

Face à la montée en puissance en dehors de tout cadre juridique des locations de courtes durées de meublés de tourisme, les professionnels de l'Hôtellerie-Restauration, et en particulier le GNI, se sont mobilisés pour que cette activité soit encadrée dans le but de rétablir une saine concurrence entre les différents modes d'hébergement.

Conscients de l'impact de cette activité sur le logement dans nos villes son encadrement a également pour objectif de préserver la socio démographie de nos territoires et la présence de nos habitants seuls porteurs de l'identité culturelle de nos territoires, atout essentiel de leur attractivité touristique.

Ainsi, depuis 2014 et la loi ALUR, plusieurs textes sont intervenus dans ce sens, le dernier en date étant un décret paru le 30 avril 2017 pour mettre en œuvre les dispositions de la loi pour une République Numérique.

Où en est l'encadrement des meublés de tourisme?

Le MHT fait le point.

## **DÉCRET «AIRBNB»**

Où en est l'encadrement des meublés du Tourisme ?



## ● Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Ce sont 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 domicile**.

La loi dispose que le fait, pour un propriétaire 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 (c'est-à-dire qui y demeure moins de 8 mois par an), est constitutif d'un changement d'usage.

## ● De quels pouvoirs disposent les communes face aux meublés de tourisme ?

1. Dans toutes les communes, quelle que soit leur taille, la loi oblige à une **déclaration préalable**

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, [...], doit en avoir **préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune** où est situé le meublé. Cette déclaration préalable et obligatoire ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de la résidence principale du loueur, c'est à dire celle qu'il occupe au moins 8 mois par an.

2. Chaque commune peut décider d'instaurer un régime d'autorisation préalable au changement d'usage, qui s'ajoute à la déclaration préalable (1)

- communes de **plus de 200 000 habitants** : l'autorisation préalable au changement d'usage est **obligatoire** ;
- communes **de plus de 50 000 habitants** situées dans une « **zone d'urbanisation continue** », l'**établissement public de coopération intercommunale** peut décider d'imposer cette demande d'autoriser au changement d'usage ;
- Dans les autres communes, cette faculté revient au Préfet sur proposition du **Maire**.

3. Dans les zones soumises à autorisations préalables (2), peut s'ajouter un régime **d'autorisation temporaire**.

Le conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire permettant à une personne physique de recourir aux locations meublées de courte durée.

La délibération du conseil municipal fixe alors les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire. Par ailleurs, les communes peuvent mettre en place un régime de déclaration préalable permettant d'affecter temporairement à l'habitation des locaux destinés à un usage autre que l'habitation, pour une durée n'excédant pas 15 ans

4. Dans toutes les communes où le régime d'autorisation préalable au changement d'usage(2) a été instauré, il est possible de mettre en place un **enregistrement** de l'ensemble des locations en mairie avec délivrance d'**un numéro d'enregistrement**.

Le régime de l'enregistrement se substitue alors à celui de la déclaration préalable (1).

La procédure pourra être effectuée par un téléservice qui délivrera un numéro lors de cette déclaration, numéro qui devra ensuite figurer sur toutes les offres de location.

**Le décret en date du 28 avril 2017, « Décret AirBnB »**, précise les informations qui peuvent être exigées pour l'enregistrement des meublés auprès des communes :

- L'identité, l'adresse postale et l'adresse électronique du déclarant ;
- L'adresse du local meublé, précisant lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement. Lorsque cette possibilité lui est offerte, le déclarant peut indiquer le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de son avis de taxe d'habitation, en lieu et place de l'adresse du local ;
- Son statut de résidence principale ou non ;
- Le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement ou de toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme.

Un numéro de déclaration sera délivré immédiatement par la commune comportant.

- Le code officiel géographique de la commune à 5 chiffres
- Un identifiant unique à 6 chiffres, déterminé par la commune ;
- une clé de contrôle à 2 caractères alphanumériques, déterminée par la commune.

Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

Ce nouveau numéro devra figurer dans toute annonce de location diffusée par un intermédiaire ou par une plateforme numérique.

# Dossier : Où en est l'encadrement des meublés de Tourisme ?

## ● Qu'en est-il des loueurs ?

### 1. Encadrement de la **sous location** :

Depuis le 27 mars 2017, les obligations en matière de sous location s'applique aux locations de meublées :

- Le locataire n'a pas le droit de sous-louer son logement **sauf accord exprès** et écrit du propriétaire.
- Si le locataire souhaite sous-louer et qu'il obtient l'accord de son propriétaire, **il n'a pas le droit de louer plus cher** à un sous-locataire que le prix qu'il paie lui-même à son propriétaire.
- Le locataire doit joindre au contrat de sous-location avec son sous-locataire **l'autorisation écrite de son propriétaire** et la copie de son propre bail.
- Le non-respect de ces dispositions expose à **des sanctions pénales** outre la possibilité pour le propriétaire de rompre le bail.

### 2. Cotisations sociales :

A partir de **23 000 € par an** de revenus générés par la location de meublés, les loueurs seront tenus d'être inscrits au RSI et paieront les cotisations sociales afférentes. Cette disposition est entrée en vigueur le 1er janvier 2017.

## ● Et les plateformes dans tout cela ?

### 1. Respect de la **durée maximale de 120 jours** de location pour une résidence principale :

Les plateformes sont **responsables** du respect d'une limite **maximum de 120 jours de location par leur intermédiaire**.

Sur demande des mairies, elles sont tenues de communiquer le nombre de jours de location d'un bien, afin que les mairies soient en mesure de calculer le nombre total de jours de location par plateforme.

*NDLR : Cette disposition, bien qu'en vigueur, devrait devenir réellement effective fin 2017, les mairies attendant d'ultimes précisions.*

### 2. Obligation **d'information** des loueurs :

- Obligation d'informer les personnes qui utilisent leurs services des obligations sociales et fiscales qui leur incombent.
- Obligation de leur transmettre chaque année **un document récapitulatif le montant brut qu'ils ont perçus par leur entremise** (applicable depuis le 1er juillet 2016).

### 3. Obligation en matière de **transparence** :

Les plateformes ont également l'obligation d'obtenir de chaque loueur :

- le statut de la résidence (principale ou secondaire notamment) ;
- le numéro de déclaration du logement pour les communes où il existe.

La loi de finances rectificative pour 2016 oblige, dès le 1er janvier 2019, les plateformes à transférer à l'administration fiscale les revenus des loueurs obtenus par leur intermédiaire.



## DECRET «AirBnb» que faut-il en penser ?

Le décret paru le 30 avril 2017 au journal officiel a entériné la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme auprès des collectivités territoriales.

### Réactions

**Pour Didier Chenet, Président du GNI**

« La parution de ce décret est assurément une victoire pour la transparence et la loyauté de l'économie numérique. C'est une victoire pour les consommateurs qui sauront désormais à qui ils louent. En effet, les soi-disant particuliers qui ont mis en place un système industriel de location grâce aux plateformes, ne pourront plus continuer à exercer ce métier dans la clandestinité. C'est ainsi une victoire pour l'économie du tourisme puisque les différentes offres d'hébergement touristique marchand pourront cohabiter harmonieusement dorénavant ! »

**Jean-Bernard Falco, Président de l'Adhop :**

« Notre combat continue. Il exige la plus grande transparence de l'économie sur la « toile » et tous les secteurs en bénéficieront. En effet, cette victoire de la transparence n'est pas seulement celle des hôteliers mais bien celles de tous les professionnels qui participent activement à la croissance économique du pays. La prochaine équipe gouvernementale devra prendre la pleine mesure de l'impact négatif de ces plateformes sur l'économie touristique de notre pays, sur ses emplois et ses investissements. »

**Pascal Droux, Président du GNI-FAGIHT et Président Délégué du GNI :**

« Ce texte va dans le bon sens, celui d'un rééquilibrage entre les différents types d'hébergements marchands. Les meublés de tourisme ne sont pas un phénomène nouveau mais le web

nous a fait changer de dimension à l'instar des OTAs ou des avis en ligne. La régulation des pratiques du web est un enjeu pour la survie de l'économie touristique indépendante. »

**Marc Leonard, président des Hôteliers du le GNI-FAGIHT et du GNI :**

« Ce décret constitue une étape essentielle, mais ce n'est pas la fin du chemin et il faut que les collectivités se saisissent de ce dispositif pour le rendre effectif partout en France. Il appartient aux professionnels du tourisme, particulièrement les Hôteliers, d'inciter leurs élus à s'engager sur cette voie, comme nous le faisons sur Annecy. »



### EN REGION : les hôteliers s'unissent pour interpeller les élus

Les hôteliers d'Annecy et de ses environs ont décidé de se réunir en collectif pour interpeller dans une lettre ouverte les élus du Grand Annecy.

La raison de leur colère ? Le manque de régulation des locations meublées de courte durée comme Airbnb ou HomeAway, mais surtout, le manque d'implication des élus locaux : « Nous avons comptabilisé 1 346 logements sur Airbnb à Annecy et 2 147 sur le Grand Annecy, autour du lac indique Marc Léonard. Sur les 10 000 logements locatifs d'Annecy, Airbnb et consorts représentent 13 %. Il y a deux ans, c'était 2 %. C'est délirant ! et le plus étonnant est le « mutisme » des élus. Alors que nous assistons à une désertification du centre-ville. 60 % des locataires ne peuvent pas louer au prix du marché, les loyers augmentent de 2.7 % par an. Or un

territoire vivant est un territoire où les touristes peuvent se mêler aux habitants seuls porteurs de l'identité de nos territoires ! Ce phénomène contribuera comme à Venise à dénaturer nos centres villes et à en affecter, à terme, l'attractivité touristique. Ce constat alarmant est d'autant plus pregnant que notre territoire est classé, à juste titre, par la loi Alur sur le logement comme l'une des zones les plus tendues de France ! ».

**Autre problème :** les employés saisonniers, ne trouvent pas à se loger. Soit les employeurs peuvent les loger, soit ils sont obligés d'aller de se loger beaucoup plus loin ...

Le collectif appelle donc les élus à prendre leurs responsabilités, à sortir de leur catatonie et à ouvrir de sérieuses discussions avec tous les professionnels de l'hébergement et les parlementaires locaux susceptibles de porter les évolutions législatives appropriées.

Le job a été fait au niveau national notamment grâce au travail de la Commission Numérique du GNI menée par Jean-Baptiste Pieri. A chacun de se saisir localement du dossier pour faire bouger les lignes. Nous travaillons sur des outils destinés aux syndicats locaux et à l'ensemble des professionnels pour leur permettre de mobiliser leurs élus sur des procédures qui restent complexes » concluent Pascal Droux et Marc Leonard.

### Les grandes villes prêtes à appliquer le décret Airbnb

Après Paris et Bordeaux, Nice et Strasbourg comptent mettre en œuvre rapidement le texte obligeant les propriétaires de locations touristiques à se déclarer en mairie.

Six autres villes y sont favorables et 62 autres s'interrogent encore.

## Airbnb paie (enfin !) la taxe de séjour ...

A l'instar de Chamonix, la commune de Megève perçoit, depuis ce printemps, la taxe de séjour des locations du site Airbnb. Une rentrée d'argent tant espérée par la collectivité qui voyait, tous les ans, des milliers d'euros lui passer sous le nez.

Depuis 2015, Chamonix fait partie des 19 villes (50 depuis quelques semaines) qui peuvent bénéficier de ce décret. Une aubaine pour Yvonick Plaud, adjoint au maire de la commune : « L'an dernier, le site de location entre particulier nous a reversé la somme de 135 000 € - La commune perçoit chaque année 1.5 million d'euros de l'hôtellerie traditionnelle ». Megève, en s'inspirant de son voisin, devrait donc profiter à son tour de ce « premier pas vers un retour à l'égalité » comme n'hésitent pas à le rappeler certains hôteliers locaux dont la colère ne faiblit pas contre ce concurrent.

**Eric Pantalacci, Hôtel les Gourmets à Chamonix et Président de la FAGIHT** 74 estime que ce « geste » ne représente qu'un « os à ronger pour les collectivités ». « Sur le secteur, il y a 56 communes qui prélèvent la taxe de séjour et Airbnb ne la reverse qu'à deux d'entre elles.



Marc Léonard, Président de la branche hotellerie du GNI-FAGIHT

**Pascal Droux, Président du GNI-FAGIHT** trouve pour sa part la situation ubuesque : « On en est à se féliciter qu'un contribuable lambda paie son impôts ! et encore, une toute petite partie de son impôts ... AirBnB et autres plateformes sont des monstres qui mettent en péril l'économie touristique et qui nous fait l'aumône de la taxe de séjour ! On marche sur la tête ! »

Un autre point froisse les hôteliers qui ont, de plus en plus, l'impression d'être pris pour « les dindons de la farce » : le contrôle du nombre de locataires des personnes qui louent par appartement et des clients. « Qui peut vérifier combien de personnes sont hébergées chez ces particuliers.

La taxe s'applique à chaque locataire et c'est incontrôlable » explique Marc Léonard, président des Hôteliers du GNI-FAGIHT.

Il faudrait que les sites donnent les moyens de contrôler le nombre réel de locataires par hébergement si tant est que cela soit possible, afin que les mairies puissent déterminer le montant réel de la taxe de séjour due et qui, à ce jour, est parfaitement dérisoire par rapport aux volumes de réservations annoncées. « Par ailleurs il faudra un jour trouver les moyens de déterminer si ces personnes le font de manière occasionnels ou s'il s'agit de professionnels de la location clandestine ».

## AirBnb à New York : de grosses condamnations tombent !

La justice new-yorkaise passe à la vitesse supérieure face à Airbnb. En octobre 2016, l'Etat de New York a adopté une nouvelle loi qui punit d'une amende de 7500 \$ tous ceux qui publient une annonce illégale sur Airbnb, c'est à dire une annonce **proposant la location d'un appartement à New York pour moins de 30 jours, en l'absence du propriétaire.**

Cette fois, les premières grosses condamnations sont tombées ! Selon le New York Post, deux grands groupes immobiliers ont été condamnés à payer 17 000 \$ pour avoir mis en location des appartements pour moins de 30 jours. L'amende a été d'autant plus majorée que les groupes avaient multiplié les locations...

