

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 SONT 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**.

[Article 324 1-1 du Code du tourisme]

Modèles et exemples de délibération sur le site umih.fr

? 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**.

Pour ce faire, il devra être renseigné :

- > Son 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 qui sera 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 alors 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

€ Les particuliers 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

€ 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

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

[Article L. 324-1-1 IV et V du code du tourisme]

*Dès promulgation de la loi ELAN



+ 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



+ 50 000 €

Pas de mention du numéro d'enregistrement sur 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 sans numéro d'enregistrement

TAXE DE SÉJOUR*

Collecter la taxe de séjour des locations meublées

1) Créer un nouveau tarif pour les hébergements non classés

À compter du 1^{er} janvier 2019, un nouveau tarif est possible pour les hébergements non classés (locations meublées,...) compris entre 1% et 5% par nuitée HT et par personne. Ce barème est plafonné au plus bas des deux tarifs suivants :

- > le tarif le plus élevé adopté par la collectivité
- > le tarif plafond applicable aux hôtels classés 4 étoiles (soit 2.30 € pour 2019)

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

? Taxe de séjour : règles applicables aux locations meublées

Toutes les familles d'hébergement, y compris la location de meublés, doivent collecter la taxe de séjour selon un 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 oblige les plateformes qui agissent pour le compte de loueurs non professionnels et qui sont intermédiaires de paiement à collecter et à reverser à la collectivité la taxe de séjour à compter du 1^{er} janvier 2019. Dans le cadre de ses opérations de contrôle, la commune 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 :

- > 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 y compris auprès des loueurs de meublés et les municipalités peuvent se référer à l'article R. 2333-48 du CGCT pour l'appliquer.

*Susceptible de modifications suite à l'adoption définitive du PLF 2019

En résumé

90% des locations meublées en France ne sont pas enregistrées et sont non déclarées.

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

Vous connaîtrez précisément l'offre locative dédiée à la location meublée (nombre de locations, le nombre de lits représentés, le 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, 90% de la taxe de séjour est collectée en France par l'hôtellerie. Au regard de l'activité estimée des plateformes, **150 millions €** de taxe de séjour ne seraient pas collectés.

Manque à gagner de
+ 150 M €
sur les meublés sur le territoire national



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

Paris, Nice, Bordeaux, Toulouse, Lyon, Strasbourg, Biarritz ont déjà mis en place le numéro d'enregistrement.



UNION DES MÉTIERS ET
DES INDUSTRIES DE L'HÔTELLERIE

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

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

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



Novembre 2018