



ASSOCIATION POUR UN
HEBERGEMENT ET UN
TOURISME
PROFESSIONNELS

Loi pour une République Numérique et location de meublés de tourisme

Guide de mise en place des dispositions de déclaration contenues dans la loi du 7 octobre 2016 pour
une République Numérique et le décret d'application du 28 avril 2017

—

A destination des Municipalités et EPCI compétents

Junin 2017

SOMMAIRE

I. POURQUOI METTRE EN PLACE LA PROCÉDURE DE TÉLÉDECLARATION DES MEUBLÉS DE TOURISME?	3
Le mot du Président de l’AHTOP	3
II. LA PLATEFORME DE TELEDECLARATION : ASPECTS TECHNIQUES ET FINANCIERS.....	6
A. Développement interne de la plateforme ou mutualisation du service	6
B. Utilisation d’une plateforme fournie par un prestataire externe.....	7
C. Les ressources fiscales issues de la mise en place de cette plateforme - chiffrage.....	7
III. PROCÉDURE DE MISE EN PLACE : ASPECTS JURIDIQUES	10
A. Le contexte légal	10
B. La procédure de mise en place	14
Pour les communes de plus de 200 000 habitants (et petite couronne d’Île-de-France)	14
Pour les communes situées en zone tendue.....	15
Pour toutes les autres communes.....	16
ANNEXES.....	17
Annexe 1 : Modèle de délibération du conseil municipal d’une commune automatiquement soumise à la procédure de changement d’usage instituant la procédure d’enregistrement	17
Annexe 2 : Modèle de lettre de la commune aux plateformes sollicitant le décompte des nuitées .	18
Annexe 3 : Modèle de délibération de l’organe délibérant de l’EPCI instituant la procédure de changement d’usage	19
Annexe 4 : Modèle de délibération du conseil municipal d’une commune en zone tendue dont l’EPCI serait compétent en matière de PLU pour instituer la procédure d’enregistrement	20
Annexe 5 : Modèle de délibération du conseil municipal d’une commune en zone tendue instituant la procédure de changement d’usage	21
Annexe 6 : Modèle de délibération du conseil municipal d’une commune en zone tendue instituant la procédure d’enregistrement	22
Annexe 7 : Modèle de lettre au préfet sollicitant l’institution de la procédure de changement d’usage	23
Annexe 8 : Modèle de délibération du conseil municipal instituant la procédure d’enregistrement	24
QU’EST-CE QUE L’AHTOP ?.....	25

I. POURQUOI METTRE EN PLACE LA PROCÉDURE DE TÉLÉDÉCLARATION DES MEUBLÉS DE TOURISME ?

Le mot du Président de l'AHTOP



Jean-Bernard FALCO
Président de l'AHTOP

Madame la Maire, Monsieur le Maire,
Madame la Présidente, Monsieur le Président d'intercommunalité,

Depuis plusieurs années, l'offre touristique française a été bouleversée par l'arrivée de **nouveaux acteurs de l'hébergement**. La disruption de ce vieux secteur d'activité est un vent de renouveau pour nous, professionnels du tourisme, et une véritable opportunité pour l'économie locale : les locations de meublés de tourisme qui sont proposées via des plateformes numériques¹ telles qu'Airbnb ou Aritel permettent d'apporter une énergie nouvelle dans certains quartiers et dans les campagnes délaissées par le tourisme traditionnel. Elles **véhiculent une nouvelle façon de voyager**, complémentaire de l'offre hôtelière, et participent à l'attrait de nos régions.

En tant que professionnel du tourisme, je ne peux qu'accueillir positivement tout nouvel acteur qui cherche à compléter de façon équilibrée notre offre touristique.

Or, force est de constater que si le concept est en soi séduisant, **la massification² et l'industrialisation de cette pratique soulèvent de nombreux problèmes**.

Sans s'étendre sur la distorsion de concurrence que représente, pour les hôteliers, l'arrivée massive de nouveaux acteurs exerçant la même profession sans en respecter les normes, ce développement incontrôlé des locations de meublés aboutit à une « **cannibalisation** » du **parc immobilier dans les centres-urbains**. En effet, la transformation massive et parfois non-autorisée de logements en meublés de tourisme participe directement à la pénurie de logements disponibles et à la **désertification des centres-villes**. Les habitants rencontrent davantage de difficultés pour se loger, les centres-villes se vident, les services publics, les classes d'écoles et les petits commerces ferment. C'est malheureusement un fait déjà constaté dans de nombreuses villes touristiques françaises.

Avant la publication de la loi pour une République Numérique, il vous était difficile, voire quasiment impossible d'avoir une **vision précise de ce parc d'hébergement touristique sur votre propre territoire et in fine, de le contrôler et d'appliquer la fiscalité adéquate**. La publication du décret du 28 avril 2017 vous donne aujourd'hui l'outil nécessaire pour cela. En application de la loi pour une République Numérique, il vous permet de mettre en place une plateforme de télédéclaration à destination des loueurs de meublés de tourisme.

¹ On appelle communément plateformes de location de meublés de tourisme les sites communautaires qui mettent en relation un particulier souhaitant louer son habitation pour une courte durée et un locataire potentiel qui recherche une solution alternative aux logements hôteliers.

² En 2016 on comptait plus de 150 000 annonces Airbnb actives dans l'Hexagone et 155 000 annonces sur Aritel.

L'instauration de cette procédure de télédéclaration présente de nombreux avantages pour la collectivité - connaissance du parc d'hébergements touristiques, contrôle du respect des différentes obligations à la charge des loueurs, légalité des offres proposées. Elle est aussi susceptible de vous apporter des **sources de revenus supplémentaire conséquentes** en vous permettant **d'appliquer la juste fiscalité** aux locations de meublés, comme la taxe de séjour et la contribution économique territoriale.

Durant toute l'année 2016, nous avons travaillé à apporter aux parlementaires une source d'expertise fiable et une compréhension concrète du monde du tourisme. Nous sommes fiers du compromis trouvé dans l'élaboration de cette loi : il permet aux collectivités locales de reprendre la main sur leur parc résidentiel, sans freiner l'essor vertueux d'une économie qui retrouve le sens du mot « collaboratif ».

C'est donc avec plaisir que je me permets de vous transmettre ce guide à titre indicatif, afin de vous aider à mettre en place de façon simple cette procédure de télédéclaration au sein de votre collectivité locale et de répondre à vos questions en matière juridique, technique et financière.

SYNTHÈSE DU DOSSIER : le téléservice d'enregistrement, une procédure simple, rapide à mettre en place et rentable pour la collectivité

Pourquoi instaurer la procédure d'enregistrement ?

L'instauration de cette procédure de télédéclaration vous permettra :

- **D'avoir une connaissance précise du parc d'hébergements touristiques** sur votre territoire et de reprendre ainsi le contrôle de votre parc résidentiel ;
- **De contrôler le respect des différentes obligations à la charge des loueurs ;**
- **De garantir à tous les clients/touristes d'être hébergés dans des meublés de tourisme déclarés** et dans des conditions d'hébergement décentes et en conformité avec la loi ;
- **D'appliquer la juste fiscalité aux locations de meublés de tourisme, taxe de séjour notamment et, le cas échéant, la contribution économique territoriale.** Ces rentrées fiscales constituent des sources de revenus supplémentaires non négligeables pour les villes, en particulier dans un contexte général de baisse des dotations aux collectivités territoriales par l'Etat. Selon nos estimations (page 7 de ce dossier), les villes touristiques pourraient ainsi dégager des **rentées fiscales potentielles de l'ordre de 300 000 à 1 million d'euros selon la taille et l'attractivité de la ville.**

Comment mettre en place la télédéclaration ?

- **1-Instituer, au besoin, la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation**

Si vous n'avez pas au préalable institué au sein de votre commune une procédure d'autorisation de changement d'usage de votre local d'habitation, il sera nécessaire de le faire avant de pouvoir la remplacer par la procédure d'enregistrement des loueurs.

- **2- Adopter une délibération du Conseil municipal visant à instituer la procédure d'enregistrement**

Une fois que la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation dans votre commune est instituée ou dans le cas où elle est déjà active sur votre territoire, l'enregistrement des loueurs sur le territoire de la commune devra être acté par une délibération de votre Conseil municipal.

- **3- Mettre en place le téléservice dédié à l'enregistrement**

La loi ayant prévu une procédure dématérialisée pour la déclaration, c'est par le biais d'un téléservice que celle-ci s'effectuera. Il existe de nombreux fournisseurs de services de télédéclaration qui seront à même de vous accompagner dans cette mise en œuvre.

II. ASPECTS TECHNIQUES ET FINANCIERS

La Loi pour une République Numérique prévoit, dans son article 51, la possibilité pour les communes qui le souhaitent de mettre en place une procédure de déclaration des locations de meublés de tourisme par le biais d'un téléservice.

Or, à ce jour, l'État ne propose pas de solution de téléservice à la libre disposition des collectivités locales concernées par l'application de cette procédure.

Dès lors, l'aspect financier sera à la fois l'un des principaux motifs incitatifs à la mise en place d'une telle plateforme, et l'une des principales inquiétudes pour les petites communes qui n'ont ni les moyens techniques en interne ni les moyens financiers pour créer ce type de solution.

Nous distinguons deux cas :

- La plateforme est créée en interne par la Mairie ou l'EPCI concerné, ou son développement est mutualisé par plusieurs collectivités souhaitant la mise en place d'un tel téléservice ;
- La création et la maintenance de la plateforme est déléguée à un prestataire externe, comme ça se fait régulièrement pour la télédéclaration de la taxe de séjour, par exemple.

A. Développement interne d'une plateforme

Le coût direct de la création et de la maintenance d'une plateforme créée en interne est lié à la mobilisation des compétences informatiques et du temps de travail effectif des agents municipaux. Il est donc difficile de donner une appréciation unique et transposable partout du coût réel que cela représenterait pour les municipalités concernées.

A titre d'exemple, la ville de Paris a choisi une solution interne pour développer sa propre plateforme de télédéclaration. A l'heure actuelle, nous ne savons pas si une solution de partage d'une plateforme commune pourrait être envisagée à partir de la plateforme développée par la Ville de Paris. Ce sujet pourrait utilement être discuté au sein des organes représentatifs des villes de France dans la perspective d'une mutualisation des coûts.

B. Utilisation d'une plateforme fournie par un prestataire

Beaucoup de municipalités et de collectivités ont délégué à un prestataire externe le développement et la maintenance de leur plateforme de télédéclaration de la taxe de séjour. Ces prestataires ont déjà à leur disposition les compétences techniques et les moyens informatiques nécessaires à la création et au maintien d'une plateforme d'enregistrement des meublés de tourisme.

Il peut dès lors être envisagé d'étendre le champ de la délégation de service dont ils disposent afin de leur demander de gérer le maintien d'une telle plateforme.

D'après les échanges que nous avons pu avoir avec les différents prestataires potentiels, nous sommes en mesure d'estimer le coût d'une mise en place d'une telle plateforme sur une fourchette comprise **entre 5 000 € pour la prestation d'entrée de gamme à 25 000 € pour des prestations plus élaborées.**

Nous vous encourageons à prendre contact avec les principaux fournisseurs de services de télédéclaration tels que *3D Ouest*, *GSI*, *Nouveaux Territoires* ou votre prestataire habituel afin qu'ils puissent prendre connaissance de vos besoins en termes de services.

C. Les ressources fiscales issues de la mise en place de cette plateforme

En permettant aux communes et EPCI de mettre en place une telle procédure, l'État a donné aux collectivités locales la capacité de contrôler plus étroitement leur parc immobilier et, par voie de conséquence, de faire rentrer dans la légalité un nombre important de locations illégales, en luttant avec efficacité contre la massification du commerce « au noir ».

Nos estimations montrent qu'il y a environ 5 à 8% du parc immobilier d'une ville touristique³ qui est loué comme meublé de tourisme. Ce chiffre augmente avec l'importance relative du secteur du tourisme dans l'économie locale. En moyenne, 80% de ces meublés de tourisme ne sont pas déclarés en mairie. Cela implique des pertes fiscales directes et indirectes pour les collectivités locales :

1. L'impact fiscal direct :

Il correspond aux entrées fiscales directement imputées à la mise en conformité administrative des meublés de tourisme, dont bénéficieront les collectivités locales. Deux sources principales :

- **La taxe de séjour**, due à la nuitée, qui n'est que très marginalement collectée par certaines plateformes de location de meublés en France et dans certaines localités seulement ;
- **La contribution économique territoriale (CET)** (dont la cotisation foncière des entreprises, CFE), qui est automatiquement due par tous les biens non exonérés (cas d'exonération : meublé de tourisme classé constituant la résidence personnelle, principale ou secondaire, du loueur).

³ Source interne AHTOP, 2016

Études de cas

Étude de cas 1 :

Si l'on prend à titre d'exemple une ville touristique de 70 000 habitants (taille de la ville de Cannes), dans laquelle 3 000 loueurs fournissent un service de meublés de tourisme (particuliers ou professionnels confondus).

Hypothèses :

Taxe de séjour de 0,50€ par nuitée pour un meublé de tourisme non classé (taux moyen relevé dans les villes touristiques)

Taux de CFE de 20% (et 10% des loueurs redevables).

Valeur locative moyenne des biens immobiliers (pour calcul CFE) = surface moyenne de 50m² x loyer moyen au m² de 15€ x 12 mois = 9 000 €

Taux de remplissage des meublés : 30% (hypothèse conservatrice)

2 voyageurs en moyenne par réservation (hypothèse conservatrice)

En cas de mise en conformité administrative de l'ensemble des meublés illégaux :

Taxe de séjour supplémentaire = montant TS x nb nuitées
= 0,50€ x (3 000 x [30% x 365]) x 2
= **328 500 €**

CFE supplémentaire : = (valeur locative moyenne x taux) x nb de loueurs redevables
= (9 000 € x 20%) x (10% x 3000)
= **540 000 €**

Gain potentiel annuel direct : 868 500 €.

Étude de cas 2 :

Si l'on prend à titre d'exemple une ville très touristique de 5 000 habitants (taille de la ville de Saint-Tropez), dans laquelle 800 loueurs fournissent un service de meublés de tourisme (particuliers ou professionnels confondus).

Hypothèses :

Taxe de séjour de 0,75€ par nuitée pour un meublé de tourisme non classé (taux moyen constaté dans les villes très touristiques)

Taux de CFE de 10% (et 20% des loueurs redevables)

Valeur locative moyenne des biens immobiliers (pour calcul CFE) = surface moyenne de 70m² x loyer moyen au m² de 9€ x 12 mois = 7 560 €

Taux de remplissage des meublés : 30% (hypothèse conservatrice)

2 voyageurs en moyenne par réservation (hypothèse conservatrice)

En cas de mise en conformité administrative de l'ensemble des meublés illégaux :

Taxe de séjour supplémentaire = montant TS x nb nuitées
= 0,75€ x (800 x [30% x 365]) x 2
= **175 200 €**

CFE supplémentaire : = (valeur locative moyenne x taux) x nb de loueurs redevables
= (7 560 € x 10%) x (20% x 800)
= **120 960 €**

Gain potentiel annuel direct : 296 160 €.

Une estimation plus précise des entrées fiscales potentielles peut être réalisée pour votre collectivité. Pour cela, nous vous conseillons de prendre contact avec certaines solutions existant sur le marché permettant d'identifier précisément les loueurs et de les contacter afin qu'ils puissent accomplir leurs formalités administratives.

A titre d'exemple, nous avons eu l'occasion de rencontrer la société « Réussir Sa Loc » qui propose un tel service, dénommé « Trackeet ».

2. L'impact fiscal indirect :

Plus difficilement chiffrable, l'impact fiscal indirect correspond aux rentrées fiscales liées à la disparition de l'effet d'aubaine que représente la location en meublé de tourisme non-déclaré.

Concrètement, un amoindrissement de la rentabilité des meublés de tourisme lié à l'application de la fiscalité directe (point précédent) va décourager l'investissement dans le locatif de très courte durée, et permettre l'accès au logement qui s'était raréfié dans les centres-villes en zone tendue. Cela implique des rentrées fiscales en termes de taxe d'habitation, dues à une augmentation de la population municipale, et ce même en prenant en compte les mesures sur la taxe d'habitation annoncées par le Président de la République.

Par ailleurs, un impact sur les commerçants devrait se faire sentir : l'augmentation de la population municipale va augmenter mécaniquement leur chiffre d'affaires, d'où une augmentation des recettes fiscales liées aux échanges de proximité : TVA, impôts sur les sociétés, etc.

Le cabinet Gide Loyrette Nouel est l'un des principaux cabinets d'avocats français. Élu « law firm of the year » par Best Lawyers In France en 2017, le cabinet Gide est reconnu par ses pairs pour son expertise multisectorielle.

Partenaire de l'AHTOP depuis sa création, le cabinet Gide a réalisé, à notre demande, un point précis sur la procédure de mise en place du téléservice de déclaration de meublés et les aspects juridiques que cette mise en place recouvre et ce, pour chaque collectivité locale.

III. PROCEDURE DE MISE EN PLACE : ASPECTS JURIDIQUES

A. Le contexte légal

La location des meublés de tourisme pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est de nature à compléter l'offre hôtelière dans les périodes de forte affluence touristique. Elle procure également aux loueurs particuliers un appréciable complément de revenus.

Cette pratique, dont l'essor repose sur la multiplication des plateformes numériques spécialisées, particulièrement dans les grandes villes et les cités touristiques, transforme le parc résidentiel en résidences hôtelières de fait, d'où une difficulté accrue d'accès au logement pour les habitants locaux, la fermeture de services publics (notamment les classes d'écoles) ou de commerces de proximité ainsi qu'une concurrence déloyale envers les acteurs traditionnels de l'hébergement de tourisme qui, eux, supportent l'ensemble des charges réglementaires, sociales et fiscales pesant sur les acteurs économiques privés.

C'est dans ce contexte que des dispositions ont été prises en vue de mieux réguler la location des locaux meublés, et l'activité des intermédiaires assurant ladite mise en location au travers de deux lois :

- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 *pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*, dite loi ALUR (article 16) ;
- plus récemment, la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 *pour une République numérique*, dite loi Lemaire (article 51), complétée par son décret d'application n° 2017-678 du 28 avril 2017.

Deux dispositifs sont désormais à la disposition de toutes les communes afin de leur permettre de préserver le parc de logements sur leur territoire : la procédure de changement d'usage, inscrite dans le code de la construction et de l'habitation (CCH), et la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme. Nombre d'obligations concernent par ailleurs les intermédiaires assurant la mise en location de ces locaux.

1. La procédure de changement d'usage

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'usage⁴. Constitue un local destiné à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur⁵.

En revanche, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour des locations de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile⁶.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge⁷. En d'autres termes, la non-occupation par le propriétaire ne doit donc pas excéder 4 mois (soit 120 jours maximum de location de courte durée).

Selon les cas, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation peut être soumis à autorisation préalable. Il convient de distinguer trois hypothèses :

1. le cas des communes de plus de 200 000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne : l'autorisation de changement d'usage est alors obligatoire et automatique⁸ ;
2. le cas des communes « appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts », c'est-à-dire en zone tendue : l'autorisation de changement d'usage peut être instaurée par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou, à défaut, du conseil municipal⁹ ;
3. le cas des autres communes : l'autorisation de changement d'usage peut être instaurée par décision du préfet sur proposition du maire¹⁰.

Toutes les communes ont donc la possibilité, si elles le souhaitent, d'instaurer l'autorisation de changement d'usage sur tout ou partie de leur territoire.

Les communes n'appartenant pas à une zone tendue doivent solliciter une décision du préfet¹¹, tandis que celles appartenant à une telle zone peuvent prendre la décision via l'EPCI compétent en matière de PLU ou, à défaut, via le conseil municipal.

⁴ Article L. 631-7, dernier alinéa du code de la construction et de l'habitation (CCH).

⁵ Article L. 631-7, alinéa 2 du CCH.

⁶ Article L. 631-7-I A, dernier alinéa partiel du CCH.

⁷ Article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

⁸ Article L. 631-7, alinéa 1^{er} du CCH.

⁹ Article L. 631-9 du CCH.

¹⁰ Même article.

¹¹ Article R. 631-5 du CCH.

Par ailleurs, l'autorisation de changement d'usage peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage¹².

4. La réglementation issue du code du tourisme

2.a. Les obligations à la charge du loueur

Depuis 2010, tous les loueurs de meublés de tourisme (en ce compris les particuliers) doivent déclarer leur mise en location auprès de la mairie de la commune où se situe l'immeuble concerné, que ce meublé de tourisme soit classé ou non. Toutefois, cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur¹³.

Les meublés de tourisme sont définis comme des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile¹⁴.

La loi Lemaire a renforcé l'obligation déclarative des meublés de tourisme, auprès des communes, à la charge des loueurs. Selon ce texte, les communes visées par la législation sur le changement d'usage des locaux résidentiels, soit de manière obligatoire, soit de manière volontaire, peuvent, par délibération de leur conseil municipal, remplacer l'obligation de déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme par une procédure d'enregistrement de toute location d'un local meublé, même lorsque le local constitue la résidence principale du loueur.

Le décret du 28 avril 2017 définit la nature et la liste des informations que doit fournir, en ce cas, le loueur pour accomplir l'enregistrement. Sont notamment requis :

5. le statut du local (résidence principale du loueur ou non) ;
6. les éléments permettant d'identifier celui-ci : adresse, escalier, étage et numéro d'appartement (ou le numéro d'identification du logement tel qu'il ressort de l'avis de taxe d'habitation), ainsi que ses principales caractéristiques.

Ces informations offriront ainsi aux communes une connaissance précise du parc résidentiel affecté à une activité touristique et leur permettront de contrôler le respect des différentes obligations à la charge des loueurs.

La loi ayant prévu la dématérialisation de la procédure de déclaration, les communes intéressées doivent prévoir les délais inhérents à la mise en place d'un téléservice, qui pourrait avantageusement être conçu par concertation entre collectivités, puis mutualisé.

L'enregistrement du meublé donnera lieu à la délivrance d'un numéro, dont la composition est prévue par l'article D. 324-1-1-II, dernier alinéa du code du tourisme.

¹² Article L. 631-7-1, alinéa 1^{er} du CCH.

¹³ Article L. 324-1-1 du code du tourisme.

¹⁴ Article R. 324-1 du code du tourisme.

2.b. Les obligations à la charge des intermédiaires

Afin de responsabiliser les plateformes d'intermédiation, celles-ci ont l'obligation d'informer le loueur de l'existence des obligations de déclaration préalable au titre du code du tourisme et d'autorisations de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation au titre du CCH.

De son côté, le loueur doit, préalablement à la location du bien, remplir et adresser à l'hébergeur une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si logement constitue ou non sa résidence principale, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration du logement délivré par la commune lors de la procédure d'enregistrement¹⁵.

Par ailleurs, toute annonce relative au local loué devra comporter la mention du numéro de déclaration, délivré par la commune lors de la procédure d'enregistrement.

Les plateformes doivent également veiller à ce que le logement proposé à la location ou la sous-location ne soit pas loué plus de 120 jours par an, lorsque le local loué constitue la résidence principale du loueur. Cette disposition tend par conséquent à interdire la location, par un même intermédiaire, en meublés de tourisme des logements affectés à la résidence principale du loueur, pour des périodes répétées dépassant quatre mois par an au total.

Enfin, pour donner un effet utile à la mesure adoptée et assurer l'information des communes concernées, le législateur a prévu que le décompte du nombre de nuits occupées dans chaque logement loué, tenu par l'intermédiaire, soit transmis annuellement aux communes à leur demande¹⁶.

Au regard des textes précités, les communes peuvent donc immédiatement engager plusieurs procédures, comme exposé dans la note relative à la mise en place de la procédure d'enregistrement de la location d'un meublé de tourisme, ci-après.

*

¹⁵ Article L. 324-2-1-I du code du tourisme.

¹⁶ Article L. 324-2-1-II du code du tourisme.

B. La procédure de mise en place

Communes de 200.000 habitants et plus
et
communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et
du Val-de-Marne

- **ETAPE 1** : le conseil municipal prend une délibération instaurant la procédure d'enregistrement (cf. **Annexe 1**)¹⁷ ;
- **ETAPE 2** : la commune prépare l'implémentation du téléservice dédié à l'enregistrement des locations de meublés de tourisme ;
- **ETAPE 3** : la commune envoie une lettre aux intermédiaires, dont les plateformes numériques, (i) leur rappelant leurs nouvelles obligations ; (ii) leur demandant le décompte du nombre de nuits occupées dans les locaux offerts à la location via leur service (cf. **Annexe 2**).

¹⁷ Pour ces communes, l'autorisation de changement d'usage est obligatoire et automatique.

Communes « en zone tendue »¹⁸

Communes en zone tendue dans lesquelles l'EPCI est compétent en matière de PLU

- **ETAPE 1** : l'organe délibérant de l'EPCI prend une délibération instituant la procédure de changement d'usage (cf. **Annexe 3**) ;
- **ETAPE 2** : le conseil municipal prend une délibération instituant la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme (cf. **Annexe 4**) ;
- **ETAPE 3** : la commune prépare l'implémentation du téléservice dédié à l'enregistrement des locations de meublés de tourisme.
- **ETAPE 4** : la commune envoie une lettre aux intermédiaires, dont les plateformes numériques, (i) leur rappelant leurs nouvelles obligations ; (ii) leur demandant le décompte du nombre de nuits occupées dans les locaux offerts à la location via leur service (cf. **Annexe 2**).

Communes en zone tendue toujours compétentes en matière de PLU

- **ETAPE 1** : le conseil municipal prend une délibération instituant la procédure de changement d'usage (cf. **Annexe 5**) ;
- **ETAPE 2** : le conseil municipal prend une délibération instituant la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme (cf. **Annexe 6**) ;

Ces deux délibérations peuvent être adoptées au cours de la même séance du conseil municipal.

- **ETAPE 3** : la commune prépare l'implémentation du téléservice dédié à l'enregistrement des locations de meublés de tourisme.
- **ETAPE 4** : la commune envoie une lettre aux plateformes (i) leur rappelant leurs nouvelles obligations ; (ii) leur demandant le décompte du nombre de nuits occupées dans les locaux offerts à la location via leur service (cf. **Annexe 2**).

¹⁸ C'est-à-dire appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, définie à l'article 232 du code général des impôts

Toutes les autres communes

- **ETAPE 1** : le maire adresse une demande au préfet en vue d’instaurer l’autorisation de changement d’usage sur le territoire de sa commune (cf. **Annexe 7**) ;
- **ETAPE 2** : le préfet prend un arrêté instituant l’autorisation de changement d’usage sur le territoire de la commune ;
- **ETAPE 3** : le conseil municipal prend une délibération instituant la procédure d’enregistrement des meublés de tourisme (cf. **Annexe 8**) ;
- **ETAPE 4** : la commune prépare l’implémentation du téléservice dédié à l’enregistrement des locations de meublés de tourisme ;
- **ETAPE 5** : la commune envoie une lettre aux plateformes (i) leur rappelant leurs nouvelles obligations ; (ii) leur demandant le décompte du nombre de nuits occupées dans les locaux offerts à la location via leur service (cf. **Annexe 2**).

ANNEXES

Annexe 1 : Modèle de délibération du conseil municipal d'une commune automatiquement soumise à la procédure de changement d'usage instituant la procédure d'enregistrement

Délibération du conseil municipal

OBJET : Location d'un meublé de tourisme - Institution de la procédure d'enregistrement

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,

VU le code du tourisme, et notamment ses articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à D. 324-1-2,

CONSIDERANT la faculté offerte aux communes de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

CONSIDERANT la multiplication des locations saisonnières de logements - y compris de résidences principales - pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile,

CONSIDERANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune, et à réguler l'offre d'hébergement touristique dans la commune,

CONSIDERANT qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune se doit de mieux répertorier l'activité de location de meublés de tourisme,

Après avis de la commission [●]

Ayant entendu son rapporteur [●]

Après en avoir délibéré,

Par [●] voix pour, [●] voix contre, [●] abstentions,

DECIDE

Article 1^{er} : La location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est soumise à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune.

Article 2 : La déclaration comprend les informations exigées au titre de l'article D. 324-1-1 du code du tourisme, y compris le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de l'avis de taxe d'habitation du déclarant.

Article 3 : Un téléservice est mis en œuvre afin de permettre d'effectuer la déclaration.

Article 4 : Ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la commune.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à [●], le [●]

Le maire

Tampon et signature manuscrite

Prénom NOM

Annexe 2 : Modèle de lettre de la commune aux plateformes sollicitant le décompte des nuitées

Commune de [●]

Intermédiaire [●]

Objet : Communication du décompte du nombre de nuits occupées dans chaque logement loué sur le territoire de la commune

Madame, Monsieur,

En vue de préserver la fonction résidentielle en milieu urbain et de mieux réguler l'activité des divers acteurs du tourisme, l'article L. 324-2-1 du code du tourisme, issu de la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 *pour une République numérique*, a instauré des obligations à la charge des intermédiaires mettant en relation les loueurs de meublés de tourisme et la clientèle.

D'une part, lorsque les communes mettent en place la procédure d'enregistrement des locaux meublés, prévue par cette loi, les intermédiaires doivent publier, dans l'annonce relative au local loué, le numéro de déclaration délivré par la commune lors de l'enregistrement.

J'ai pensé utile de vous informer que cette procédure d'enregistrement a été mise en œuvre dans notre commune.

D'autre part, la loi impose aux intermédiaires de veiller à ce que le logement proposé à la location ou à la sous-location ne soit pas loué plus de 120 jours par an lorsque le logement constitue la résidence principale du loueur. Afin de contrôler le respect de cette obligation, le législateur a prévu que le décompte du nombre de nuits occupées dans chaque logement loué, tenu par l'intermédiaire, est transmis annuellement aux communes à leur demande.

J'ai donc l'honneur de vous demander de me transmettre, chaque année et au plus tard le 31 janvier prochain, le décompte du nombre de nuits occupées dans chaque logement loué par votre intermédiaire sur le territoire de la commune.

Dans cette attente, et avec mes remerciements anticipés, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, ...

[●]

Annexe 3 : Modèle de délibération de l'organe délibérant de l'EPCI instituant la procédure de changement d'usage

Délibération de [organe délibérant de l'EPCI]

OBJET : Changement d'usage des locaux d'habitation - Institution de l'autorisation préalable de changement d'usage et fixation des conditions de l'autorisation préalable et de la compensation dans la commune de [●]

Le [organe délibérant de l'EPCI],

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,

CONSIDERANT la faculté offerte aux communes de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation administrative préalable au titre de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile sur le territoire des communes membres de [●],

CONSIDERANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans ces communes,

CONSIDERANT qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, [l'EPCI] se doit de fixer les conditions encadrant l'autorisation de ces changements d'usage,

Après avis de la commission [●]

Ayant entendu son rapporteur [●]

Après en avoir délibéré,

Par [●] voix pour, [●] voix contre, [●] abstentions,

DECIDE

Article 1^{er} : La procédure d'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, en vue de les louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est instituée sur le territoire des communes de [●] selon les modalités prévues à l'article 2 et est, dans certains cas, subordonnée à une compensation selon les modalités prévues à l'article 3.

Article 2 : [●].

Article 3 : [●].

Article 4 : Ces dispositions sont applicables sur tout le territoire des communes de [●].

Pour extrait conforme au registre des délibérations de [organe délibérant de l'EPCI].

Fait à [●], le [●]

Le président de [organe délibérant de l'EPCI]

Tampon et signature manuscrite

Prénom NOM

Annexe 4 : Modèle de délibération du conseil municipal d'une commune en zone tendu dont l'EPCI serait compétent en matière de PLU pour instituer la procédure d'enregistrement

Délibération du conseil municipal

OBJET : Location d'un meublé de tourisme - Institution de la procédure d'enregistrement

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,

VU le code du tourisme, et notamment ses articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à D. 324-1-2,

VU la délibération de [organe délibérant de l'EPCI], subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation de la commune de [] à une autorisation administrative préalable au titre de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT la faculté offerte aux communes de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

CONSIDERANT la multiplication des locations saisonnières de logements - y compris de résidences principales - pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile,

CONSIDERANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune,

CONSIDERANT qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune se doit de mieux répertorier l'activité de location de meublés de tourisme,

Après avis de la commission []

Ayant entendu son rapporteur []

Après en avoir délibéré,

Par [] voix pour, [] voix contre, [] abstentions,

DECIDE

Article 1^{er} : La location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est soumise à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune.

Article 2 : La déclaration comprend les informations exigées au titre de l'article D. 324-1-1 du code du tourisme, y compris le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de l'avis de taxe d'habitation du déclarant.

Article 3 : Un téléservice est mis en œuvre afin de permettre d'effectuer la déclaration.

Article 4 : Ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la commune.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à [], le []

Le maire

Tampon et signature manuscrite

Prénom NOM

Annexe 5 : Modèle de délibération du conseil municipal d'une commune en zone tendue instituant la procédure de changement d'usage

Délibération du conseil municipal

OBJET : Changement d'usage des locaux d'habitation - Institution de l'autorisation préalable de changement d'usage et fixation des conditions de l'autorisation préalable et de la compensation

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,

CONSIDERANT la faculté offerte aux communes de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile,

CONSIDERANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune,

CONSIDERANT qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune se doit de fixer les conditions encadrant l'autorisation de ces changements d'usage,

Après avis de la commission [●]

Ayant entendu son rapporteur [●]

Après en avoir délibéré,

Par [●] voix pour, [●] voix contre, [●] abstentions,

DECIDE

Article 1^{er} : La procédure d'autorisation préalable du changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, en vue de les louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est instituée selon les modalités prévues à l'article 2 et est, dans certains cas, subordonnée à une compensation selon les modalités prévues à l'article 3.

Article 2 : [●].

Article 3 : [●].

Article 4 : Ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la commune.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à [●], le [●]

Le maire

Tampon et signature manuscrite

Prénom NOM

Annexe 6 : Modèle de délibération du conseil municipal d'une commune en zone tendue instituant la procédure d'enregistrement

Délibération du conseil municipal

OBJET : Location d'un meublé de tourisme - Institution de la procédure d'enregistrement

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,

VU le code du tourisme, et notamment ses articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à D. 324-1-2,

VU la délibération du conseil municipal en date du [●], subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT la faculté offerte aux communes de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

CONSIDERANT la multiplication des locations saisonnières de logements - y compris de résidences principales - pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile,

CONSIDERANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune,

CONSIDERANT qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune se doit de mieux réguler l'activité de location de meublés de tourisme,

Après avis de la commission [●]

Ayant entendu son rapporteur [●]

Après en avoir délibéré,

Par [●] voix pour, [●] voix contre, [●] abstentions,

DECIDE

Article 1^{er} : La location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est soumise à une déclaration préalable soumise à enregistrement.

Article 2 : La déclaration comprend les informations exigées au titre de l'article D. 324-1-1 du code du tourisme, y compris le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de l'avis de taxe d'habitation du déclarant.

Article 3 : Un téléservice est mis en œuvre afin de permettre d'effectuer la déclaration.

Article 4 : Ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la commune.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à [●], le [●]

Le maire

Tampon et signature manuscrite

Prénom NOM

Annexe 7 : Modèle de lettre au préfet sollicitant l'institution de la procédure de changement d'usage

Commune de [●]

Madame/Monsieur le Préfet du département de [●]

Objet : Institution de l'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation dans la commune de [●]

Madame/Monsieur le Préfet,

Aux termes de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, « *dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire (...)* ».

Les communes peuvent donc solliciter auprès du représentant de l'Etat dans le département l'instauration, sur leur territoire, de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, prévue à l'article L. 631-7 du même code.

Or, nous avons pu observer, sur le territoire de la commune, une multiplication très nette des locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée, transformant la destination de ces locaux à usage d'habitation au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif.

Au regard de l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune de [●], et compte tenu de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, il apparaît nécessaire de contrôler ces changements d'usage de locaux d'habitation.

Dans ces conditions, j'ai l'honneur de solliciter l'institution de la procédure d'autorisation préalable du changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, en vue de les louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Je vous remercie pour l'attention que vous voudrez bien porter à ma demande, et vous prie d'agréer, Madame/Monsieur le Préfet, ...

[●]

Annexe 8 : Modèle de délibération du conseil municipal instituant la procédure d'enregistrement

Délibération du conseil municipal

OBJET : Location d'un meublé de tourisme - Institution de la procédure d'enregistrement

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,

VU le code du tourisme, et notamment ses articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à D. 324-1-2,

VU l'arrêté préfectoral en date du [●], subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation administrative préalable,

CONSIDERANT la faculté offerte aux communes de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

CONSIDERANT la multiplication des locations saisonnières de logements - y compris de résidences principales - pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile,

CONSIDERANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune,

CONSIDERANT qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune se doit de mieux réguler l'activité de location de meublés de tourisme,

Après avis de la commission [●]

Ayant entendu son rapporteur [●]

Après en avoir délibéré,

Par [●] voix pour, [●] voix contre, [●] abstentions,

DECIDE

Article 1^{er} : La location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est soumise à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune.

Article 2 : La déclaration comprend les informations exigées au titre de l'article D. 324-1-1 du code du tourisme, y compris le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de l'avis de taxe d'habitation du déclarant.

Article 3 : Un téléservice est mis en œuvre afin de permettre d'effectuer la déclaration.

Article 4 : Ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la commune.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à [●], le [●]

Le maire

Tampon et signature manuscrite

Prénom NOM



ASSOCIATION POUR UN
HEBERGEMENT ET UN
TOURISME
PROFESSIONNELS

Fondée en juillet 2015, l'AhTop est l'association représentative des professionnels du tourisme en France (plus de 30 000 adhérents).

Au-delà du secteur hôtelier, elle fédère tous les acteurs qui partagent l'ambition de valoriser un tourisme professionnel de qualité. L'action de l'AhTop se veut proactive et progressiste : l'AhTop n'est pas un syndicat mais une association qui pointe autant les failles du cadre juridique actuel que les faiblesses des professions du tourisme.

L'AHTOP s'inscrit dans la ligne du Gouvernement en matière de tourisme, celle d'accueillir 110 millions de touristes en 2020. Pour cela, nous avons deux axes de réflexion : Améliorer le cadre général de l'accueil des touristes (transport, accueil, « expérience-client », formation du personnel) et créer le cadre juridique nécessaire à l'émergence d'une concurrence saine et productive entre les établissements de tourisme.

Grâce à ses membres, professionnels issus de tous les métiers du tourisme, l'AhTop est un véritable Think-Tank, une force de proposition pour faire évoluer le cadre économique du tourisme.

Son Président est Jean-Bernard FALCO, Président de la société de gestion hôtelière Paris Inn Group.



**DESTINATION
TOURISTIQUE
AU MONDE**



84
MILLIONS
DE VISITEURS
en 2014



NOTRE OBJECTIF :
110
MILLIONS
DE VISITEURS EN 2020