

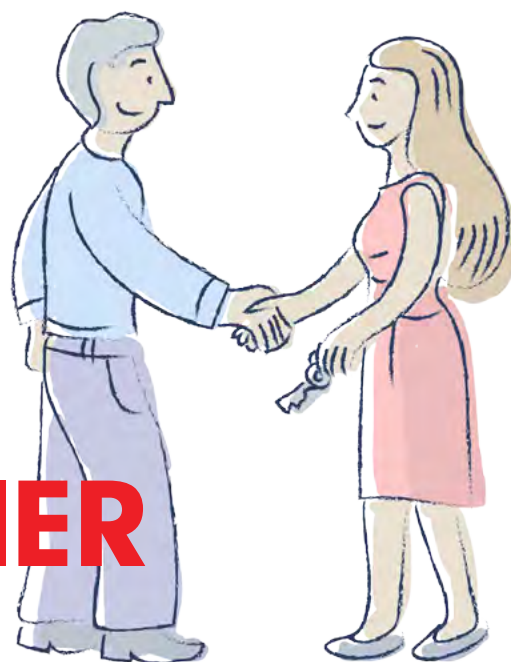
**Nous vous proposons un guide de mise en œuvre
des dispositions de déclaration contenues
dans les lois du 7 octobre 2016 pour
une République numérique et du 23 novembre 2018
portant évolution du logement,
de l'aménagement et du numérique (Élan).**



SOMMAIRE

Reprenez le contrôle de votre parc immobilier grâce à la procédure de télédéclaration des meublés de tourisme !	04
La procédure d'enregistrement, un dispositif simple, rapide à mettre en place et rentable pour la collectivité	06
Pourquoi instaurer la procédure d'enregistrement ?	06
Comment mettre en place la télédéclaration ?	07
Historique des dispositions	08
Sanctions introduites par la loi Élan	08
Solutions techniques et avantages financiers	09
Les ressources fiscales issues de la mise en place de cette plateforme	09
L'impact fiscal direct	09
L'impact fiscal indirect	11
Mise en place d'une plateforme	11
Développement interne d'une plateforme	11
Utilisation d'une plateforme fournie par un prestataire	11
Procédure de mise en place, aspects juridiques	12
Le contexte légal	12
La procédure d'enregistrement	13
De quoi s'agit-il ?	13
La procédure est-elle obligatoire dans votre commune ?	13
Comment sanctionner les loueurs en infraction ?	14
La réglementation issue du Code du tourisme	14
Les obligations à la charge du loueur	14
Les sanctions des loueurs en infraction	15
Les obligations à la charge des intermédiaires	16
Annexes	18

REPRENEZ LE CONTRÔLE DE VOTRE PARC IMMOBILIER



GRÂCE À LA PROCÉDURE DE TÉLÉDÉCLARATION DES MEUBLÉS DE TOURISME !

Les mots des présidents de l'AHTOP et du GNI

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 transformation profonde de notre secteur d'activité est pour nous, professionnels du tourisme, synonyme de renouveau et représente aussi une véritable opportunité pour l'économie locale: les locations de meublés de tourisme proposées via des plateformes numériques¹ telles que Airbnb, Booking.com ou Abritel permettent d'insuffler une énergie nouvelle dans certains quartiers et dans les territoires parfois délaissés par le tourisme traditionnel. Elles **ont participé à la modification de nos habitudes de voyage**, en proposant une offre de location complémentaire de l'offre hôtelière, renforçant ainsi l'attractivité de nos régions.

En tant que professionnels du tourisme, nous nous réjouissons de l'arrivée de nouveaux acteurs qui complètent de façon équilibrée l'offre touristique.

Or, force est de constater que si le concept est en soi séduisant et pleinement ancré dans les nouvelles habitudes de voyage, la **massification² et l'industrialisation de cette pratique soulèvent de nombreuses questions**.

Ce développement incontrôlé des locations de meublés aboutit à un **bouleversement du parc immobilier dans les centres urbains**. 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 croissante des centres-villes**. Les habitants rencontrent de plus en plus de difficultés pour se loger, les centres-villes se vident peu à peu, les services publics, les classes d'écoles et les petits commerces sont contraints de fermer leurs portes. C'est malheureusement un fait déjà constaté dans de nombreuses communes françaises.

Avant la promulgation de la loi pour une République numérique et de la loi Élan, il vous était difficile, voire quasiment impossible d'avoir **une vision précise de ce parc d'hébergements touristiques sur votre propre territoire et, in fine, de le contrôler et d'appliquer la fiscalité adéquate**. Les nouvelles dispositions contenues dans ces lois vous permettent de mettre en place une plateforme de télédéclaration à destination des loueurs de meublés de tourisme.

L'instauration de cette procédure de télédéclaration présente de nombreux avantages pour votre collectivité en vous permettant d'avoir une meilleure connaissance du parc d'hébergements touristiques, de **garantir sa qualité pour une politique touristique plus efficace**, de veiller au respect des différentes obligations à la charge des loueurs et à la légalité des offres proposées. Elle vous apportera des **sources conséquentes de revenus supplémentaires** en **appliquant la juste fiscalité** aux locations de meublés, comme la taxe de séjour et la contribution économique territoriale (CET).

Depuis leurs créations, l'AhTop et le GNI s'efforcent d'apporter aux parlementaires une source d'expertise fiable et des éléments de compréhension du monde du tourisme. Grâce à notre collaboration constante avec les pouvoirs publics, nous avons trouvé plusieurs compromis dans l'élaboration des différentes lois (République numérique et Élan) : elles vous permettent désormais de reprendre la main sur votre parc résidentiel, sans freiner l'essor vertueux d'une économie qui doit retrouver pleinement le sens du mot « collaboratif ».

Nous vous transmettons ce guide à titre indicatif, afin de vous aider à mettre en place de façon simple et rapide cette procédure de télédéclaration au sein de votre collectivité locale et de répondre à toutes vos questions sur les aspects juridiques, techniques et financiers du dispositif.



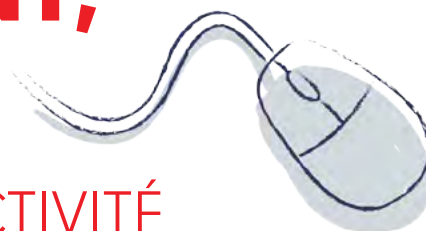
Serge Cachan
Président de l'AhTop



Didier Chenet
Président du GNI

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 2018 on comptait sur les plateformes près de 500 000 annonces de locations de meublés de tourisme actives dans l'Hexagone.

LA PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT, UN DISPOSITIF SIMPLE, RAPIDE À METTRE EN PLACE ET RENTABLE POUR LA COLLECTIVITÉ



Les rentrées fiscales induites par la mise en oeuvre de la procédure d'enregistrement constituent des sources de revenus supplémentaires non négligeables pour les communes, en particulier dans un contexte général de baisse des dotations aux collectivités territoriales par l'État. Selon nos estimations (page 10), les villes touristiques pourraient ainsi dégager des **rentrées fiscales de l'ordre de 400 000 à 1,1 million d'euros selon la taille et l'attractivité de la ville.**



Pour avoir une connaissance précise du parc d'hébergements touristiques disponibles sur votre territoire et reprendre ainsi le contrôle de votre parc résidentiel grâce à la constitution d'un inventaire extrêmement précis.



Pour garantir à tous les clients/ touristes d'être hébergés dans des meublés de tourisme déclarés, dans des conditions d'hébergement décentes et en conformité avec la loi.



POURQUOI INSTAURER LA PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT ?



Pour appliquer la juste fiscalité aux locations de meublés de tourisme (CFE notamment).

Pour contrôler le respect des différentes obligations à la charge des loueurs.

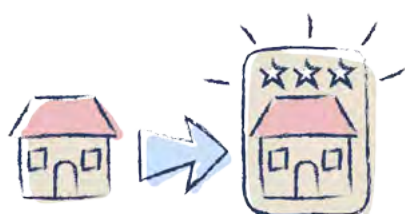


Pour assurer la bonne traçabilité des montants perçus au titre de la taxe de séjour.



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 des locaux d'habitation, il sera nécessaire de le faire avant de pouvoir la compléter 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 sa mise en œuvre comme Touriz, 3D Ouest, GSI, Nouveaux Territoires.



HISTORIQUE DES DISPOSITIONS

1965

Reconnaissance légale de l'existence des meublés de tourisme, mise en place d'un système de classement, premières responsabilités pour les hôtes.

1978

La loi reconnaît que la transformation d'un bien d'habitation en meublé de tourisme constitue un changement d'usage au sens du Code de la construction et de l'habitation.

2014

La loi ALUR éclaircit la notion de changement d'usage pour un meublé de tourisme en introduisant les critères de tolérance de 120 jours de location pour une résidence principale sans changement d'usage et de nécessité de changer l'usage d'un bien dès le premier jour de location pour tout autre bien.

2016

La loi pour une République numérique crée un système d'enregistrement des meublés de tourisme ouvert aux communes qui le souhaitent. Les plateformes numériques de mise en location ont également une responsabilité sur la légalité de leur contenu.

2018

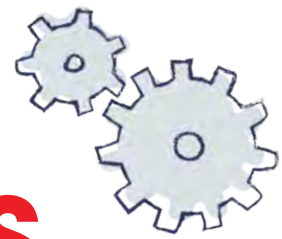
La loi Élan précise les sanctions pour les plateformes et les loueurs qui ne respecteraient pas les dispositions de la loi pour une République numérique.



SANCTIONS INTRODUITES PAR LA LOI ÉLAN

Le produit des amendes est versé à la commune.

Pour qui ?	Dans quel cas ?	Quel montant maximum ?	Référence légale
LE PROPRIÉTAIRE DU BIEN	<ul style="list-style-type: none">Absence d'enregistrement	5 000 €	Article L324-1-1 Code du tourisme (paragraphe V)
LE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN ENREGISTRÉ COMME « RÉSIDENCE PRINCIPALE »	<ul style="list-style-type: none">Dépassement des 120 jours ou non-déclaration du nombre de jours de location.	10 000 €	Article L324-1-1 Code du tourisme (paragraphe V)
LES PLATEFORMES	<ul style="list-style-type: none">Non-information des loueurs sur leurs obligations légales;Non-publication du numéro d'enregistrement dans l'annonce.	12 500 €	Article L324-2-1 Code du tourisme (paragraphe III)
LES PLATEFORMES	<ul style="list-style-type: none">Non-transmission à la mairie du décompte de jours de location d'un appartement;Absence de blocage d'une « résidence principale » qui atteindrait les 120 jours de location par son intermédiaire	50 000 €	Article L324-2-1 Code du tourisme (paragraphe III)



SOLUTIONS TECHNIQUES ET AVANTAGES FINANCIERS



Le dispositif créé par la loi pour une République numérique et renforcé par la loi Élan prévoit 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, l'État ne propose pas à l'heure actuelle de solution de téléservice à la libre disposition des collectivités locales concernées par l'application de cette procédure.

Le recours à une plateforme numérique de déclaration est aujourd'hui la méthode la plus communément utilisée. À la fois génératrice de ressources fiscales et de coûts, la mise en place d'un tel outil peut cependant être source d'interrogations pour les petites communes qui n'ont pas les moyens techniques et financiers pour créer par elles-mêmes ces dispositifs. Des solutions simples existent toutefois pour répondre à leurs besoins.

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 vous a offert la capacité de contrôler plus étroitement votre parc immobilier et, par conséquent, 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 indiquent qu'environ 5 à 8 % du parc immobilier d'une ville touristique est loué comme meublé de tourisme. Ce chiffre augmente avec l'importance relative du secteur du tourisme dans l'économie locale. Dans certaines villes, jusqu'à 80 % de ces meublés de tourisme ne seraient pas déclarés en mairie. Les collectivités locales sont donc confrontées à d'importantes pertes fiscales directes et indirectes.

L'impact fiscal direct

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

- **La taxe de séjour** : l'enregistrement vous permet de vous assurer de la bonne traçabilité des montants collectés ;
- **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).



Études de cas¹

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**
3% par nuitée par personne du prix pour un meublé de tourisme non classé
Prix moyen de 60 € / nuit
- **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

- **Taxe de séjour**
On ramène la nuitée au coût par personne:
60 € / 2 personnes = 30 € / personne
Calcul de la taxe par personne: 3% x 30 € = 0,9 €
Calcul de la taxe de séjour globale:
TS = taxe par personne calculée x nb nuitées
= 0,9 € x [3 000 x (30% x 365)] x 2
= 590 000 €
- **CFE supplémentaire**
= (valeur locative moyenne x taux) x nb de loueurs redevables
= (9 000 € x 20 %) x (10 % x 3 000)
= 540 000 €

Gain potentiel annuel direct: 1 130 000 €

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**
5% par nuitée par personne du prix pour un meublé de tourisme non classé
Prix moyen de 70 € / nuit
- **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

- **Taxe de séjour**
On ramène la nuitée au coût par personne:
70 € / 2 = 35 € / personne
Calcul de la taxe par personne: 5% x 35 € = 1,75 €
Calcul de la taxe de séjour globale:
TS = taxe par personne calculée x nb nuitées
= 1,75 € x [800 x (30% x 365)] x 2
= 300 000 €
- **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: 420 000 €

¹ Depuis le 1^{er} janvier 2019, la collecte de la taxe de séjour par les plateformes de location est obligatoire. La procédure d'enregistrement permet aux mairies d'assurer la parfaite traçabilité de la taxe de séjour et de la cotisation foncière des entreprises dues par les loueurs de biens meublés. Les deux cas ci-dessus offrent une simulation des sommes susceptibles d'être perçues par vos services.

L'impact fiscal indirect

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 de nouveau l'accès au logement qui s'était raréfié dans les centres-villes en zone tendue. En contribuant à stimuler l'accès au logement, l'enregistrement de biens meublés est source de rentrées fiscales en termes de taxe d'habitation, et ce même en prenant en compte les mesures de dégrèvement mises en place par le gouvernement.

Par ailleurs, l'impact ne peut être que bénéfique pour les commerçants de votre commune. L'augmentation de la population municipale augmentera mécaniquement leur chiffre d'affaires, d'où une augmentation des recettes fiscales liées aux échanges de proximité : TVA, impôts sur les sociétés, etc.



MISE EN PLACE D'UNE PLATEFORME

Nous distinguons deux cas :

- **La plateforme est créée en interne par la mairie ou l'EPCI concerné ;**
- **La création et la maintenance de la plateforme sont déléguées** à un prestataire externe, comme c'est souvent le cas, par exemple, pour la télédéclaration de la taxe de séjour.



Développement interne d'une plateforme

Le coût direct de la création et de la maintenance d'une plateforme 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 du coût réel que cela représenterait pour les municipalités concernées.

Cette solution peut être mise en place dans les communes qui disposent en interne d'un ensemble de compétences techniques et juridiques à la fois pour respecter un cahier des charges conforme à la législation, créer puis maintenir à niveau l'outil informatique et même assurer la veille juridique nécessaire afin d'anticiper les éventuelles évolutions de la réglementation.

Utilisation d'une plateforme élaborée par un prestataire



La plupart des communes ayant choisi de mettre en œuvre la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme ont fait le choix de s'appuyer sur des prestataires externes.

Ces prestataires, spécialisés dans la mise en place d'outils numériques dédiés à l'accompagnement des communes, offrent un avantage considérable : ils vous garantissent un outil conforme aux exigences du Règlement général sur la protection des données (RGPD) et systématiquement à jour des potentielles évolutions réglementaires et techniques.

L'offre aujourd'hui disponible, très étoffée selon la nature des services choisis et le fournisseur de services sélectionné, peut vous permettre aussi bien de mettre en place une plateforme d'enregistrement que d'effectuer un suivi plus global de la gestion des meublés de tourisme – comprenant dans ce cas l'instruction des demandes d'autorisation de changement d'usage, la gestion dématérialisée des CERFA de meublés de tourisme, l'aide à l'optimisation de la fiscalité locale applicable aux meublés de tourisme et l'accompagnement juridique.

D'après nos échanges avec différents prestataires, le coût annuel de la mise en place et du maintien d'une telle plateforme se situe généralement entre 500 et 1000 € par an pour une commune seule. De nombreux projets de mutualisation existent déjà dans certaines agglomérations et certains départements, ce qui permet de faire baisser le prix par commune et d'élargir certaines fonctionnalités aux compétences des EPCI concernés.

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



PROCÉDURE DE MISE EN PLACE

ASPECTS JURIDIQUES



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 du GNI ainsi que de l'AhTop depuis sa création, le cabinet Gide a réalisé 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.

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 complément de revenus conséquent.

Cette pratique, dont l'essor repose sur la multiplication des plateformes numériques spécialisées, provoque cependant dans les grandes villes et les cités touristiques la transformation de fait du parc résidentiel en résidences hôtelières. Parmi les conséquences de ces activités: une difficulté accrue d'accès au logement pour les habitants locaux, la fermeture de services publics 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 professionnels.

La régulation des plateformes d'intermédiation et de la location de biens meublés est régie par trois lois principales:

- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR (article 16);
- 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;
- Plus récemment, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Élan.

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, relevant du Code du tourisme.

Un certain nombre d'obligations concernent par ailleurs les intermédiaires (dont les plateformes numériques) assurant la mise en location de ces locaux.


LA PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT



De quoi s'agit-il ?

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation, de manière répétée et pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, constitue un changement d'usage de ce local résidentiel³. Constituent des locaux destinés 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 preneur ou dans le cadre d'un bail mobilité⁴.


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 domicile⁵.

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 charge⁶. En d'autres termes, la non-occupation par le propriétaire ne doit donc pas excéder quatre mois. Cette limite a été réaffirmée par l'article L. 324-1-1  du Code du tourisme qui prévoit qu'une résidence principale située dans une commune ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable relative à la location des meublés de tourisme ne peut être louée plus de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

La procédure est-elle obligatoire dans votre commune ?

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 (retrouvez les étapes de la procédure page 17):



- ➔ **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 y est obligatoire et automatique⁷;
- ➔ **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 y être instaurée par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou, à défaut, du conseil municipal⁸;
- ➔ **le cas des autres communes**: l'autorisation de changement d'usage peut y être instaurée par décision du préfet sur proposition du maire⁹.

Toutes les communes ont donc la possibilité, si elles le souhaitent, de mettre en place 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 préfet¹⁰, 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.

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 usage¹¹.

Comment sanctionner les loueurs en infraction ?

Les contrats conclus en méconnaissance de l'obligation d'obtenir une autorisation de changement d'usage sont nuls de plein droit¹².

En outre, le loueur qui enfreint la réglementation relative au changement d'usage est passible d'une amende civile dont le montant peut atteindre 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du TGI, statuant en la forme des référés, sur requête de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure.



Le président du tribunal peut ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut également procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires¹³.

N.B. : Le produit de l'amende civile (et de l'astreinte le cas échéant) est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Enfin, sont punies d'un emprisonnement d'un an et/ou d'une amende de 80 000 € les fausses déclarations ou manœuvres frauduleuses en vue de dissimuler ou tenter de dissimuler des locaux soumis à autorisation. Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés¹⁴.



LA RÉGLEMENTATION ISSUE DU CODE DU TOURISME


Les obligations à la charge du loueur

Depuis 2010, tous les loueurs de meublés de tourisme (y compris les particuliers) doivent **déclarer** la 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 loueur¹⁵.

Les meublés de tourisme 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 mois¹⁶. Les chambres à l'intérieur d'un logement ont, à l'occasion de l'adoption de loi Élan, été exclues de cette définition alors même que l'article D. 324-1 du Code du tourisme qualifiait de local meublé les « parties d'un tel meublé »¹⁷.

³ Article L. 631-7, dernier alinéa du Code de la construction et de l'habitation (CCH). ⁴ Article L. 631-7, alinéa 2 du CCH. ⁵ Article L. 631-7-1 A, dernier alinéa partiel du CCH. ⁶ 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. ⁷ Article L. 631-7, alinéa 1^{er} du CCH. ⁸ Article L. 631-9 du CCH. ⁹ Même article. ¹⁰ Article R. 631-5 du CCH. ¹¹ Article L. 631-7-1, alinéa 1^{er} du CCH. ¹² Article L. 631-7, alinéa 5 du CCH. ¹³ Article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation. ¹⁴ Article L. 651-3 du Code de la construction et de l'habitation. ¹⁵ Article L. 324-1-I du Code du tourisme. ¹⁶ Articles L. 324-1 du Code du tourisme et D. 324-1 du Code du tourisme. ¹⁷ Rapport n° 630 (2017-2018) de Mme Dominique ESTROSI SASSONE, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 4 juillet 2018, article 51.

Les lois Lemaire et Élan ont renforcé l'obligation déclarative des meublés de tourisme, auprès des communes, à la charge des loueurs. Selon ces textes, 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 meublé de tourisme, même lorsque le local constitue la résidence principale du loueur¹⁸.

L'article D. 324-1-1  définit la nature et la liste des informations que doit fournir, en ce cas, le loueur pour accomplir l'enregistrement. Sont notamment requis le statut du local (résidence principale du loueur ou non), de même que 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 possibilité de dématérialiser 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, lorsqu'il est institué, donne 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.

Les plateformes numériques sont tenues de faire figurer dans l'annonce concernée le numéro d'enregistrement ainsi délivré.



LES SANCTIONS DES LOUEURS EN INFRACTION

Ces amendes sont prononcées par le président du TGI, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le TGI compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme¹⁹.

-  Le loueur ne procédant pas à l'enregistrement de la déclaration de meublé de tourisme s'expose à une amende civile pouvant atteindre 5 000 €
-  De même, dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, le loueur offrant à la location un meublé de tourisme constituant sa résidence principale plus de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, s'expose à une amende civile pouvant atteindre 10 000 €.



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 CCH²⁰.

De son côté, le loueur doit, préalablement à la location du bien, remplir et adresser à la plateforme numérique une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement proposé à la location 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'enregistrement²¹.

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'enregistrement²².



La méconnaissance de ces obligations d'information et de mention du numéro de déclaration est susceptible de donner lieu à une amende civile dont le montant peut atteindre 12 500 € par meublé de tourisme objet du manquement²³.

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 année civile, 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.

En ce cas, la méconnaissance de l'obligation de retrait des offres est susceptible de donner lieu à une amende civile dont le montant peut atteindre 50 000 € par annonce faisant objet du manquement²⁴.

Enfin, pour donner un effet utile à la mesure adoptée et assurer l'information des communes concernées, le législateur a prévu que la commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander à l'intermédiaire, lorsque celui-ci en a connaissance, notamment lorsqu'il met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par son intermédiaire. Cet intermédiaire transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration. La commune peut demander un décompte individualisé pour une liste de meublés de tourisme dans un périmètre donné. La fréquence et les modalités techniques de transmission des informations mentionnées seront précisées par décret²⁵.



La méconnaissance de cette obligation de transmission est susceptible de donner lieu à une amende civile dont le montant peut atteindre 50 000 € par meublé de tourisme objet du manquement²⁶.

Les amendes précitées sont prononcées par le président du TGI, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune²⁷.

Au regard des textes précités, les communes peuvent donc immédiatement engager certaines 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-jointe.

¹⁸ Article L. 324-1-1-III du Code du tourisme. ¹⁹ Article L. 324-1-1-V du Code du tourisme. ²⁰ Article L. 324-2-1-I du Code du tourisme. ²¹ Article L. 324-2-1-I du Code du tourisme. ²² Article L. 324-2-1-I du Code du tourisme. ²³ Article L. 324-2-1-III du Code du tourisme. ²⁴ Article L. 324-2-1-III du Code du tourisme. ²⁵ Article L. 324-2-1-II du Code du tourisme. ²⁶ Article L. 324-2-1-III du Code du tourisme. ²⁷ Article L. 324-2-1 III du Code du tourisme.



ÉTAPES DE PROCÉDURE

Mise en place de l'enregistrement



COMMUNES DE 200 000 HABITANTS ET PLUS, DES DÉPARTEMENTS DES HAUTS-DE-SEINE, DE LA SEINE-SAINT-DENIS ET DU VAL-DE-MARNE

- **ÉTAPE 1** : le conseil municipal prend une délibération instaurant la procédure d'enregistrement (cf. [Annexe 1](#))²⁸;
- **ÉTAPE 2** : la commune prépare l'implémentation du téléservice dédié à l'enregistrement des locations de meublés de tourisme.



COMMUNES « EN ZONE TENDUE²⁹ »

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

- **ÉTAPE 1** : l'organe délibérant de l'EPCI prend une délibération instituant la procédure de changement d'usage (cf. [Annexe 2](#));
- **ÉTAPE 2** : Le conseil municipal prend une délibération instituant la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme (cf. [Annexe 3](#));
- **ÉTAPE 3** : la commune prépare l'implémentation du téléservice dédié à l'enregistrement des locations de meublés de tourisme.

Communes en zone tendue toujours compétentes en matière de PLU

- **ÉTAPE 1** : le conseil municipal prend une délibération instituant la procédure de changement d'usage (cf. [Annexe 4](#));
- **ÉTAPE 2** : le conseil municipal prend une délibération instituant la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme (cf. [Annexe 5](#));
Ces deux délibérations peuvent être adoptées au cours de la même séance du conseil municipal.
- **ÉTAPE 3** : la commune prépare l'implémentation du téléservice dédié à l'enregistrement des locations de meublés de tourisme.



TOUTES LES AUTRES COMMUNES

- **ÉTAPE 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 6](#));
- **ÉTAPE 2** : le préfet prend un arrêté instituant l'autorisation de changement d'usage sur le territoire de la commune;
- **ÉTAPE 3** : le conseil municipal prend une délibération instituant la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme (cf. [Annexe 7](#));
- **ÉTAPE 4** : la commune prépare l'implémentation du téléservice dédié à l'enregistrement des locations de meublés de tourisme.


²⁸ Pour ces communes, l'autorisation de changement d'usage est obligatoire et automatique. ²⁹ 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.



À VOUS !

Vous pouvez télécharger librement et gratuitement les 7 annexes suivantes.

Comment les télécharger ?

- Choisir l'annexe que vous souhaitez télécharger.
- Cliquer sur l'icône 
- Le fichier Word se télécharge sur votre support numérique (ordinateur/tablette/téléphone).
- Consulter librement l'annexe depuis votre support numérique.



ANNEXES

Annexe 1

Location d'un meublé de tourisme – Institution de la procédure d'enregistrement 19

Annexe 2

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..... 20

Annexe 3

Location d'un meublé de tourisme – Institution de la procédure d'enregistrement 21

Annexe 4

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..... 22

Annexe 5

Location d'un meublé de tourisme – Institution de la procédure d'enregistrement 23

Annexe 6

Institution de l'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation dans la commune..... 24

Annexe 7

Location d'un meublé de tourisme – Institution de la procédure d'enregistrement 25

ANNEXE 1

DELIBERATION 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 R. 324-1-2,

CONSIDERANT la faculté offerte aux communes de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location d'un meublé de tourisme,

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 d'un meublé de tourisme 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

DELIBERATION DE [ORGANE DELIBERANT 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 3

DELIBERATION 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 R. 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 d'un meublé de tourisme,

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 d'un meublé de tourisme 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 4

DELIBERATION 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 5

DELIBERATION 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 R. 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 d'un meublé de tourisme,

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 d'un meublé de tourisme 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 6

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 7

DELIBERATION 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 R. 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 d'un meublé de tourisme,

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 d'un meublé de tourisme 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





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 limites du cadre juridique actuel que les faiblesses des professions du tourisme.

L'AhTop s'inscrit dans la perspective d'accueillir qualitativement et professionnellement 130 millions de visiteurs à horizon 2030. 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.

Serge CACHAN est président-fondateur de l'AhTop et du groupe hôtelier Astotel.



Le GNI est la seule Organisation Professionnelle indépendante au service des hôtels, cafés, restaurants, traiteurs organisateurs de réception et établissements de nuit indépendants et patrimoniaux.

Le GNI est une organisation représentative reconnue officiellement par arrêté ministériel publié au Journal officiel le 28 décembre 2017.



**DESTINATION
TOURISTIQUE
AU MONDE**



**89 MILLIONS
DE VISITEURS
EN 2018**



**NOTRE OBJECTIF
130 MILLIONS
DE VISITEURS EN 2030**



18 rue La Boétie, 75008 PARIS
Tél. 01 44 70 11 79
www.ahtop.fr
Email: contact@ahtop.fr
in @ahtop_France



4 rue de Gramont, 75002 PARIS
Tél. 01 42 96 60 75
Franck Trouet
Email: f.trouet@gni-hcr.fr
Tél. 06 73 86 66 65