



LES LOCATIONS SAISONNIÈRES

EN 2022 : TURBULENCES OU REPRISE ?

Ce dossier fait le point sur la réglementation en vigueur et répond à certaines préoccupations en huit questions/réponses. Il donne des informations à jour à la date du mois de février 2022.

Laurent Grosclaude, maître de conférences à l'UT 1 Toulouse Capitole

Le fort développement des locations en meublé saisonnières, que l'on nomme le « phénomène Airbnb », affronte des vents contraires.

La pandémie de COVID-19 en premier lieu a porté un coup de frein très net au tourisme et donc aux locations saisonnières, inutile d'y revenir. L'été 2022 sera-t-il le premier été où nous serons débarrassés du COVID-19 ? Rien ne permet de le dire avec certitude aujourd'hui, mais si cela devait être le cas, la probabilité est forte que cette situation aurait un effet positif sur la demande de locations saisonnières (effet de défoulement). En effet, un nombre important de personnes, notamment âgées ou à risque, attendent avec impatience la fin de la pandémie pour vivre à nouveau comme avant et donc prendre des vacances ; ajoutons à cela que l'épargne des ménages a considérablement augmenté en raison des restrictions de déplacement et par conséquent toutes les conditions pourraient être réunies pour un été très dynamique au plan des locations saisonnières

Autre frein, après une décennie d'essor important, les pouvoirs publics semblent aujourd'hui vouloir limiter le phénomène des plateformes de location saisonnières en ligne, car dans certaines agglomérations en tension elles contribuent à raréfier l'offre locative de longue durée et par conséquent à renchérir les prix (on estime qu'à Paris près de 70 000 logements seraient retirés du marché locatif à titre de résidence principale, car ils font l'objet d'une offre de meublé de courte durée).

Mais l'équation est complexe car le développement du tourisme est également une manne pour les communes, leurs activités économiques et leurs habitants permanents.

La réglementation actuelle reflète bien la situation décrite. Non seulement cette réglementation est complexe car éclatée entre plusieurs corps de textes adoptés à des époques différentes (Code civil, Code du tourisme, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'urbanisme), et dépendant de la zone considérée autant que du type de bien mis en location. Les contentieux sont de plus en plus nombreux entre les collectivités locales, les particuliers ou sociétés bailleurs et les plateformes. Ainsi en février 2021, la Cour de cassation a été amenée à se prononcer sur la conformité de la législation française (notamment celle relative au changement de destination/usage) avec les règles européennes ; en effet le marché unique européen fonctionne sur la base de la liberté des prestations de services et les restrictions qui y sont apportées sont strictement encadrées. Si la Cour de cassation a schématiquement validé le dispositif français actuel, rien ne permet de dire qu'il ne faudra pas adapter la norme européenne ou notre droit national à courte échéance.

A quelles conditions un propriétaire peut-il offrir un bien en location saisonnière ?

C'est la question à laquelle il est le plus difficile de donner une réponse simple car elle dépend de plusieurs paramètres et notamment de la destination origininaire du bien, la durée de location et la localisation.

Clarifications préalables

Il faut en premier lieu définir deux notions : la destination et la résidence principale.

- la destination d'un bien immobilier relève de définitions données par le Code de l'urbanisme aux articles R. 151-27 et

suivants. Ces textes distinguent la destination « habitation » et la destination « commerce » ; l'hébergement touristique entre dans la destination « commerce », ce qui signifie que la transformation d'un logement destiné à l'habitation en locations saisonnières va nécessiter des autorisations préalables. Attention toutefois à ne pas confondre le changement de destination et le changement d'usage : le changement de destination relève du Code de l'urbanisme et suppose des travaux matériels de transformation, lesquels seront soumis à autorisation préalable (déclaration de travaux). Le changement d'usage relève du Code de la construction et de l'habitation (art. L. 631-7 s.), ne suppose pas de travaux et fait également l'objet d'une autorisation préalable.

On ne peut que regretter la complexité de cette réglementation et souhaiter qu'elle se clarifie / simplifie dans l'avenir... En tout état de cause on retiendra que le Code de la construction et de l'habitation pose le principe suivant : *« 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 ».*

- la résidence principale est une notion cardinale qui va conditionner le régime des locations saisonnières. Elle est définie par l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 comme le logement qui est occupé plus de 8 mois par an. Cette définition va avoir des conséquences côté propriétaire et côté locataire : ainsi, si un locataire loue plus de 8 mois par an un même logement, la loi sur les baux d'habitation (loi du 6 juillet 1989) trouvera à s'appliquer car ce logement deviendra sa résidence principale ; si le propriétaire occupe le bien plus de 8 mois par an, il sera réputé être sa rési-

dence principale, ce qui lui permettra de pratiquer la location saisonnière de son logement pour des périodes n'excédant pas 4 mois (120 jours) dans des conditions plutôt souples ; en revanche, les conditions seront plus strictes s'il loue un logement n'étant pas sa résidence principale (voir tableau).

Régime actuel

Il est résumé dans le tableau ci-dessous

Compensations pouvant être demandées

Le Code de la construction et de l'habitation prévoit que la

commune dans laquelle a été mis en place un régime d'autorisation préalable du changement d'usage peut le subordonner à une compensation. Le mécanisme de compensation n'est pas financier mais matériel à savoir que la transformation d'une surface d'habitation en surface de location saisonnière devra être compensée par la création de surfaces d'habitation suivant un ratio prévu (1 m² pour 1 m², ou suivant un ratio différent - Paris vient d'adopter 3 m² d'habitation pour 1 m² d'hébergement touristique). Le propriétaire devra donc soit transformer en habitation des locaux qu'il possède déjà et qui ont une autre des-

destination, soit acquérir un « titre de compensation » auprès d'un tiers. Concrètement, cela signifie une transaction financière entre une personne qui transforme un commerce en logement (vendeur du titre) et une personne qui transforme un logement en meublé d'hébergement touristique (acheteur du titre).

Cas particulier

Enfin, cas exceptionnel en province mais plus fréquent à Paris, le propriétaire d'un local commercial (boutique par exemple) peut souhaiter le transformer en local d'habitation pour pratiquer des locations saisonnières. Cette situation, qui va concerner des locaux en rez-de-chaussée principalement, tend à se multiplier en raison de la désaffectation de certaines zones commerciales liées au fort développement de la vente en ligne. En principe l'hébergement touristique rentrant dans la même destination que le commerce de détail, la transformation ne constitue pas un changement de destination. Toutefois, le Conseil de Paris le 15 décembre 2021 a décidé que cette transformation devrait être soumise à autorisation préalable sur le territoire de la commune.

Copropriété

La question de la location saisonnière au sein d'une copropriété peut devenir épineuse pour deux raisons : en premier lieu, le règlement de copropriété peut limiter les usages de l'immeuble et il conviendra donc de s'y reporter pour savoir s'il autorise ou non les meublés de tourisme ; ensuite, la location de courte durée peut générer des nuisances pour les copropriétaires en raison de la rotation des occupants, des risques liés à la circulation des clés, au bruit...

	Est la résidence principale du loueur (occupation plus de 8 mois par an)	N'est pas la résidence principale du loueur (occupation moins de 8 mois par an)
Possibilité de louer en meublé saisonnier	Oui mais moins de 120 jours par an (4 mois)	Oui plus de 120 jours par an (4 mois), mais régime plus strict
Communes de moins de 200 000 habitants	- pas de déclaration en Mairie - pas d'autorisation de changement d'usage	- déclaration en Mairie (L. 324-1-1 Code du Tourisme) - pas d'autorisation de changement d'usage
Communes de plus de 200 000 habitants (Paris, Bordeaux, Marseille, Lyon, Toulouse, Nantes, Montpellier, Lille, Nice, Rennes, Strasbourg) et toutes communes des départements n°92, 93 et 94 <i>Si le régime a été mis en place par délibération.</i> Ou : Communes de moins de 200 000 habitants ayant demandé à être placées sous le régime d'autorisation préalable (L.631-9CCH)*	- télé-déclaration préalable soumise à enregistrement (si délibération de la mairie) - pas d'autorisation de changement d'usage	- télé-déclaration préalable soumise à enregistrement - autorisation préalable de changement d'usage (L. 631-7 et s. CCH) ; la commune peut exiger des compensations / limiter le nombre d'autorisations accordées. En cas de violation, sanctions financières importantes.

* Il n'est pas possible de recenser toutes ces communes mais la Côte d'Azur, la Bretagne et le Pays basque sont des zones dites « en tension » où les communes tendent à mettre en place un régime restrictif. Par exemple : Reims, Aix-en-Provence, Bayonne, Biarritz, Saint-Malo.

Un locataire peut-il sous-louer pour une courte durée ?

Lorsqu'une personne est locataire de sa résidence principale et qu'elle ne l'occupe pas de manière permanente, peut-elle la louer de manière saisonnière pour une ou plusieurs nuitées à d'autres personnes ? Le principe posé par l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 est l'interdiction de la sous-location sauf avec l'accord écrit du bailleur sur le principe de la sous-location et sur le prix de celle-ci. En outre et même si le bailleur devait donner son accord, le texte pose en principe que le prix maximum de la sous-location ne peut excéder celui de la location principale. C'est dire si le cadre juridique est strict.

Pourtant ces pratiques de sous-location existent. On attirera l'attention des candidats à celle-ci sur le risque lié à une sous-location occulte : résiliation du bail par le bailleur et condamnation du locataire

1- Bénéfices industriels et commerciaux

principal à des dommages et intérêts ; par plusieurs décisions de justice récentes, des locataires s'étant illégalement enrichis ont été condamnés à payer des sommes importantes au bailleur en dédommagement (jusqu'à 25 000 €).

Quel est le régime fiscal et social des revenus locatifs ?

Tout d'abord il faut le rappeler, tant des idées reçues circulent sur ce point, tout revenu locatif, quel que soit son origine ou son montant, doit être déclaré à l'administration fiscale. On rappellera également que le régime fiscal applicable ici est celui des activités commerciales (BIC¹) et non celui des revenus fonciers.

Le régime fiscal et social des revenus générés, pour une personne physique, par une location en meublé saisonnière, est résumé dans le tableau ci-dessous.

	Loyers < 23 000 €/an	De 23 000 à 72 600 €/an	+ de 72 600 €/an
Régime fiscal	Imposition au barème IR. Base : 50 % des loyers (régime micro-BIC). Exonération si location de la résidence principale et loyers < 760 €/an <i>L'abattement minimum au titre du régime micro-BIC étant de 305 €, aucune imposition n'est due si le montant déclaré est inférieur à 305 €</i>	Imposition au barème IR. Base : 50 % des loyers (régime micro-BIC). Exonération si location de la résidence principale et loyers < 760 €/an	Régime réel (déduction des charges). Imposition au barème IR. * régime spécifique de faveur : meublés de tourisme classés (abattement de 71 % jusqu'à 176 200 € de loyers)
Régime social	17,2 % de contributions sociales sur les loyers perçus	Affiliation au SSI (sécurité sociale des indépendants). 22 % de charges sur les loyers	Affiliation au SSI (sécurité sociale des indépendants) Régime normal des indépendants (environ 45% de charges)

Quelle forme doit prendre le bail et quel doit être son contenu ?

Il est important de noter tout d'abord que la loi du 6 juillet 1989 ne s'applique pas de plein droit aux locations à caractère saisonnier, puisque par définition elles ne sont pas à usage de résidence principale. Ce sont donc les règles très générales du Code civil (articles 1708 et suivants) qui vont s'appliquer. Le contrat négocié sera la loi des parties et les conditions en seront très souples.

- **L'offre** : l'article L. 324-2 du Code du tourisme dispose que « toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux ». En outre, lorsque la location est soumise à déclaration, le numéro d'enregistrement devra figurer dans l'annonce, laquelle devra également indiquer si l'offre émane d'un particulier ou d'un professionnel.
- **Le contrat** : l'écrit est obligatoire.
- **Acompte / arrhes** : en principe, le versement d'arrhes emporte une faculté de se dédire, alors que l'acompte est simplement une avance sur le loyer à venir. Dans la pratique les deux expressions sont souvent confondues. On notera qu'il est prudent de demander au locataire le versement de cette somme (dont le montant est libre).
- **Dépôt de garantie** : il n'est pas rendu obligatoire par les textes mais demeure conseillé puisqu'il constitue un moyen appréciable pour le propriétaire de recouvrer des sommes dues au titre des dégradations commises par le locataire.
- **État des lieux** : également facultatif mais fortement conseillé,

l'état des lieux devra être établi à l'arrivée et au départ du locataire, sera contradictoire et aussi précis que possible. S'agissant de locations meublées, il comprendra la liste des fournitures mises à disposition du locataire.

Le montant du loyer est-il encadré ?

Le loyer d'une location saisonnière meublée est totalement libre ; la seule limite est la norme du marché. On constate des écarts très importants pour des biens de même nature en situation comparable, puisque seul le bailleur décide de ce montant.

Le bailleur prévoit souvent une évolution du loyer suivant les périodes de location au sein de la même saison (le pic étant pour la saison estivale entre le 14 juillet et le 15 août). Des charges peuvent être en outre facturées au preneur au forfait ou à raison de la consommation réelle.

Quel montant est perçu par les plateformes de location et quelles sont leurs obligations ?

Le montant perçu par les plateformes de réservation est variable mais on constate généralement :

- que les frais sont partagés entre le loueur et le locataire,
- qu'ils varient entre 10 et 20 % du montant des loyers pour une location considérée.

Il ne s'agit là que des frais de service de la plateforme auxquels peuvent s'ajouter pour le locataire des frais annexes tels que des frais de ménage, location de linge etc.

Au plan des obligations, le dispositif s'est considérablement

renforcé et l'article L. 342-2-1 du Code du Tourisme prévoit aujourd'hui que l'exploitant de la plateforme Internet qui propose des meublés saisonniers en location doit notamment :

- informer le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par la réglementation ;
- obtenir de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, et indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale. Si le propriétaire déclare que le logement est sa résidence principale, l'exploitant

de la plateforme Internet doit veiller à ce que le logement proposé à la location ne soit pas loué plus de cent vingt jours par an (4 mois) par son intermédiaire ; il doit en outre transmettre à la commune le nombre de jours de location enregistrés ;

- obtenir du loueur, lorsque ce dispositif est applicable, le numéro de la déclaration faite auprès de la commune ;
- depuis 2019, les plateformes Internet de location ont l'obligation de déclarer à l'administration fiscale le montant des revenus locatifs réalisés par leur intermédiaire.



Toutes ces obligations sont sanctionnées par des amendes civiles dont le montant peut aller jusqu'à 50 000 €. Le 1^{er} juillet 2021, la plateforme Airbnb a été condamné par le Tribunal judiciaire de Paris à 8 millions d'euros d'amende pour avoir publié 10 000 annonces dépourvues de numéros d'enregistrement ; il semble que le jugement a eu un effet dissuasif !

Quelle est l'incidence de la pandémie sur l'annulation des réservations ?

C'est un point auquel il convient d'être attentif. Si la survenance de la pandémie en mars 2020 a pu être qualifiée d'événement de force majeure en raison de son caractère imprévisible, et permettre de passer outre les clauses contractuelles relatives à l'annulation afin de demander le remboursement du séjour, la situation est aujourd'hui différente. Deux ans après le déclenchement de la pandémie, le risque COVID-19 n'est plus ignoré du public.

Dès lors, la survenance de nouvelles restrictions ou la maladie elle-même, ne peuvent plus être regardées comme des événements de force majeure. Tout reviendra par conséquent dans le champ contractuel. Certaines plateformes imposent des conditions d'annulation aux parties, d'autres, comme le leader du marché Airbnb, laissent aux loueurs des options d'annulation. Si la location se fait sans passer par une plateforme, le loueur définira lui-même les conditions d'annulation. A minima il faut donc conseiller aux loueurs d'être transparents sur cette politique, en précisant que la survenance d'un test positif au COVID-19 n'est pas un cas d'annulation sans frais, et

de conseiller aux locataires de souscrire une assurance annulation.

Quelle est la rentabilité d'un bien loué via une plateforme de location saisonnière ?

Soit un T2 bis de 60 m², meublé, bien situé sur la côte Basque. Ce bien est acquis en 2021 à 390 000 € soit 6 500 €/m².

a - en location meublée à l'année ce bien pourrait se louer 950 € mensuels maximum, c'est-à-dire 11 400 € par an, soit un rendement brut avant impôt de 2,9 % ;

b - sur une plateforme Internet et en régime meublé saisonnier, ce même T2 bis pourrait se louer sur une moyenne de 100 € par nuitée (prix net loueur), soit 11 000 € par an sur une base de 110 nuitées annuelles (soit environ un week-end sur trois et 11 semaines de vacances au cours de l'année) ; le rendement théorique avant impôt est donc de 2,9 %, identique à celui de la location à l'année. Mais le propriétaire peut occuper le bien pendant 8 mois, ce qui lui permet de conserver la qualification de résidence principale.

Il est assez clair que l'arbitrage est ici en faveur de la location saisonnière, et c'est bien pour cela que de plus en plus de propriétaires font ce choix, ce qui va contribuer dans certaines situations géographiques à déséquilibrer le marché.

Une alternative au bail nu ou meublé (loi du 6 juillet 1989) peut être la relocation du logement par un « bail mobilité ». On sait que ce type de bail, introduit en 2018 par la loi ELAN et régi par les articles 25-12 et suivants de la loi du 6 juillet 1989, est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé à un locataire justifiant être « *en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle* ». Le principal intérêt de ce bail, pour le propriétaire bailleur, est sa durée limitée à 10 mois et son caractère non-renouvelable. Son principal inconvénient est qu'il est susceptible d'être affecté par l'encadrement des loyers dans les zones en tension, alors que les locations meublées saisonnières y échappent.

Ce qu'il faut retenir

Le marché des locations en meublé saisonnières a encore de beaux jours devant lui, surtout si les effets de la pandémie s'estompent prochainement.

La question de la localisation du bien est cruciale car elle va à la fois conditionner sa rentabilité et le régime applicable à la location saisonnière.

Enfin, on l'a vu, la réglementation actuelle est un millefeuille particulièrement complexe et qui de surcroît sera nécessairement amené à évoluer dans les années à venir. Dès lors, le meilleur conseil qui puisse être donné à un particulier qui souhaite se lancer dans cette aventure est de se renseigner précisément, notamment auprès de la commune de situation du bien, sur la réglementation au jour de la mise en œuvre du projet de location.