglementation des locations à court terme (LCT) de San Antonio constitue un programme municipal continu visant à réglementer les plateformes telles qu'Airbnb et VRBO. Lancée en 2018, elle a pour principal objectif de protéger les zones résidentielles tout en autorisant les activités de location à court terme dans des conditions contrôlées. Dirigée par le département des services de développement de la ville, cette réglementation établit un cadre complet qui distingue les locations occupées par leur propriétaire de celles qui ne le sont pas, limite la densité des locations à court terme dans les zones résidentielles, renforce la responsabilité des plateformes et garantit une perception équitable des taxes.

2. CONTEXTE QUI A MOTIVÉ LE DÉVELOPPEMENT DE LA PRATIQUE

En 2017, San Antonio a connu une augmentation rapide des locations de courte durée non réglementées. Cela a entraîné une réduction de l'offre de logements, une augmentation des plaintes pour nuisances et des tensions croissantes dans les quartiers résidentiels, y compris ceux classés comme historiques. À l'époque, la ville ne disposait d'aucun outil réglementaire autre que la perception de la taxe hôtelière. Les résidents ont fait part de leurs préoccupations concernant le bruit, la sécurité et les perturbations dans le quartier, tandis que les propriétaires ont défendu leurs droits. L'absence d'un cadre approprié a contraint la ville à créer un système équilibré conciliant les besoins de la communauté, la stabilité du logement et les opportunités économiques associées aux locations de courte durée.

3. DÉMARCHE SUIVIE / MÉTHODE

- Un groupe de travail multipartite a été mis en place, composé à parts égales de représentants des associations de quartier et des acteurs du secteur, afin de garantir la légitimité et le compromis.
- Les mécanismes réglementaires consistent en :
 - Deux catégories de LCT (type 1 : immeubles occupés par le propriétaire ; type 2 : immeubles non occupés par le propriétaire).
 - **Un plafond de densité de 12,5 % par pâté de maisons** pour les LCT non occupées par leur propriétaire.
 - Responsabilités obligatoires des plateformes : affichage des numéros de permis valides, suppression des annonces illégales et versement direct des taxes d'occupation hôtelière.
 - Des outils de contrôle pour les propriétés nuisibles, y compris la révocation du permis après des violations répétées.
 - Règles relatives aux heures de repos et respect des limites d'occupation prévues par le code international du bâtiment.

4. EFFETS ATTENDUS ET IMMÉDIATS

Effets attendus

- Préserver la disponibilité des logements et réduire la pression sur les quartiers résidentiels et historiques.
- Garantir une contribution équitable des exploitants de locations saisonnières aux recettes municipales et à la préservation du patrimoine.
- Promouvoir une coexistence équilibrée entre le tourisme et la vie résidentielle.

Effets immédiats

- Réduction significative des signalements de nuisances et des plaintes des voisins.
- Renforcement de la coordination entre les services municipaux (services de développement, application du code, police).
- Confiance accrue du public grâce à des rapports annuels et à des données transparentes.
- Environnements résidentiels plus stables dans les zones auparavant dominées par des activités de location à court terme non réglementées.

Résultats mesurables

- Les recettes provenant de la taxe d'occupation hôtelière sont passées de 100 000 dollars par mois à 1 000 000 dollars par mois (+900 %).
- Amélioration de l'efficacité du traitement des permis grâce à la création d'une équipe dédiée à l'application de la réglementation en matière de location saisonnière.

5. CE QU'ON EN RETIENT

- Le contrôle de la densité des locations saisonnières renforce la protection de la fonction résidentielle des centres historiques soumis à une pression immobilière et à une prolifération non réglementée des locations saisonnières.
- L'habitabilité est améliorée grâce à la réduction des nuisances et à la garantie d'un fonctionnement équitable et transparent des locations de courte durée.
- Le renforcement des capacités de gouvernance municipale est nécessaire pour garantir la responsabilité des plateformes et l'application de règles fondées sur des données dans les centres historiques.

POUR PLUS D'INFORMATION :

<https://www.sa.gov/Directory/Departments/DSD/STR>

