

Parution du décret « anti Airbnb »

La loi du 7 octobre 2016 pour une république numérique a renforcé les obligations de déclaration pesant sur les propriétaires louant un meublé de tourisme.

Depuis 2009, toute location d'un meublé de tourisme¹, qu'il soit classé ou non, doit en principe être déclarée en mairie (article L.324-1-1, I du Code du tourisme). Cette obligation s'applique à l'ensemble du territoire français. Aucune forme particulière n'est imposée à cette déclaration. Toutefois, la loi « ALUR » de 2014 a créé une exception pour les meublés constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation (c'est-à-dire occupés au moins huit mois par an par le bailleur²). Dans ce cas, aucune déclaration en mairie n'est nécessaire.

La loi pour une République numérique a, quant à elle, instauré, un système de télédéclaration, mais uniquement pour les territoires soumis à la réglementation sur les changements d'usage³, et seulement si le conseil municipal le décide (article L.324-1-1, II nouveau du Code du tourisme). Le cas échéant, cette télédéclaration s'impose que le meublé loué constitue ou non la résidence principale du propriétaire. Il s'agit précisément de permettre aux grandes villes se plaignant du phénomène « airbnb » de vérifier systématiquement que les règles sur les changements d'usage sont respectées⁴.

Cette déclaration vaut alors déclaration au sens de l'article L.324-1-1, I du Code du tourisme.

¹ Les meublés de tourisme sont définis comme les « *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* » (article D.324-1 du Code du tourisme).

² « *La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation* » (article 2, alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989).

³ Communes soumises de droit à la réglementation sur les changements d'usage (L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation) :

- communes de plus de 200 000 habitants (Paris, Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille, Rennes)

- toutes communes des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne

Communes soumises à la réglementation sur les changements d'usage sur délibération du conseil municipal ou de l'EPCI (L.631-9 du CCH). Se renseigner en Mairie

⁴ Rappelons qu'à Paris, par exemple, il est interdit de transformer sans autorisation préalable un logement à usage d'habitation principale en meublé touristique. Il est seulement possible de louer quelques semaines par an sa résidence principale (donc occupé par le propriétaire au moins huit mois par an).

Un décret devait préciser les informations exigibles du bailleur. C'est chose faite avec le décret n°2017-678 du 28 avril 2017 (publié au JO du 30 avril). Ainsi, la télédéclaration indique :

« 1° L'identité, l'adresse postale et l'adresse électronique du déclarant ;

« 2° 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 des informations mentionnées au premier alinéa du présent 2° ;

« 3° Son statut de résidence principale ou non ;

« 4° 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 ».

A l'issue de la télédéclaration, le propriétaire se voit attribuer un numéro d'enregistrement qu'il doit reporter dans toute offre de location.

Le décret du 28 avril 2017 est d'ores et déjà applicable. Reste à savoir si les communes concernées se saisiront de ce nouvel outil de lutte contre le développement des locations via les plateformes de type Airbnb ou Homeaway, accusées à la fois de réduire le parc de logements à usage d'habitation principale et de faire une concurrence déloyale aux hôteliers.

Par ailleurs, nous sommes encore en attente d'un décret concernant les nouvelles obligations de déclaration imposées aux exploitants de plateformes par la loi du 7 octobre dernier.