



MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# GUIDE PRATIQUE DE LA RÉGLEMENTATION DES MEUBLÉS DE TOURISME À DESTINATION DES COMMUNES



JANVIER 2022

# SOMMAIRE

**Mot d'introduction d'Emmanuelle Wargon, ministre du Logement** 4

**Introduction** 5

## **1 LES MEUBLÉS DE TOURISME EN BREF**

**1.1 Que sont les meublés de tourisme ?** 7

1.1.1 Résidence principale ou secondaire ? 7

1.1.2 Peut-il y avoir des meublés de tourisme dans les copropriétés ? 7

1.1.3 Peut-on louer un logement social comme meublé de tourisme ? 7

**1.2 Le classement des meublés de tourisme** 8

1.2.1 Qu'est-ce que le classement des meublés de tourisme ? 8

1.2.2 Quels sont les avantages du classement des meublés de tourisme ? 8

**1.3 Pourquoi réguler les meublés de tourisme dans ma commune ?** 9

**1.4 Quels sont les outils de régulation existants et à quels objectifs répondent-ils ?** 10

**1.5 Quels sont les principaux textes applicables aux meublés de tourisme ?** 11

## **2 QUELS OUTILS CORRESPONDENT AUX BESOINS DE MA COMMUNE ?**

**2.1 Pour protéger l'habitat permanent dans les zones tendues : le changement d'usage** 13

2.1.1 En quoi consiste la procédure de changement d'usage ? 13

2.1.2 Comment mettre en œuvre le changement d'usage ? 14

2.1.3 Qu'est-ce que la compensation ? 14

2.1.4 Qu'est-ce que le changement d'usage à titre temporaire ? 14

**2.2 Pour contrôler le respect de la réglementation : le numéro d'enregistrement** 15

2.2.1 En quoi consiste le numéro d'enregistrement ? 15

2.2.2 Comment mettre en œuvre le numéro d'enregistrement ? 15

**2.3 Pour protéger les résidences principales : la durée maximale annuelle de 120 jours** 16

2.3.1 Où et comment s'applique la durée maximale de 120 jours de location ? 16

<b>2.4</b>	<b>Pour protéger les locaux commerciaux : l'autorisation de mise en location du code du tourisme</b>	<b>16</b>
2.4.1	Qu'est-ce que l'autorisation de mise en location d'un local commercial ?	16
2.4.2	Quels sont les locaux commerciaux concernés ?	16
2.4.3	Comment mettre en œuvre l'autorisation de mise en location d'un local commercial ?	16
2.4.4	Comment cette autorisation s'articule-t-elle avec d'autres autorisations éventuellement nécessaires (changement d'usage, autorisations d'urbanisme...) ?	17
<b>2.5</b>	<b>Comment faire sanctionner d'éventuelles infractions à la réglementation sur les meublés de tourisme ?</b>	<b>18</b>
<b>2.6</b>	<b>Comment lutter contre les nuisances de voisinage ?</b>	<b>19</b>

### **3 MIEUX CONNAÎTRE LES MEUBLÉS DE TOURISME DANS MA COMMUNE**

<b>3.1</b>	<b>Prévoir et organiser la connaissance des meublés sur son territoire</b>	<b>21</b>
3.1.1	Pourquoi est-il indispensable de bien connaître la situation des meublés de tourisme dans ma commune ?	21
3.1.2	Comment mieux connaître la situation des meublés de tourisme dans ma commune ?	21
3.1.3	Quelles sont les obligations de déclaration pour les particuliers ?	22
<b>3.2</b>	<b>Les demandes de données aux plateformes dans les communes qui appliquent le numéro d'enregistrement</b>	<b>23</b>
3.2.1	En quoi consiste la demande de données au titre de la loi Elan ?	23
3.2.2	Comment faire une demande de données au titre de la loi Elan ?	23
3.2.3	Quel est le statut des données collectées au titre de la loi Elan ?	23
<b>3.3</b>	<b>Les données transmises par les plateformes aux collectivités qui appliquent la taxe de séjour</b>	<b>24</b>
3.3.1	Comment la taxe de séjour s'applique-t-elle aux meublés de tourisme ?	24
3.3.2	Quelles plateformes sont concernées par la collecte de la taxe de séjour ?	24
3.3.3	Quelles sont les données transmises par les plateformes au titre de la taxe de séjour ?	25

# MOT D'INTRODUCTION DE LA MINISTRE



À l'été 2020, saisie par les associations de collectivités territoriales et plusieurs associations de riverains, j'ai décidé d'initier une grande concertation nationale sur les meublés de tourisme pour associer les villes, leurs habitants, mais également les professionnels de la location de courte durée autour de la problématique du développement des meublés de tourisme en France.

À l'issue de plusieurs mois d'écoute et de débat, nous avons collectivement établi une feuille de route sur la gestion du développement des meublés de tourisme. Face à la complexité du cadre légal et réglementaire, une des premières orientations de cette feuille de route consistait en la publication d'un guide pratique sur l'état de la loi, afin que chacun puisse se saisir des outils nécessaires pour encadrer ces locations de courte durée.

Je suis heureuse de préfacer, aujourd'hui, une première version de ce guide, qui vise à mieux accompagner et informer sur ce sujet.

*Emmanuelle WARGON*

# INTRODUCTION

**Si les meublés de tourisme existent depuis de nombreuses années**, ils ont cependant pris un nouvel essor avec le développement des outils numériques. Bien régulées, les plateformes de réservation en ligne peuvent constituer une opportunité pour les particuliers et les territoires : elles peuvent favoriser le développement touristique et économique, compléter l'offre d'hébergements classiques et permettre aux particuliers d'améliorer leurs revenus, par exemple en louant occasionnellement leur résidence principale.

À l'inverse, en l'absence de régulation, cet essor des meublés de tourisme peut aussi parfois être **source d'inquiétudes pour les territoires et les riverains**, lorsque leur développement entre en concurrence avec l'offre destinée aux habitants permanents ou lorsque l'augmentation du nombre de visiteurs nécessite pour la collectivité d'adapter l'offre de services qu'elle délivre aux habitants.

Afin d'assurer cette bonne régulation, un cadre législatif et réglementaire complet a été progressivement construit à travers les lois Alur<sup>1</sup> (2014), pour une République numérique<sup>2</sup> (2016), Elan<sup>3</sup> (2018) et engagement et proximité<sup>4</sup> (2019). Aujourd'hui, ce cadre fournit **de nombreux outils, en grande partie à disposition des communes**. C'est ainsi aux communes qu'il appartient de choisir de mettre en

œuvre ces outils de régulation, de les adapter à la situation particulière de leur territoire et de maîtriser en conséquence le développement des meublés de tourisme sur leur territoire, en cohérence avec leurs besoins et objectifs propres.

Le présent guide a vocation à présenter de manière claire et pratique les outils de régulation existants, leur portée et la manière de les mettre en œuvre localement. Il vise plus particulièrement à **permettre aux communes qui le souhaitent d'appliquer au mieux la régulation et de l'adapter à leur situation propre**, afin de concilier développement des meublés de tourisme et besoins de la population et de l'économie locale.

**Ce guide, c'est donc le vôtre : élus locaux, fonctionnaires territoriaux, qui régulez les meublés de tourisme sur votre territoire ou qui envisagez de le faire**. Il répondra à vos questions les plus courantes. Que sont les meublés de tourisme ? Comment connaître la situation de mon territoire, comment définir mes objectifs ? Quels outils sont adaptés à la situation de ma commune ? Comment les mettre en œuvre ?



L'élaboration du présent guide est prévue par l'action 2 de la Feuille de route État-collectivités du 5 février 2021.

<sup>1</sup>Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

<sup>2</sup>Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique

<sup>3</sup>Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

<sup>4</sup>Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique

1

# LES MEUBLÉS DE TOURISME EN BREF



## 1.1 Que sont les meublés de tourisme ?

**Les meublés de tourisme sont définis à l'article L. 324-11 du code du tourisme.** Il s'agit « 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 mois ».

Les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement ou d'une labellisation (voir rubrique ci-dessous), mais cela reste facultatif.

Ne sont pas considérés comme meublés de tourisme les locaux faisant l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail mobilité, puisque les locataires y élisent alors domicile.

Ne sont également pas considérés comme meublés de tourisme les chambres chez l'habitant, qui ne sont pas à la disposition exclusive du locataire.

Enfin, les meublés de tourisme se distinguent des hôtels, des résidences de tourisme et des chambres d'hôtes, en ce qu'ils ne comportent ni accueil, ni hall de réception, ni services et équipements communs.

### 1.1.1 Résidence principale ou secondaire ?

**Les règles applicables à un meublé de tourisme sont différentes selon que celui-ci constitue, ou non, une résidence principale.**

Pour l'ensemble de la réglementation relative aux meublés, la définition applicable est celle de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, aux termes duquel 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 ».

Or, les périodes de location comme meublé de tourisme ne sont pas considérées comme des périodes d'occupation : il en découle qu'en toute hypothèse, un logement loué plus de 120 jours (quatre mois) dans l'année civile, ne peut être considéré comme une résidence principale.

### 1.1.2 Peut-il y avoir des meublés de tourisme dans les copropriétés ?

**Il n'est pas, par principe, interdit de louer comme meublé de tourisme un logement ou un local situé dans une copropriété.** Le sujet a déjà fait l'objet de décisions de justice. En l'état actuel, la possibilité de louer un local situé dans une copropriété comme meublé de tourisme dépend beaucoup du contenu du règlement de copropriété.

Ainsi, si ce règlement de copropriété réserve l'immeuble à l'usage exclusif d'habitation ou à un usage mixte (habitation et professionnel), à l'exclusion des activités commerciales ou comporte une clause dite d'occupation bourgeoise, l'activité de location de meublé de tourisme ne sera pas autorisée.

Dans le silence du règlement de copropriété et sous réserve d'autres stipulations qui pourraient avoir pour effet de limiter l'utilisation des lieux, c'est le principe de liberté qui prévaut. La modification du règlement de copropriété afin d'interdire la location touristique de courte durée doit alors être votée à l'unanimité des copropriétaires.

### 1.1.3 Peut-on louer un logement social comme meublé de tourisme ?

**Non, la location d'un logement social comme meublé de tourisme est interdite en toute circonstance.** Elle constitue un manquement aux obligations du locataire, susceptible de justifier la résiliation du bail.



## 1.2 Le classement des meublés de tourisme

### 1.2.1 Qu'est-ce que le classement des meublés de tourisme ?

**Comme d'autres hébergements touristiques, les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement.**

Ce classement est un outil de développement touristique, qui permet d'indiquer et de certifier un niveau de confort et de prestation. Il comprend cinq catégories, de 1 à 5 étoiles, et constitue un gage de qualité reconnu en France et dans le monde. Les critères sont définis **par arrêté** et le classement a une validité de cinq ans.

Le classement est cependant facultatif et à l'initiative du loueur. Ainsi, un local est un meublé de tourisme dès lors qu'il répond à la définition du code du tourisme, qu'il soit classé ou non. Le classement n'a pas non plus d'incidence sur la réglementation applicable, notamment les obligations déclaratives, le changement d'usage, le numéro d'enregistrement...

À noter que les résidences principales peuvent également faire l'objet d'un classement comme meublé de tourisme. Elles n'en demeurent pas moins sujettes à la durée maximale de location de 120 jours par année civile.

### 1.2.2 Quels sont les avantages du classement des meublés de tourisme ?

Pour le loueur, le classement est d'abord un avantage en termes de visibilité et de reconnaissance, sur la base d'un label français et international. Le loueur peut notamment afficher un panneau avec le nombre d'étoiles obtenues

et utiliser le logo correspondant dans tous ses supports de communication.

Le classement permet également de bénéficier d'un certain nombre d'avantages, fiscaux ou autres :

- ▶ possibilité de s'inscrire à l'Agence nationale des chèques vacances (ANCV) et donc d'accepter les paiements en chèques vacances ;
- ▶ abattement forfaitaire de 71% sur les revenus de location au titre du régime des microentreprises (article 50-0 du code général des impôts) ;
- ▶ exonération de la taxe d'habitation et de la taxe foncière, dans les zones de revitalisation rurale (III des articles 1383 E bis et 1407 du code général des impôts, sous réserve de délibérations en ce sens des collectivités territoriales ou des EPCI à fiscalité propre concernés) et pour les seules surfaces affectées à cette activité ;
- ▶ montant fixe de taxe de séjour (et non pourcentage pouvant aller jusqu'à 5% du prix de la nuitée par personne).

Pour la commune, il peut également y avoir un intérêt à inciter au classement des meublés de tourisme présents sur son territoire. En effet, le classement de la commune en station de tourisme nécessite que 70% des hébergements touristiques présents dans la commune (dont les meublés de tourisme) soient eux-mêmes classés.

Pour plus d'informations, consulter [la page dédiée sur le site d'Atout France](#).





## 1.3 Pourquoi réguler les meublés de tourisme dans ma commune ?

Les meublés de tourisme peuvent contribuer de manière positive au développement touristique d'un territoire. Ils peuvent compléter une offre d'hébergement insuffisante ou offrir des expériences différentes des autres modes d'hébergement. Ils peuvent notamment permettre d'adapter la capacité d'hébergement à une demande très saisonnière. Enfin, ils peuvent permettre de générer un complément de revenu pour les habitants permanents qui souhaiteraient louer leur bien pendant leur absence.

Dès lors, pourquoi vouloir les réguler ?

**Selon la situation de la commune, un développement excessif et non régulé des meublés de tourisme peut conduire à plusieurs effets négatifs.**

► **Dans les communes connaissant une forte tension sur le marché du logement, le développement des meublés peut entrer en concurrence avec les logements à destination de la population permanente.** La location comme meublé de tourisme peut en effet être plus rémunératrice pour les propriétaires que la location avec un bail d'habitation classique. Une étude s'est ainsi attachée à étudier de manière empirique la corrélation pouvant exister dans certains cas entre concentration excessive de meublés de tourisme et augmentations des loyers ou des prix de l'immobilier<sup>5</sup>. Ce risque existe particulièrement dans les grandes métropoles, qui connaissent un tourisme important toute l'année. Dans de plus petites communes très touristiques, les meublés peuvent néanmoins également faire concurrence au logement, notamment dans certains quartiers, ou sur certains segments du marché (centre-ville, front de mer, logements à destination des étudiants, des saisonniers).

► Dans certaines communes, le développement des meublés de tourisme peut également avoir des conséquences sur l'environnement urbain ou sur l'offre de services pour la population permanente. Certaines communes ont ainsi observé que les meublés de tourisme génèrent des besoins d'équipement différents des logements (plus forte consommation d'eau, mais moindre besoin en termes de transports en commun ou d'équipements sportifs et scolaires). Une surconcentration en meublés peut également contribuer à l'évolution du paysage commercial dans une commune ou un quartier : installation de restaurants, de magasins de souvenirs, voire de meublés dans d'anciens locaux commerciaux, au détriment des commerces nécessaires à la population permanente.

► Enfin, une surconcentration de meublés peut générer des nuisances de voisinage : bruits générés par les départs et arrivées tardives de touristes, par l'organisation de fêtes, etc.



Avant de réguler les meublés de tourisme, il importe donc de mener une analyse aussi précise que possible des conséquences tant positives que négatives existantes ou anticipées, afin de clarifier les objectifs d'une telle régulation, qui peuvent varier en fonction de la situation et des besoins de chaque commune.

<sup>5</sup> Voir notamment K. Ayoub, M.-L. Breuille, C. Grivault, J. Le Gallo. « Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities ». In *International Regional Science Review*, 2020. Cette étude a été réalisée notamment à partir de données issues du moissonnage (scraping), ainsi que de données des observatoires locaux des loyers.

## 1.4 Quels sont les outils de régulation existants et à quels objectifs répondent-ils ?

Les outils de régulation à disposition des communes varient en fonction de leur taille et poursuivent des objectifs divers. C'est pourquoi il importe de bien choisir le ou les outils à mettre en œuvre en fonction des besoins de la collectivité concernée.

Le tableau ci-dessous vise à donner un aperçu des nombreux outils disponibles, qui sont présentés plus en détail dans la suite du guide.

Outil	Objectif	Communes concernées	Meublés concernés
Déclaration préalable en mairie	Permettre aux communes de connaître les meublés de tourisme présents sur leur territoire	Toutes communes (obligatoirement)	Tous sauf les résidences principales
Limitation à 120 jours par année civile pour les résidences principales	S'assurer que les résidences principales déclarées comme telles ne sont pas réellement louées comme meublés à l'année	Toutes communes (obligatoirement) – ces dispositions sont renforcées dans les communes qui appliquent le numéro d'enregistrement	Résidences principales
Réglementation du changement d'usage	Protéger l'habitat à destination de la population permanente	Communes de plus de 200 000 habitants et de petite couronne parisienne (obligatoirement), communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par décret <sup>6</sup> (de manière facultative), autres communes (sur autorisation préfectorale)	Résidences secondaires et résidences principales au-delà de 120 jours de location
Numéro d'enregistrement	Faciliter le contrôle du respect de la réglementation sur le changement d'usage	Communes mettant en œuvre le changement d'usage (sur décision de la commune)	Tous les meublés
Demande annuelle de données aux plateformes	Améliorer le contrôle du respect de l'ensemble de la réglementation applicable	Communes mettant en œuvre le numéro d'enregistrement (sur décision de la commune)	Tous les meublés
Procédure d'autorisation de location des locaux commerciaux	Éviter la pénurie de locaux commerciaux nécessaires à la population permanente	Communes mettant en œuvre le numéro d'enregistrement (sur décision de la commune)	Locaux commerciaux
Taxe de séjour	Assurer la contribution des locations de meublés de tourisme au développement local	Toutes communes appliquant la taxe de séjour	Tous les meublés

<sup>6</sup> Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

## 1.5 Quels sont les principaux textes applicables aux meublés de tourisme ?

La réglementation des meublés de tourisme s'appuie principalement sur :

- ▶ les articles L. 631-7 à 631-9 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour la réglementation du changement d'usage ;
- ▶ les articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à R. 324-3 du code du tourisme (CT) pour la définition des meublés de tourisme, les procédures de déclaration et d'enregistrement, les échanges de données loi Elan, la limite de 120 jours de location d'une résidence principale et l'autorisation de location d'un local commercial.

### Les principales étapes de la législation applicable aux meublés de tourisme

#### Loi Alur (2014)

- ◆ La location d'un logement comme meublé de tourisme constitue un changement d'usage
- ◆ Obligations d'information des loueurs par les plateformes

#### Loi République numérique (2016)

- ◆ Création de la procédure du numéro d'enregistrement
- ◆ Interdiction pour les plateformes de permettre la location plus de 120 jours d'une résidence principale par leur intermédiaire

#### Loi Elan (2018)

- ◆ Clarification de la définition du meublé de tourisme
- ◆ Création de la procédure de transmission d'informations aux communes qui appliquent le numéro d'enregistrement

#### Loi engagement et proximité (2019)

- ◆ Création de la procédure d'autorisation pour la location de locaux commerciaux comme meublés de tourisme

# 2

## QUELS OUTILS CORRESPONDENT AUX BESOINS DE MA COMMUNE ?



## 2.1 Pour protéger l'habitat permanent dans les zones tendues : le changement d'usage

### 2.1.1 En quoi consiste la procédure de changement d'usage ?

La **procédure de changement d'usage** est un dispositif ancien qui vise à lutter contre la pénurie de logements. **Sa mise en œuvre a pour effet de soumettre à autorisation la transformation de tout logement en un local à autre usage, notamment, mais pas uniquement, en meublé de tourisme.**

Aujourd'hui, cette procédure permet en particulier **aux communes qui connaissent des tensions importantes sur le marché du logement** de prévenir leur aggravation.

Cette procédure ne s'applique pas aux résidences principales louées au maximum 120 jours par année civile. Elle interdit en revanche la location, sans avoir obtenu l'autorisation de changement d'usage, d'une résidence secondaire, quelle que soit la durée de cette location.

La délivrance d'une autorisation de changement d'usage **peut être soumise à compensation (cf. ci-dessous).**

Les jurisprudences française et européenne<sup>7</sup> ont confirmé que la procédure de changement d'usage répondait bien au motif impérieux d'intérêt général qu'est la protection du logement à destination de la population permanente. La loi n'a pas rendu la procédure obligatoire partout ; elle peut néanmoins être mise en œuvre après décision du préfet sur proposition de la commune. Dans ce cas, en cas de contestation de cette décision, le juge pourrait être amené à vérifier les justifications d'une telle intervention. C'est pourquoi il est recommandé de s'appuyer sur des études précises permettant de justifier la mesure au regard notamment d'objectifs de mixité sociale et, en fonction des caractéristiques des marchés locaux d'habitation, de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Par ailleurs, la jurisprudence a fixé des conditions qui doivent être remplies : les procédures mises en œuvre doivent notamment être proportionnées, transparentes, et non discriminatoires. Les décisions de refus d'autorisation de changement d'usage doivent également être motivées, conformément au droit commun des décisions administratives.

Le non-respect de la procédure de changement d'usage par le loueur est passible d'une amende jusqu'à 50 000 € par local concerné, assortie le cas échéant d'une astreinte de 1 000 € par jour et par m<sup>2</sup> jusqu'à ce que le local soit rendu à son usage d'habitation.

### 2.1.1.1 Changement d'usage ou changement de destination ?

L'usage d'un local au sens du code de la construction et de l'habitation est distinct de sa destination au sens du code de l'urbanisme. Par usage, on entend la manière dont le local est utilisé. Le code de la construction et de l'habitation ne distingue que les locaux à usage d'habitation (les logements, qu'il s'agisse de résidences principales ou secondaires) et les locaux à autre usage. Par destination, notion issue du droit de l'urbanisme, on entend la raison pour laquelle un bâtiment a été construit. Cette destination implique le respect de normes de construction spécifiques.

Ainsi, du point de vue de l'usage, les meublés de tourisme ne sont pas des logements, à l'exception des résidences principales louées moins de 120 jours par an, dont on estime que, même s'ils sont utilisés à titre accessoire pour une activité commerciale, c'est leur usage principal au cours de l'année qui prévaut.

Dans les communes dotées d'un plan d'urbanisme à jour de la loi Alur de 2014, les meublés de tourisme relèvent, au sens de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme :

- ▶ de la sous-destination logement, s'il s'agit de logements loués moins de 120 jours par an et ne proposant pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- ▶ de la sous-destination autres hébergements touristiques, s'il s'agit de logements loués plus de 120 jours par an ou proposant des prestations hôtelières telles que définies précédemment ou réunissant ces deux conditions.

### 2.1.1.2 Qu'est-ce qu'une zone tendue dans le contexte des meublés de tourisme ?

Pour l'application de la réglementation sur les meublés de tourisme, les zones tendues sont celles où s'applique la réglementation sur le changement d'usage, de manière obligatoire ou facultative (cf. tableau du point 1.4). Il convient de noter que, dans les communes où celui-ci n'est que facultatif, il appartient à la commune de démontrer, sur la base d'indicateurs et d'analyses, qu'elle connaît une tension particulière sur le marché du logement, justifiant de la mise en œuvre d'une réglementation locale des meublés de tourisme.

### 2.1.2 Comment mettre en œuvre le changement d'usage ?

Dans les onze communes de plus de 200 000 habitants, ainsi que dans les communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, la procédure de changement d'usage s'applique de plein droit<sup>9</sup>.

Dans les autres communes, cette procédure doit être mise en œuvre par une délibération de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou, à défaut, du conseil municipal. Une autorisation administrative (préfectorale) est en outre nécessaire dans les communes n'appartenant pas à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, dont la liste est fixée par décret<sup>10</sup>.

S'agissant d'une mise en œuvre facultative, ces délibérations doivent préciser les raisons pour lesquelles le changement d'usage est mis en œuvre. Il est ainsi recommandé de démontrer de manière objective que la collectivité subit des tensions sur le marché du logement. Parmi les indicateurs pouvant être mobilisés, figurent par exemple des prix de l'immobilier ou des loyers particulièrement élevés par rapport à des communes comparables ou par rapport aux revenus des ménages de la zone d'emploi ou des difficultés spécifiques pour certains publics (taux d'effort très élevé des bénéficiaires d'une aide au logement, difficultés à se loger pour les étudiants ou les saisonniers...). Il s'agit de démontrer que la mise en œuvre du changement d'usage, qui constitue une contrainte, est non seulement nécessaire, mais également proportionnée au but recherché. C'est une condition qui peut être examinée par le juge (cf. notamment la jurisprudence française – *Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 18 février 2021, n° 17-26.156* – ou européenne – *CJUE, arrêt C-724/18 Cali du 22 septembre 2020*).

À l'inverse, la concurrence des meublés de tourisme avec d'autres modes d'hébergement, notamment l'hôtellerie classique, ne saurait constituer un motif suffisant pour justifier la mise en œuvre de la procédure de changement d'usage.

Il convient de souligner que la mise en œuvre de la procédure de changement d'usage emporte des conséquences, non seulement pour les créations de meublés de tourisme, mais également pour tout autre changement d'usage d'un logement (par exemple, pour créer un commerce...). Les collectivités qui mettent en œuvre la procédure de changement d'usage doivent donc se donner le moyen d'instruire les demandes correspondantes et d'y répondre.

### 2.1.3 Qu'est-ce que la compensation ?

L'obtention d'une autorisation de changement d'usage peut être **soumise à compensation**.

Dans ce cas, il appartient à la commune de fixer, dans sa délibération, les conditions de cette compensation. Il peut s'agir d'une compensation au réel, par laquelle la

personne qui transforme un logement en meublé de tourisme transforme simultanément un local commercial en logement (la commune peut fixer les caractéristiques et la localisation du local transformé). Il peut également s'agir d'une compensation via l'achat de droits de commercialité, c'est-à-dire que la personne voulant transformer un logement en meublé de tourisme peut payer une autre personne pour qu'elle transforme un local commercial en logement.

Dans tous les cas, les modalités de cette compensation doivent être claires, intelligibles et non discriminatoires.

La mise en œuvre de la compensation permet de maintenir la possibilité d'installer des meublés de tourisme dans d'anciens logements, tout en garantissant que cette installation ne se fera pas au détriment de la quantité et de la qualité des logements disponibles pour la population permanente. Il appartient à la commune de fixer les caractéristiques minimales des logements offerts en compensation (localisation, surface, qualité...), éventuellement par quartier, en respectant notamment l'exigence de proportionnalité.

### 2.1.4 Qu'est-ce que le changement d'usage à titre temporaire ?

La délibération mettant en œuvre le changement d'usage peut également définir un régime d'autorisation temporaire (*art. L. 631-7-1 A du CCH*).

Il convient alors de préciser les critères selon lesquels ces autorisations seront délivrées : durée des contrats de location, caractéristiques physiques du local, localisation en fonction notamment des caractéristiques physiques du local et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent également être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire personne physique.

<sup>9</sup> Cf. notamment la décision dite *Cali* (C-724-18) de la CJUE du 22 septembre 2020

<sup>8</sup> Dans les communes dotées d'un PLU plus ancien, les meublés de tourisme relèvent cependant de la destination commerce, telle que définie à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure au décret 2015-1783 du 23 décembre 2015.

<sup>9</sup> À l'exception des changements d'usage à titre temporaire, que la commune peut mettre en œuvre de manière optionnelle.

<sup>10</sup> Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

## 2.2 Pour contrôler le respect de la réglementation : le numéro d'enregistrement

### 2.2.1 En quoi consiste le numéro d'enregistrement ?

Le numéro d'enregistrement est un dispositif renforcé de contrôle et de suivi des meublés de tourisme. Il a été créé par la loi pour une République numérique de 2016 et figure aujourd'hui au III de l'[art. L. 324-1-1 du code du tourisme](#).

Il s'agit d'un dispositif facultatif qui peut être mis en œuvre par simple délibération par les seules communes qui appliquent le changement d'usage (que cette application soit facultative ou non). Pour le particulier, l'obtention d'un numéro d'enregistrement ne dispense pas du respect des autres éléments de la réglementation, notamment, le cas échéant, de l'obtention d'une autorisation de changement d'usage ou de mise en location d'un local commercial.

Le numéro d'enregistrement doit être demandé avant toute location d'un meublé de tourisme et pour chaque local à mettre en location: un seul loueur doit ainsi demander plusieurs numéros d'enregistrement s'il loue plusieurs locaux. À l'inverse de la déclaration simple, le numéro d'enregistrement est obligatoire pour toute location d'un local comme meublé de tourisme, quelle que soit la durée, y compris pour les résidences principales.

Par ailleurs, lorsque le numéro d'enregistrement est appliqué, il devient obligatoire, pour les loueurs comme pour les plateformes, de faire figurer ce numéro sur toute annonce relative au bien, y compris sur la plateforme ([art. L. 324-2 du code du tourisme](#)). Ainsi, il devient possible pour les communes de savoir avec certitude à quel local correspond chaque annonce.

La procédure du numéro d'enregistrement a pour objectif de permettre le contrôle a posteriori du respect de la réglementation. Contrairement au changement d'usage, elle ne permet cependant pas de réguler l'entrée sur le marché des loueurs. Ainsi, le numéro d'enregistrement est délivré automatiquement et instantanément, sans qu'il soit possible à la commune de s'y opposer ou d'effectuer des vérifications a priori.

Le non-respect de la procédure du numéro d'enregistrement est passible d'une amende maximale de 5 000€ pour le loueur et de 12 500€ pour la plateforme.

### 2.2.2 Comment mettre en œuvre le numéro d'enregistrement ?

Le numéro d'enregistrement peut être mis en œuvre dans toute commune qui applique la procédure de changement d'usage, par simple délibération du conseil municipal. La commune doit alors mettre en place un téléservice, qui permet aux loueurs de se déclarer et d'obtenir immédiatement et automatiquement un numéro d'enregistrement standardisé, à treize caractères. Aucune vérification préalable ne peut être effectuée avant la délivrance du numéro d'enregistrement.

Le contenu de la déclaration et le format du numéro d'enregistrement, sont précisés par le II de l'[article D. 324-1-1 du code du tourisme](#). Ainsi, la déclaration doit comporter notamment l'identité et l'adresse du loueur, l'adresse et les caractéristiques du local loué (notamment s'il s'agit ou non d'une résidence principale).

**L'obtention d'un numéro d'enregistrement ne vaut pas autorisation de changement d'usage ;** il s'agit de deux démarches indépendantes dont les finalités sont différentes.



## 2.3 Pour protéger les résidences principales : la durée maximale annuelle de 120 jours

### 2.3.1 Où et comment s'applique la durée maximale de 120 jours de location ?

La résidence principale est définie comme celle occupée pendant au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, cas de force majeure, ou raison de santé ([article 2 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs](#)). De ce fait, louer un logement plus de 120 jours fait perdre son caractère de résidence principale au bien concerné, de sorte que le régime de la résidence secondaire devient applicable.

Dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, un logement qui constitue une résidence secon-

daire ne peut être mis en location comme meublé de tourisme sans avoir obtenu au préalable une autorisation de changement d'usage (cf. supra).

Cette limite des 120 jours est réitérée par le code du tourisme (art. L. 324-1-1) pour ce qui concerne les communes qui appliquent également la procédure du numéro d'enregistrement. Dans ces mêmes communes, il appartient en outre aux plateformes d'empêcher la location par leur intermédiaire d'une résidence principale au-delà de 120 jours ([II de l'article L. 324-2-1](#)).

## 2.4 Pour protéger les locaux commerciaux : l'autorisation de mise en location du code du tourisme

### 2.4.1 Qu'est-ce que l'autorisation de mise en location d'un local commercial ?

La faculté de soumettre à autorisation la location comme meublé de tourisme d'un local commercial a été introduite par la loi dite engagement et proximité du 27 décembre 2019 ([IV bis de l'art. L. 324-1-1 du code du tourisme](#)), précisée par le [décret du 11 juin 2021 relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme](#) (articles [R. 324-1-4](#) à [R. 324-1-7 du code du tourisme](#)).

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, les communes qui appliquent déjà le changement d'usage et le numéro d'enregistrement peuvent, si elles le souhaitent, se doter d'un nouvel instrument de régulation, en soumettant à autorisation la location comme meublé de tourisme des locaux commerciaux.

En effet, si la procédure de changement d'usage protège efficacement les seuls locaux d'habitation, les locaux commerciaux peuvent en règle générale être loués comme meublés de tourisme librement, sans limite de durée. Or, les mairies peuvent souhaiter réguler également la location de locaux commerciaux comme meublés de tourisme, notamment lorsqu'une pénurie de locaux commerciaux est avérée.

La mise en location sans autorisation d'un local commercial comme meublé de tourisme, dans les communes concernées, est passible d'une amende de 25 000 €.

### 2.4.2 Quels sont les locaux commerciaux concernés ?

Les locaux commerciaux concernés par cette réglementation sont définis par référence aux destinations de construction du code de l'urbanisme, en fonction de la date du plan local d'urbanisme (cf. [article R. 324-1-4 du code du tourisme](#)). Il s'agit des locaux destinés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des cinémas, des hôtels et autres hébergements touristiques.

### 2.4.3 Comment mettre en œuvre l'autorisation de mise en location d'un local commercial ?

La mise en œuvre de l'autorisation de mise en location d'un local commercial est du ressort des communes, dès lors que celles-ci appliquent déjà le numéro d'enregistrement et le changement d'usage.

En pratique, les communes qui souhaitent mettre en œuvre cette autorisation doivent prendre une délibération, qui précise notamment :



► les principes de mise en œuvre des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services. Il importe en particulier d'expliquer en quoi la commune connaît des difficultés particulières se rapportant à ces objectifs (par exemple : pénurie d'espaces commerciaux, notamment pour satisfaire les besoins de la population permanente, ou autres effets négatifs d'une surconcentration de meublés de tourisme). La jurisprudence, notamment européenne, insiste sur le fait qu'un régime d'autorisation doit poursuivre un motif impérieux d'intérêt général, et que les mesures mises en œuvre doivent être proportionnées à cet objectif. Aussi, la commune qui choisit d'appliquer cet outil de régulation doit être en mesure de démontrer qu'elle satisfait bien aux exigences européennes ;

► les critères qui seront appliqués pour délivrer ou non des autorisations. Ces critères doivent être proportionnels, objectifs et transparents. Ils peuvent être différenciés territorialement, selon la situation et les besoins de certains quartiers ou zones. Une telle différenciation peut d'ailleurs être un élément tendant à démontrer la proportionnalité des mesures prises, puisqu'elle peut démontrer que la commune a limité les mesures contraignantes aux zones où celles-ci sont les plus nécessaires.

#### 2.4.4 Comment cette autorisation s'articule-t-elle avec d'autres autorisations éventuellement nécessaires (changement d'usage, autorisations d'urbanisme...) ?

L'autorisation de mise en location d'un local commercial comme meublé de tourisme ne concerne que les locaux commerciaux, à l'inverse de l'autorisation de changement d'usage qui ne concerne que les logements. Les deux autorisations ne devraient donc jamais être demandées simultanément pour le même local.

Il est en revanche possible que la mise en location d'un local commercial comme meublé de tourisme s'accompagne d'autres transformations du local qui nécessitent des autorisations d'urbanisme. Les deux cas de figure relèvent de deux procédures différentes :

- lorsqu'il n'y a pas besoin d'une autorisation d'urbanisme, procédure de l'article [R. 324-1-6 du code du tourisme](#) ;
- lorsqu'il y a besoin d'une autorisation d'urbanisme en plus de l'autorisation de mise en location comme meublé de tourisme, procédure de l'article [R. 324-1-7 du code du tourisme](#).



## 2.5 Comment faire sanctionner d'éventuelles infractions à la réglementation sur les meublés de tourisme ?

Le non-respect de la réglementation sur les meublés de tourisme est passible d'amendes civiles importantes. Les sanctions sont prononcées par le tribunal judiciaire dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.

Il incombe à chaque commune d'effectuer, à l'aide des outils décrits dans le présent guide, tous les contrôles nécessaires, de porter d'éventuelles infractions au contentieux et d'en apporter les preuves. Il n'existe pas de preuve spécifique ; il s'agit d'apporter au tribunal tous les éléments recueillis conformément à la loi et lui permettant d'établir la réalité du manquement reproché.

Le tribunal judiciaire est saisi par assignation, selon la procédure accélérée au fond dont les modalités sont définies par l'article 481-1 du code de procédure civile. Cette procédure contradictoire permet d'obtenir un jugement dans un délai plus bref que la procédure normale et les ordonnances rendues sont exécutoires de droit à titre provisoire, nonobstant appel.

Les amendes sont prononcées au profit des communes.

### Les amendes maximales applicables

Infraction	Amende maximale	Fondement juridique
Défaut de déclaration préalable d'un meublé de tourisme dans les communes qui n'appliquent pas le numéro d'enregistrement.	<b>450€</b> (contravention de troisième classe)	Art. R. 324-1-2 CT
Non-respect par le loueur de la procédure de changement d'usage	<b>50 000€</b> par local, assortis le cas échéant de 1000€ d'astreinte par jour et par m <sup>2</sup> jusqu'à ce que le local soit rendu à son usage d'habitation	Art. L. 651-2 CCH
Non-respect de la procédure du numéro d'enregistrement, dans les communes concernées (pour le loueur)	<b>5 000€</b>	Art. L. 324-1-1 CT
Dépassement de la durée maximale de 120 jours de location d'une résidence principale	<b>10 000€</b>	Art. L. 324-1-1 CT
Mise en location sans autorisation d'un local commercial comme meublé de tourisme, dans les communes concernées	<b>25 000€</b>	Art. L. 324-1-1 CT
Défaut d'information du loueur par une plateforme sur ses obligations déclaratives	<b>12 500€</b> par meublé faisant l'objet du manquement	Art. L. 324-2-1 CT
Publication par une plateforme d'une annonce sans numéro d'enregistrement, dans les communes où celui-ci est obligatoire	<b>12 500€</b> par meublé faisant l'objet du manquement	Art. L. 324-2-1 CT
Défaut de transmission par une plateforme des données demandées par une commune dans le cadre de la loi Elan	<b>50 000€</b> par annonce faisant l'objet du manquement	Art. L. 324-2-1 CT
Non-respect, par une plateforme, de l'obligation de limiter à 120 jours la location d'une résidence principale par son intermédiaire, dans les communes qui appliquent le numéro d'enregistrement	<b>50 000€</b> par meublé faisant l'objet du manquement	Art. L. 324-2-1 CT

## 2.6 Comment lutter contre les nuisances de voisinage ?

Il n'existe pas aujourd'hui d'outils spécifiques dédiés à la lutte contre les nuisances de voisinage provoquées par les meublés de tourisme – ou par tout autre hébergement touristique. Les locataires de meublés de tourisme sont ainsi tenus de respecter les mêmes règles qui s'appliquent à tout locataire classique, y compris la réglementation locale et les éventuelles règles applicables à un immeuble ou une copropriété. Il incombe notamment aux loueurs de s'assurer de l'occupation paisible de leur hébergement, y compris vis-à-vis du voisinage.

En revanche, des initiatives existent, soit au niveau local, soit au niveau de certaines plateformes. Il peut notamment s'avérer utile de prévoir une information spécifique des locataires, concernant les règles ou les usages propres à certaines zones ou communes. Certaines plateformes établissent par exemple des chartes de bonne conduite, qui peuvent le cas échéant être adaptées localement et portées à la connaissance de futurs locataires. En outre, il peut s'avérer utile de se rapprocher des plateformes pour mettre en œuvre des dispositifs de signalement, qui pourraient aboutir à exclusion de la location meublée les hôtes ou les locataires connus pour générer des nuisances de voisinage.

Dans le cadre de la concertation voulue par Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du Logement, des travaux seront menés pour mieux connaître le phénomène, fournir un cadre national aux dispositifs locaux existants et partager les bonnes pratiques des uns et des autres.



# 3

## MIEUX CONNAÎTRE LES MEUBLÉS DE TOURISME DANS MA COMMUNE



## 3.1 Prévoir et organiser la connaissance des meublés sur son territoire

### 3.1.1 Pourquoi est-il indispensable de bien connaître la situation des meublés de tourisme dans sa commune ?

La régulation des meublés de tourisme est largement de la responsabilité des communes qui peuvent, selon leur situation, choisir de mettre en œuvre et d'adapter à leurs besoins des outils mis à disposition par la loi et le règlement.

Ces outils de régulation constituent des contraintes, à la fois pour les particuliers et pour les plateformes. Il importe donc de s'assurer, avant toute régulation, que celle-ci répond bien à un besoin dans la commune et qu'elle est proportionnée au regard des objectifs qu'elle poursuit. Pour cela, il est nécessaire de connaître le mieux possible les caractéristiques de la commune, tout particulièrement de son marché des meublés de tourisme.

Comme le rappelle notamment la Cour de justice de l'Union européenne<sup>11</sup>, il appartient au juge, national ou européen, et donc également aux autorités publiques lorsqu'elles mettent en œuvre les outils prévus par la loi, de s'assurer :

1. que la régulation poursuit bien un motif impérieux d'intérêt général (c'est le cas par exemple pour les régulations ayant pour objet de lutter contre la pénurie de logements pour la population permanente) ;
2. que le même objectif ne saurait être atteint par des moyens moins contraignants (critère de proportionnalité). À cet égard, il peut s'avérer judicieux, lorsque c'est possible, de faire une application différenciée de la réglementation, par exemple en fonction de la situation de certains quartiers.

Dans les deux cas, en cas de contentieux, il appartiendra à la commune de démontrer, non seulement qu'une régulation est bien nécessaire au regard de sa situation, mais également que les modalités de régulation choisies sont bien proportionnées à l'objectif recherché. Cette démonstration peut être faite par exemple au moyen d'études, d'analyses, d'indicateurs, etc. Elle nécessite donc une bonne connaissance de la situation particulière de la commune.

La fiche technique élaborée par la direction générale des entreprises et la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature propose en annexe quelques exemples d'indicateurs pouvant être utilisés pour conduire l'analyse<sup>12</sup>.

### 3.1.2 Comment mieux connaître la situation des meublés de tourisme dans ma commune ?

Afin de mieux connaître la situation et les besoins d'une commune, il est recommandé de procéder à plusieurs types d'analyse.

1. Ma commune connaît-elle une tension particulière sur le marché du logement ? Celle-ci se traduit-elle par des loyers ou des prix particulièrement élevés ?
2. Certaines populations ont-elles particulièrement du mal à se loger (jeunes, étudiants, saisonniers) ?
3. Cette tension est-elle aggravée par la présence de meublés de tourisme ?
4. Quelles sont les caractéristiques des meublés de tourisme dans ma commune : résidences principales ou secondaires ? anciens locaux commerciaux ? Loués à l'année ou seulement pendant la saison touristique ? Sont-ils particulièrement concentrés dans certains quartiers ?
5. Les meublés de tourisme de ma commune affectent-ils les services (commerces, équipements) destinés à la population permanente ? Si oui, comment ?
6. Les meublés de tourisme de ma commune génèrent-ils des nuisances (bruit, incivilités), en particulier dans les quartiers où ils sont les plus concentrés ? On pourra à cette fin notamment étudier les signalements effectués.

Ces études et analyses peuvent être menées au niveau de la commune, mais il peut également être intéressant de vérifier si des équipes de recherche travaillent déjà, ou seraient intéressées de travailler, sur ces questions.

Afin de mener ces études, les communes pourront notamment s'appuyer sur les sources de données suivantes :

- ▶ données publiées par les observatoires locaux des loyers<sup>13</sup> (pour les communes qui sont couvertes par un tel observatoire), ou celles de la carte des loyers publiée par le ministère du Logement<sup>14</sup> pour connaître le niveau des loyers dans la commune ;
- ▶ données transmises par les plateformes qui collectent la taxe de séjour, dans les communes concernées ;
- ▶ données issues des déclarations de meublés de tourisme ou des numéros d'enregistrement pour les communes qui appliquent ce dispositif ;
- ▶ données d'enquête publiques : notamment l'enquête de suivi de la demande tourisme (DGE/Insee) et l'enquête logement du CGDD ;

- ▶ certaines données, fournies par les plateformes, sont collectées et publiées depuis fin juin 2021 par Eurostat<sup>15</sup> ;
- ▶ par ailleurs, et pour information, des données issues du « moissonnage » (ou *scraping* – technique de récupération automatique de données en ligne) sont proposées par des entreprises, souvent de manière payante. Elles peuvent présenter des défauts et parfois être contestées, mais demeurent des outils intéressants pour les réflexions amont ;
- ▶ enfin, certaines plateformes peuvent être disposées à communiquer des données volontairement, soit dans le cadre d'études ou de projets de recherche, en partenariat avec l'État, ou directement aux communes. Il convient pour cela de se rapprocher directement des plateformes concernées.

### 3.1.3 Quelles sont les obligations de déclaration pour les particuliers ?

#### 3.1.3.1 La déclaration simple, dans toutes les communes (sauf pour les résidences principales)

Qu'il soit classé ou non, tout meublé de tourisme doit obligatoirement, dans toutes les communes, être déclaré en mairie de la commune où il est situé (II de l'art. L. 324-1-1 du code du tourisme) – sauf s'il constitue la résidence principale du loueur.

Le contenu obligatoire de cette déclaration est précisé par le code du tourisme (I de l'art. D. 324-1-1).

En pratique, cette déclaration doit être effectuée au moyen du [formulaire cerfa n° 14004](#). Dans certaines communes, [la déclaration peut être remplie directement en ligne](#).

Le défaut de déclaration préalable d'un meublé de tourisme est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 450€.

#### 3.1.3.2 La déclaration avec numéro d'enregistrement, dans les communes concernées (pour tous les meublés de tourisme)

Dans les communes qui appliquent le numéro d'enregistrement, la déclaration préalable avec numéro d'enregistrement est obligatoire, pour tous les types de locaux loués comme meublés de tourisme, y compris les résidences principales.

La commune doit mettre en place un téléservice, permettant d'effectuer cette déclaration, et d'obtenir automatiquement et instantanément un numéro d'enregistrement, qu'il faut alors faire figurer sur toute annonce relative à ce meublé de tourisme.

Le contenu de cette déclaration est précisé par le code du tourisme (II de l'art. D. 324-1-1).

Le fait de ne pas respecter la procédure du numéro d'enregistrement est passible d'une amende jusqu'à 5 000€ pour le loueur, et jusqu'à 12 500€ par annonce pour la plateforme.

<sup>11</sup> Cf. notamment l'arrêt dit *Cali* (C-724-18) de la CJUE du 22 septembre 2020

<sup>12</sup> Fiche technique *Application territoriale des mesures de régulation de la location touristique meublée*

<sup>13</sup> [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

<sup>14</sup> [www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers](http://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers)

<sup>15</sup> [ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay\\_accommodation\\_offered\\_via\\_online\\_collaborative\\_economy\\_platforms](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms)



## 3.2 Les demandes de données aux plateformes dans les communes qui appliquent le numéro d'enregistrement

### 3.2.1 En quoi consiste la demande de données au titre de la loi Elan ?

Les communes qui appliquent la procédure de changement d'usage et le numéro d'enregistrement peuvent, une fois par an, demander aux plateformes offrant à la location des biens situés sur leur territoire la transmission d'un état récapitulatif du nombre de nuitées de location de chaque local pendant l'année en cours et l'année précédente. Cet état précise également le nom du loueur, si le local constitue ou non sa résidence principale, ainsi que le numéro d'enregistrement et l'adresse précise du local.

Ces demandes ont pour objectif de contrôler le respect de la réglementation relative au changement d'usage et au numéro d'enregistrement. Ainsi, les communes peuvent s'en servir pour s'assurer que les locaux mis en location ont bien obtenu un numéro d'enregistrement ou, le cas échéant, une autorisation de changement d'usage s'il s'agit d'une résidence secondaire ou une autorisation de mise en location comme meublé de tourisme s'il s'agit d'un local commercial dans l'une des communes concernées.

Le défaut de transmission, par une plateforme, des données demandées par une commune dans le cadre de la loi Elan est passible d'une amende maximale de 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement.

Afin de faciliter les échanges entre communes et plateformes, une plateforme dédiée de type API est en cours d'expérimentation par les services de l'État. Cette plateforme permettra d'automatiser et de fiabiliser les demandes et les transferts de données et fournira aux communes des outils statistiques et de visualisation des données qui permettront d'améliorer l'efficacité des contrôles.

### 3.2.2 Comment faire une demande de données au titre de la loi Elan ?

La demande peut concerner les données de l'année en cours, ainsi que celles de l'année précédente. Elle doit être adressée par voie électronique à chaque plateforme pour laquelle la commune souhaite obtenir un récapitulatif. Il est de la responsabilité de chaque commune de cibler les plateformes auxquelles elle souhaite adresser une demande.

La réponse de la plateforme doit intervenir sous un mois, dans un format défini par arrêté<sup>16</sup> afin que les fichiers transmis par plusieurs plateformes soient aisément comparables.



### 3.2.3 Quel est le statut des données collectées au titre de la loi Elan ?

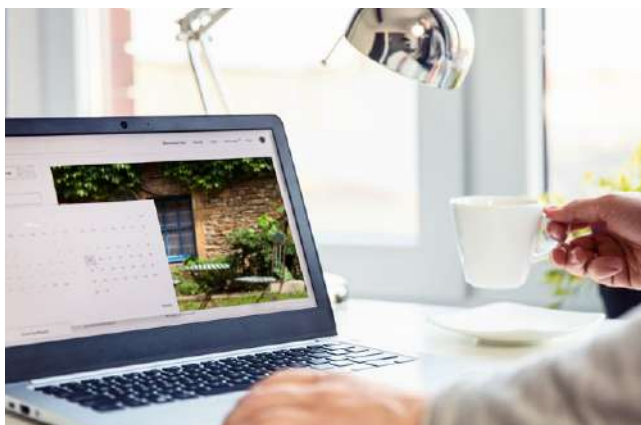
Les données collectées par une commune au titre de la loi Elan sont des données administratives. Elles peuvent être exploitées pour les finalités inscrites dans la loi (contrôle du respect de la réglementation), mais également à des fins statistiques ou de recherche. Elles peuvent également, sur demande, être transmises à l'État.

Il n'en s'agit pas moins de données personnelles, qui sont donc protégées. À ce titre, il incombe à la commune de s'assurer de la sécurité de ces données et de la confidentialité de leur traitement, conformément à la réglementation en vigueur et, de manière plus générale, de respecter l'ensemble des obligations posées par la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 et le RGPD.

En particulier, lorsque la commune communique publiquement sur ces données ou les transmet à des tiers, elle doit s'assurer de les anonymiser de manière à se prévenir notamment contre le risque de réidentification des personnes concernées.

<sup>16</sup> Arrêté du 31 octobre 2019 précisant le format des tableaux relatifs aux transmissions d'informations prévues par les articles R. 324-2 et R. 324-3 du code du tourisme

## 3.3 Les données transmises par les plateformes aux collectivités qui appliquent la taxe de séjour



### 3.3.1 Comment la taxe de séjour s'applique-t-elle aux meublés de tourisme ?

La taxe de séjour peut être instaurée sous certaines conditions par le conseil municipal ou par l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), qui en fixe le tarif, dans des limites déterminées par la loi<sup>17</sup>. Sont notamment concernées :

- ▶ les communes touristiques ;
- ▶ les stations classées de tourisme ;
- ▶ les communes littorales ;
- ▶ les communes de montagne ;
- ▶ les communes qui réalisent des actions de promotion en faveur du tourisme ainsi que celles qui réalisent des actions de protection et de gestion de leur espace naturel.

La taxe de séjour peut également être instituée par les EPCI, quel que soit leur régime fiscal, dans les mêmes conditions que pour les communes.

Dans les communes qui appliquent la taxe de séjour, les meublés de tourisme, qu'ils soient classés ou non, y sont soumis.

À noter que la taxe de séjour est indépendante des autres dispositifs de la réglementation sur les meublés de tourisme. En particulier, une commune peut appliquer la taxe de séjour, qu'elle applique ou non le changement d'usage et le numéro d'enregistrement.

### 3.3.2 Quelles plateformes sont concernées par la collecte de la taxe de séjour ?

La collecte de la taxe de séjour est obligatoirement effectuée par les seules plateformes en ligne, dès lors qu'elles agissent en qualité d'intermédiaires de paiement pour le compte de loueurs non professionnels. Cette collecte est optionnelle pour les loueurs professionnels, qui peuvent choisir d'y procéder eux-mêmes. En effet, ces plateformes disposent d'une information privilégiée sur les réservations, les sommes payées, etc. Elles reversent ensuite cette taxe de séjour à la commune ou à l'EPCI concerné.

Les plateformes par lesquelles les hébergeurs professionnels louent leurs biens, qu'elles soient intermédiaires de paiement ou non, ne sont préposées à la collecte de la taxe de séjour et à l'exécution des formalités administratives correspondantes que si elles ont été habilitées à cet effet par les loueurs.

Il en est de même pour les plateformes par lesquelles les hébergeurs non professionnels louent leurs biens et qui ne sont pas intermédiaires de paiement. Dans ces deux derniers cas, en l'absence de mandat donné à la plateforme, c'est au loueur qu'il incombe de collecter la taxe de séjour.

<sup>17</sup> Pour les tarifs de la taxe de séjour, cf. les articles L. 2333-30 et L. 2333-41 du code général des collectivités territoriales.



### 3.3.3 Quelles sont les données transmises par les plateformes au titre de la taxe de séjour ?

Afin de permettre le contrôle et la vérification des sommes reversées au titre de la taxe de séjour, les plateformes numériques qui la collectent sont tenues de transmettre deux fois par an, aux collectivités territoriales concernées, un état détaillé qui comprend, conformément à l'article L. 2333-34 du code général des collectivités territoriales :

- ▶ la date de perception de la taxe ;
- ▶ la date à laquelle débute le séjour ;
- ▶ l'adresse de l'hébergement ;
- ▶ le nombre de personnes ayant séjourné ;
- ▶ le nombre de nuitées concernées ;
- ▶ le prix de chaque nuitée réalisée (lorsque l'hébergement n'est pas classé) ;
- ▶ le montant de la taxe perçue ;
- ▶ le numéro d'enregistrement de l'hébergement (dans les communes concernées) ;
- ▶ les motifs d'exonération de la taxe (le cas échéant).

**Attention :** la notion de nuitée pour la taxe de séjour est différente de celle pour ce qui concerne l'application de la loi Elan. Ainsi, dans le domaine de la taxe de séjour, la nuitée se calcule par personne, alors que pour la loi Elan elle se calcule par hébergement. Ainsi, un appartement loué deux nuits à trois personnes comptera pour 6 nuitées de taxe de séjour, mais seulement pour deux nuitées au titre des données transmises dans le cadre de la loi Elan.

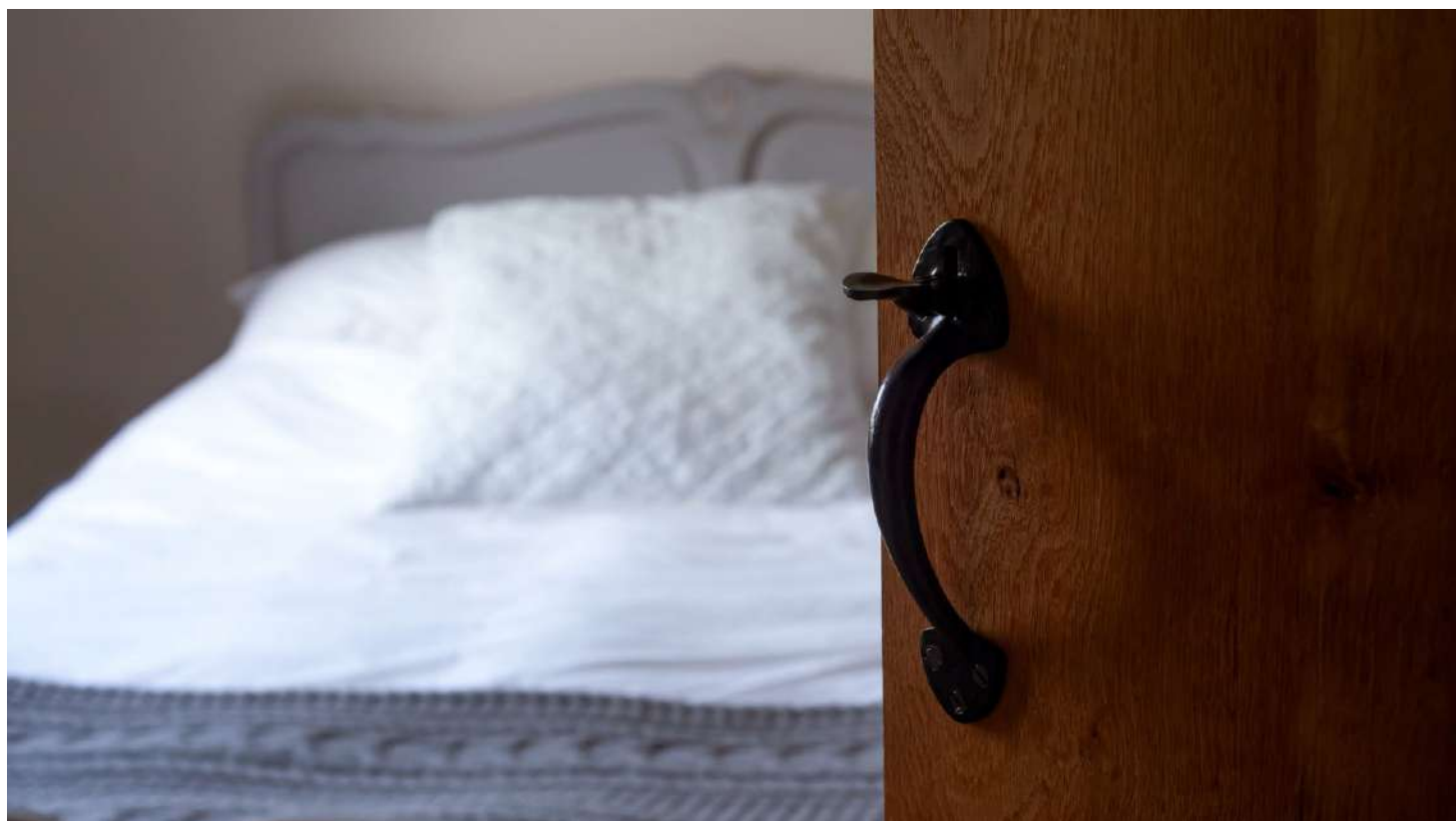
Ces informations, bien qu'elles se recoupent avec certaines informations demandées dans le cadre de la loi Elan (adresse, nombre de nuitées) relèvent bien d'une procédure distincte de la loi Elan et répondent à d'autres objectifs.

Aussi, une plateforme ne peut se prévaloir de ce qu'elle a déjà transmis les informations relatives à la taxe de séjour pour refuser de transmettre celles demandées dans le cadre de la loi Elan (dans les communes concernées).

#### Informations complémentaires sur la taxe de séjour

La direction générale des collectivités locales publie, en lien avec la direction générale des entreprises, un guide pratique complet concernant l'application de la taxe de séjour. Ce guide est disponible à l'adresse suivante :

[www.collectivites-locales.gouv.fr/files/Accueil/Notes%20de%20la%20DGCL/2021/Guide\\_pratique\\_taxe\\_sejour\\_2021.pdf](http://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/Accueil/Notes%20de%20la%20DGCL/2021/Guide_pratique_taxe_sejour_2021.pdf)





Blank page with horizontal lines.

DICOM/MCL/22004 - Janvier 2022

Crédits photos : Page 4 : M. Bouquet/Terra - Pages 6-7-8-9-12 : AdobeStock

Pages 15-17-19-20-22-23-24-25-27 : AdobeStock

Impression : MTE-MCTRCT/SG/SPSSI/ATL

Imprimé sur du papier certifié écolabel européen



**MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

---