

Depuis plusieurs années, l'offre touristique française a été bouleversée par l'arrivée de nouveaux acteurs de l'hébergement. Les locations de courte durée de chambres ou de logements entiers à des touristes de passage se sont multipliées avec le développement de l'économie collaborative et des plateformes numériques (Airbnb, Abritel...). Même si cette nouvelle forme de tourisme participe à l'attrait de nos territoires, la **massification de cette pratique soulève de nombreux problèmes** :

- Il est impossible d'avoir une vision précise de ce parc d'hébergement sur son propre territoire
- Il est difficile de le contrôler et d'appliquer la fiscalité adéquate, ce qui entraîne une déperdition de recette de taxe de séjour
- Ces hébergements représentent une concurrence à l'hébergement touristique conventionnel
- Dans certaines villes, ils entraînent une pénurie de logement permanent et une forte tension sur le prix du foncier

Dans ce contexte, des dispositions ont été prises en vue de mieux réguler la location des locaux meublés, et l'activité des intermédiaires assurant ladite mise en location, au travers de deux lois :

[- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové \(loi ALUR - Art 16\) ;](#)

[- la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique \(Loi Lemaire - Art 51\), complétée par son décret d'application n° 2017-678 du 28 avril 2017.](#)

1) Deux dispositifs à disposition des communes

Deux dispositifs sont désormais à la disposition de toutes les communes : la procédure de changement d'usage et la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme. De plus, de nombreuses obligations concernent les intermédiaires assurant la mise en location de ces locaux (applicables en 2019)

1. La procédure de changement d'usage

Le fait 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, constitue un changement d'usage.

En revanche, lorsque le local à usage d'habitation (logement occupé au moins 8 mois par an par le propriétaire) 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 domicile.

Les communes ont donc la possibilité, d'instaurer l'autorisation de changement d'usage qui peut être plus ou moins contraignante. A Paris, sur certaines zones tendues en termes de logement, l'autorisation peut être temporaire ou des mesures de compensation peuvent être demandées

2. La télédéclaration des meublés

Depuis 2010, tous les loueurs de meublés de tourisme doivent déclarer leur mise en location auprès de la mairie de la commune où se situe l'immeuble concerné (meublé classé ou non). Toutefois, cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur.

Les meublés de tourisme sont définis comme 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 Lemaire a renforcé l'obligation déclarative des meublés de tourisme, auprès des communes, à la charge des loueurs. ***Selon ce texte, les communes, 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 local meublé, même lorsque le local constitue la résidence principale du loueur.

2) Quels sont les avantages d'instaurer une procédure d'enregistrement des meublés ?

L'instauration de cette procédure de télédéclaration permettra aux communes :

- **D'avoir une connaissance précise du parc d'hébergements touristiques** sur la commune et de reprendre ainsi le contrôle de son parc résidentiel,
- **D'appliquer la juste fiscalité aux locations de meublés de tourisme**, taxe de séjour notamment et, le cas échéant, la contribution économique territoriale. Ces rentrées fiscales constituent des sources de revenus supplémentaires non négligeables pour les collectivités,
- **De contrôler le respect des différentes obligations à la charge des loueurs**,
- **De simplifier la gestion des déclarations des meublés et chambres d'hôtes pour la commune**
- D'instaurer une procédure d'enregistrement qui s'appliquera sur toute location d'un local meublé, **même lorsqu'il constitue la résidence principale du loueur**,
- **De dématérialiser également le Cerfa Chambres d'hôtes** (mais pas de N° de téléservice)
- **De relier ce téléservice avec une éventuelle plateforme de collecte de la taxe de séjour**
- **De garantir à tous les clients/touristes** d'être hébergés dans des meublés de tourisme déclarés et dans des **conditions d'hébergement décentes et en conformité avec la loi**
- **De simplifier la gestion des déclarations des meublés et chambres d'hôtes pour la commune**

Certaines obligations seront également à la charge des intermédiaires (Airbnb, Aritel, GDF...) :

- Elles auront **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**,
- Toute annonce relative au local loué devra **comporter la mention du numéro de déclaration**, délivré par la commune lors de la procédure d'enregistrement
- Les plateformes devront également veiller à ce que le logement proposé à la location ou la sous-location **ne soit pas loué plus de 120 jours par an, lorsque le local loué constitue la résidence principale du loueur**
- Un **décompte du nombre de nuits occupées dans chaque logement loué**, tenu par l'intermédiaire, devra être transmis annuellement aux communes à leur demande

3) La mise en place de la procédure de changement d'usage et de télédéclaration des meublés

La mise en place de ce téléservice, impose d'instaurer une procédure d'autorisation de changement d'usage sur la commune. Plusieurs étapes administratives sont donc nécessaires :

Etape 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 courrier type)

Etape 2 : le préfet prend un arrêté instituant l'autorisation de changement d'usage sur le territoire de la commune

Etape 3 : le conseil municipal prend une délibération instituant la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme (cf délibération type)

→ Une convention de mise à disposition de l'outil Déclaloc' est signée entre la commune et l'intercommunalité

→ L'intercommunalité ouvre l'accès de l'outil Déclaloc' à la commune

Etape 4 : la commune prépare l'implémentation du téléservice dédié à l'enregistrement des locations de meublés de tourisme



4) L'utilisation de la plateforme « Déclaloc' »

Afin de faire une économie d'échelle et de simplifier la mise en place, l'Agence de Développement touristique de l'Ardèche s'est équipée de la plateforme « Déclaloc' » qui permet de déployer ce service de télédéclaration des meublés à une échelle départementale.

L'ADT prend en charge les frais d'installation de l'outil et l'intercommunalité participe à la maintenance annuelle. L'outil est donc mis à disposition gratuitement aux communes.

5) Présentation de l'outil Déclaloc et ses fonctionnalités

a) Les communes peuvent choisir de dématérialiser seulement le Cerfa papier (Cerfa de meublés de tourisme + Cerfa de chambres d'hôtes)

Avantage → ne nécessite pas d'instaurer la procédure de changement d'usage sur la commune

Inconvénient → n'apporte aucun changement important sur la commune (aucun impact positif sur la Taxe de Séjour)

b) Les communes décident d'instaurer la procédure d'enregistrement prévue par l'article 51 de la loi pour une République numérique

- Le « Cerfa meublés de tourisme » est donc remplacé par la télédéclaration avec la délivrance d'un n° de déclaration à 13 chiffres

- Le « Cerfa chambre d'hôtes » est juste dématérialisé pour la déclaration des chambres d'hôtes (pas de délivrance de n° de déclaration à 13 chiffres)

Inconvénient → Nécessité pour la commune de demander au préfet l'autorisation d'instaurer la procédure de changement d'usage sur sa commune et de délibérer pour instaurer la télédéclaration

Avantages → gain de temps pour le personnel administratif de la commune, meilleure connaissance du parc d'hébergement, respect de la réglementation, optimisation de la taxe de séjour...

L'intérêt de cette action porte sur la deuxième option (instaurer la procédure d'enregistrement) qui va permettre d'opérer un réel changement sur les territoires.

6) Ce qui change pour les hébergements concernés par Déclaloc (si instaurée par délibération municipale)

a) Les meublés de tourisme – propriétaire d'une résidence secondaire

→ Demande de changement d'usage → Télédéclaration → n° à 13 chiffres

b) Les meublés de tourisme – propriétaire d'une résidence principale (occupation minimale de 8 mois par le propriétaire)

→ Télédéclaration → n° à 13 chiffres + obligation de décompte de 120 jours par les plateformes numériques

c) Les chambres d'hôtes – propriétaire d'une résidence principale (occupation minimale de 8 mois par le propriétaire)

→ Déclaration sur Cerfa dématérialisé sans délivrance de n° à 13 chiffres

La loi Elan a exclu « les chambres chez l'habitant » du régime de déclaration et d'enregistrement lorsque ce dernier est applicable. La location d'une simple chambre chez l'habitant, qui ne remplit pas les conditions requises par le code du tourisme pour la chambre d'hôtes (nuitée assortie au minimum de la fourniture de linge de maison et du petit déjeuner), est donc libre.



7) Le service de télédéclaration de meublés mis en place en Ardèche :

<https://ardeche.declaloc.fr/>

The screenshot shows the homepage of the 'Déclaration préalable d'activité d'hébergement' website. The header includes the 'DÉCLALOC' logo and a 'CONNEXION' button with the text 'Accédez à votre compte déclarant'. The main content area features a large white box with the title 'DÉCLARATION PRÉALABLE D'ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENT' and the subtitle 'MEUBLÉS DE TOURISME & CHAMBRES D'HÔTES'. Below the title, there is a search bar with a dropdown menu containing the example text 'Ex: Saint-Étienne-de-Fontbellon ou 07200'. To the right of the search bar, there is a green call-to-action box that says 'VOUS ENVISAGEZ DE LOUER VOTRE APPARTEMENT OU VOTRE MAISON ?' and 'VOTRE DÉCLARATION À VOTRE COMMUNE, EN LIGNE DEPUIS CHEZ VOUS. EN 5 MINUTES'. The background of the page is a scenic view of a stone building on a hillside under a blue sky.

Pour plus d'information :
Vous pouvez contacter votre intercommunalité
ou
l'Agence de Développement Touristique de l'Ardèche
Hélène Graillat
04 75 64 93 13
helene.graillat@ardeche-guide.com
pro.ardeche-guide.com

