

REGLEMENTATION EN VIGUEUR

Etape 1 : Mettre en place la procédure de changement d'usage du bien loué

Etape 2 : Mettre en place la procédure du numéro d'enregistrement

Quels gains pour votre commune ?
Montant par annonce

TROIS CAS POSSIBLES

① La commune comprend **+ de 200 000 habitants** ou se situe dans le département des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

► La mise en place est déjà **OBLIGATOIRE**.

[Article L.631-7 et suivant du Code de la construction et de l'habitation]

② La commune appartient à une zone d'urbanisation continue de **+ de 50 000 habitants** où existe un **déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements**.

► Pour mettre en place le changement d'usage, une délibération doit être prise de la part de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal.

[Article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation]

③ **Pour toutes les autres communes**

► La procédure se fait avec une décision de l'autorité administrative sur proposition du maire.

[Article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation]

? La procédure de changement d'usage du bien loué

C'est une autorisation préalable temporaire donnée par le maire ou la préfecture. Elle concerne les loueurs dont les meublés (hors résidence principale) sont loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage.

Les critères d'autorisation sont décidés par le maire ou, si la commune est membre d'un EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme, l'organe délibérant de l'EPCI.

Les critères d'octroi de l'autorisation sont : la durée des contrats, les caractéristiques physiques du local, la localisation, etc... L'autorisation peut être accordée aux loueurs à titre personnel.

Lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire, l'autorisation cesse de produire effet. Lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne.

Cette procédure permet aux communes de contrôler l'évolution du marché de locaux d'habitation au regard de l'offre du logement.

Quelque soit la taille de la ville, la mise en place du numéro d'enregistrement **se fera par délibération du conseil municipal**. (Modèles et exemples de délibération sur le site umih.fr) [Article 324 1-1 du Code du tourisme]

? La procédure d'enregistrement préalable

C'est une télédéclaration préalable du loueur soumise à enregistrement auprès de la commune. Elle concerne les loueurs de meublés de courte durée en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Cela vaut pour **les résidences principale et secondaire**.

Il devra être renseigné :

- > l'identité, adresse et email,
- > l'adresse précise du logement (bâtiment, étage, numéro d'appartement),
- > le statut du bien loué (principale ou secondaire).

Le loueur se verra délivrer un numéro d'enregistrement composé de trois parties :

- > le code officiel géographique de la commune de localisation (5 chiffres),
- > un identifiant unique déterminé par la commune (6 chiffres),
- > une clé de contrôle à deux caractères alphanumériques déterminée elle aussi par la commune.

Ce numéro devra être publié sur **chaque annonce** relative au bien loué sur les plateformes en ligne telle que Airbnb, Abritel, Booking.com...

SANCTIONS* EN CAS DE NON RESPECT

€ Les particuliers qui n'auront pas télédéclaré leurs locations touristiques auprès de la mairie pourront être frappés d'une amende civile allant jusqu'à **5 000 €** par annonce

[Article L.324-1-1 V du Code du tourisme]

€ Les particuliers qui dépasseront les 120 jours de location pour leur résidence principale ou qui ne transmettront pas, alors que la mairie leur en aura fait la demande, le décompte des nuits ayant fait l'objet d'une location, pourront être frappés d'une amende civile pouvant atteindre **10 000 €** par annonce

[Article L.324-1-1 V du Code du tourisme]

€ Les plateformes qui publient des annonces sans respecter leurs obligations (mention du numéro d'enregistrement, transmission du nombre de jours de location notamment) seront frappés d'amendes atteignant jusqu'à **50 000 €** par annonce

[Article L.324-2-1 du Code du tourisme]

Ces amendes seront reversées à la commune, après saisine par le maire du Tribunal de Grande Instance compétent en référé.

* La mise en place du numéro d'enregistrement sans changement d'usage ne permet pas l'application des sanctions.



+ 5 000 €

Pas de télédéclaration de la location touristique auprès de la mairie

+ 10 000 €

Pas de transmission du décompte des nuits ayant fait l'objet d'une location



+ 12 500 €

Pas de mention du numéro d'enregistrement dans l'annonce en ligne sur la plateforme

+ 50 000 €

Pas de transmission des informations à la commune

+ 50 000 €

Pas de suppression de l'annonce ne comportant pas de numéro d'enregistrement

1) Appliquer le nouveau tarif pour les hébergements non classés

À compter du 1^{er} janvier 2019, et sous réserve que la municipalité / EPCI ait pris une délibération avant le 1^{er} octobre 2018, un nouveau tarif s'applique pour les hébergements non classés (locations meublées,...) compris entre 1% et 5% par nuitée hors taxe et par personne.

[Article L.2333-30 du Code Général des Collectivités Territoriales]

Les municipalités n'ayant pas pris de délibération concernant les hébergements non classés au 1^{er} octobre 2018 doivent appliquer en 2019, à titre dérogatoire, une taxation par défaut de 1% du coût par personne de la nuitée hors taxe.

Ces deux points s'appliquent :

- > dans la limite du tarif le plus élevé adopté par la collectivité
- > ou du tarif plafond applicable aux hôtels de tourisme 4 étoiles (soit 2,30€ pour 2019)

? Taxe de séjour : règles applicables aux locations meublées

Toutes les familles d'hébergement, y compris la location meublée, doivent collecter la taxe de séjour selon le barème fixé par la commune ou l'EPCI. La délibération doit être transmise au directeur des finances publiques, 2 mois avant le début de la période de perception [Article L.2333-43 du CGCT]. Ces informations sont ensuite consultables par les collectivités sur le site : http://taxesejour.impots.gouv.fr/DTS_WEB/FR/

2) S'assurer d'une meilleure collecte de la taxe de séjour

Pour les loueurs non professionnels

La loi impose aux plateformes qui agissent pour le compte de loueurs non professionnels et qui sont intermédiaires de paiement, de collecter et reverser à la collectivité la taxe de séjour à compter du 1^{er} janvier 2019.

Dans le cadre de ses opérations de contrôle, la collectivité peut solliciter auprès du loueur une copie de la facture émise par la plateforme afin d'y vérifier le montant de la taxe de séjour.

Pour les loueurs professionnels

Les plateformes de réservation ont la possibilité de collecter la taxe de séjour pour le compte de l'hébergeur [Article L.2333-34-II du CGCT]. Plusieurs conditions doivent être respectées :

- > être intermédiaire de paiement,
- > la taxe de séjour doit être instaurée « au réel »,
- > les plateformes doivent avoir été habilitées par les logeurs.

Dans le cas où un loueur professionnel n'autorise pas la plateforme de réservation à collecter la taxe de séjour pour son compte, il lui revient de la collecter pour la reverser à la collectivité. Dans tous les cas, des mécanismes de taxation d'office existent [article R. 2333-48 du CGCT]

Dorénavant les plateformes doivent verser le montant de la taxe de séjour communale et le montant de la taxe additionnelle départementale au plus tard le 31 décembre de l'année de perception et sous leur responsabilité, au comptable public de la commune. [article 162 de la loi de finances 2019]

Les plateformes électroniques sont tenues de faire une déclaration à la collectivité territoriale lorsqu'elles reversent le produit de la taxe collectée en mentionnant des informations, notamment la date de perception, l'adresse de l'hébergement, etc. pour la taxe de séjour au réel et la nature de l'hébergement, la période d'ouverture, etc. pour la taxe de séjour au forfait.

SANCTIONS

Le défaut de production de ces déclarations entraîne l'application d'une amende pouvant aller jusqu'à 12 500 € sans être inférieure à 750 €. Toute omission ou inexactitude entraîne une amende de 150 € par omission ou inexactitude sans que le total des amendes puisse être supérieur à 12 500 €.

Le défaut de perception de la taxe de séjour par un hébergeur sur un assujetti entraîne une amende pouvant aller jusqu'à 2 500 € sans être inférieure à 750 €.

90% des locations meublées en France ne sont ni enregistrées, ni déclarées.

En mettant en place le numéro d'enregistrement dans votre commune vous avez ainsi un levier supplémentaire pour encadrer la location meublée et augmenter vos recettes budgétaires :

Vous connaîtrez précisément l'offre locative dédiée à la location meublée (nombre de locations - nombre de lits représentés - nombre de personnes ayant séjourné dans ces meublés - résidence principale ou secondaire).

Vous pourrez conduire une politique touristique locale en adéquation avec votre offre réelle de lits disponibles dans votre commune. Les plateformes devront retirer les annonces louées plus de 120 jours (pour les résidences principales).

Vous aurez un outil de contrôle efficace pour la collecte de la taxe de séjour : aujourd'hui, 80% de la taxe de séjour est collectée en France par l'hôtellerie et les résidences de tourisme. Au regard de l'activité estimée des plateformes, 150 millions d'€ de taxe de séjour ne seraient pas collectés.

Manque à gagner de taxe de séjour :

+ 150 M €

pour les collectivités territoriales



Vous aurez des ressources supplémentaires pour votre commune : les loueurs et les plateformes seront sanctionnés par des amendes reversées à votre commune allant de 5 000€ à 50 000 € par annonce.

Paris, Nice, Bordeaux, Toulouse, Lyon, Strasbourg, Biarritz, Lille, Annecy... ce sont 18 villes en France qui ont déjà mis en place le numéro d'enregistrement !



www.umih.fr - umih@umih.fr - 01 44 94 19 94

www.gnc-hotels.com - gnc@gnc-hotels.com



**Guide pratique
à l'attention des collectivités
pour contrôler avec efficacité
les locations meublées à la nuitée**

Airbnb, Abritel, Booking.com... Une régulation juste pour une politique touristique adéquate et une meilleure gestion du parc locatif