

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

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.

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

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, Aritel, 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

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

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