

JeffreyHOST



La réglementation de la location
courte durée



Location saisonnière Airbnb : réglementation et risques encourus

Accusée de réduire de manière significative l'offre de logements disponible à l'habitation traditionnelle, de faire exploser les prix, aussi bien à la location qu'à l'achat, de dégrader les espaces publics et causer des nuisances sonores dans les voisinages, ou encore de faire une concurrence déloyale aux hôteliers, la location saisonnière est dans le collimateur des pouvoirs publics après une décennie complète de liberté et d'explosion des plateformes type Airbnb.

La réglementation en vigueur est complexe et souvent méconnue des propriétaires, car suivant votre localisation géographique, la nature du logement et de la durée de la location, la loi impose des règles différentes. Néanmoins les risques que vous encourez à ne pas respecter la réglementation sont aujourd'hui bien réels, les contrevenants s'exposant à de lourdes amendes.

Nous allons dans cet article vous expliquer de manière exhaustive et claire la réglementation qui s'applique à votre location saisonnière.

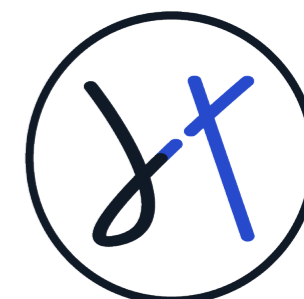


Synthèse

Le tableau ci-dessous résume dans les grands traits les quatre cas principaux.

Les informations sont indicatives, nous allons notamment détailler dans chaque partie les notions de résidence principale ou secondaire ainsi que les zones géographiques.

	Ville de +200 000 habitants	Ville de -200 000 habitants
Résidence principale	Déclaration obligatoire, location possible jusqu'à 120 jours par an, changement d'usage au-delà	Pas de formalités dans le limite de 120 jours de location par an, déclaration en mairie obligatoire au-delà
Résidence secondaire	Déclaration obligatoire en mairie, changement d'usage à demander	Déclaration obligatoire en mairie



Définition d'un meublé de tourisme

L'article L324-1-1 du Code du Tourisme a récemment été modifié par la loi ELAN qui clarifie la définition d'un meublé de tourisme loué en location saisonnière.

Pour l'application du présent article, les meublés de tourisme sont 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.

[L'article L324-1-1 du Code du Tourisme](#)

La définition est claire mais plusieurs points importants sont à noter :

- le meublé de tourisme ne concerne pas la location d'une chambre de votre logement, puisqu'il est bien précisé « à l'usage exclusif du locataire »
- les locations au mois sont aussi des locations saisonnières de meublé de tourisme, qui ne se limitent donc pas à une clientèle Airbnb de quelques jours ou semaines



Obligation de déclaration d'un meublé de tourisme

Ce même article L324-1-1 du Code du Tourisme énonce une règle générale : vous devez déclarer votre meublé de tourisme en mairie.

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

[L'article L324-1-1 du Code du Tourisme](#)



Exception de la résidence principale

Cette obligation de déclaration a une première exception : les logements qui constituent la résidence principale du bailleur sont exemptés de déclaration s'ils sont loués moins de 120 jours par an en saisonnier.

Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

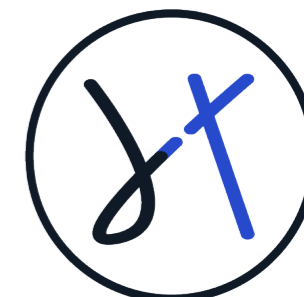
[L'article L324-1-1 du Code du Tourisme](#)

Pour rappel [l'article 2 de la loi de 89](#) définit la résidence principale « 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. »

En d'autres termes le logement doit être occupé plus de 8 mois par an, donc loué moins de 4 mois ou 120 jours pour constituer votre résidence principale.

Dans le cas général vous pouvez donc librement louer votre résidence principale moins de 120 jours par an sans devoir faire de déclaration à la mairie. Si vous dépassez cette limite de 120 jours, ou que le logement est votre résidence secondaire, la déclaration devient obligatoire.

Nous allons voir dans la partie suivante que cette exception de la résidence principale a elle-même une exception dans les communes de plus de 200 000 habitants



Exception de la résidence principale

Nous sommes toujours sur l'article L324-1-1 du Code du Tourisme qui va définir un régime spécial pour les meublés de tourisme dans les communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne : l'obligation de déclarer les locations saisonnières même quand il s'agit de la résidence principale du bailleur et que les locations ne dépassent pas 120 jours.

[...] dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme.

La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

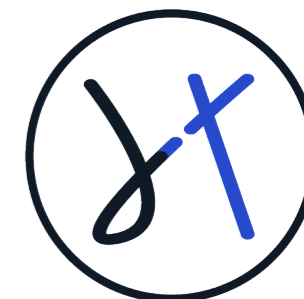
[L'article L324-1-1 du Code du Tourisme](#)

A noter que la définition de la location saisonnière pour le changement d'usage est un peu plus vague que celle régissant l'obligation de déclaration.

Le changement d'usage est donc soumis à autorisation et dans certaines communes, notamment Paris, le changement d'usage implique des compensations financières très importantes, ce qui explique pourquoi certaines communes activent le contrôle et la télédéclaration de toutes les locations saisonnières, afin de vérifier que vous restez dans l'exception des 120 jours en résidence principale.

En effet la règle des 120 jours qui s'appliquait pour la déclaration s'applique également pour le changement d'usage; ainsi si vous sortez de ce cadre en

- louant plus de 120 jours votre résidence principale
- louant ne serait-ce qu'un jour votre résidence secondaire



Changement d'usage en meublé de tourisme : autorisation et conséquences

Au delà des obligations de déclarations que nous venons d'aborder, l'enjeu derrière la location saisonnière est le changement d'usage qu'implique le passage d'un local d'habitation classique à un meublé de tourisme.

C'est l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation qui soumet le changement d'usage à autorisation.

La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

[...]

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 au sens du présent article.

[Article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation](#)

Cette obligation de déclaration est donc activable par la commune, fin 2019 Paris, Bordeaux ou encore Nice ont mis en place cette obligation de déclaration des meublés de tourisme quelque soit la nature du logement et la durée de location (donc même en résidence principale moins de 120 jours).

La loi prévoit que cette déclaration se fasse en ligne et permette de récupérer un numéro d'enregistrement qui permet aux communes de suivre facilement les logements qui sont loués et le nombre de nuitées par logement.

L'objectif poursuivi derrière ce suivi est d'empêcher les bailleurs de louer des logements plus de 120 jours sans faire le changement d'usage nécessaire dans ces communes de plus de 120 000 habitants.

Nous allons voir dans la partie suivante ce qui est considéré comme un changement d'usage et les implications très fortes que cela peut avoir pour le bailleur.



vous sortez de l'exception des 120 jours prévue à [l'article L631-7-1 A](#) A et vous devez donc demander une autorisation de changement d'usage.

A Paris l'autorisation de changement d'usage est délivrée sous condition de compensation et soumise au respect de règles de compensation qui obligent un bailleur à « créer » des surfaces habitables, en transformant des locaux commerciaux par exemple ou le patrimoine d'un organisme HLM.

Exemple : Si vous souhaitez louer un 2P de 40m² en saisonnier il va falloir transformer 40m² de bureaux en logement (voire même 80m² si le bien est dans un arrondissement central, plus de détails sur le [règlement municipal parisien](#)).

Les démarches étant particulièrement fastidieuses et le coût potentiel étant de plusieurs milliers d'euros par m² transformés, très peu de bailleurs réalisaient cette démarche et étaient de facto en l'absence de contrôle dans l'illégalité.

Dans la capitale, louer en meublé touristique une résidence secondaire entraîne donc des obligations très lourdes.



Risques et sanctions pour le bailleur

[L'article L324-1-1 du Code du Tourisme](#) a récemment été modifié par la loi ELAN et fixe les sanctions applicables aux bailleurs qui ne respectent pas les obligations de déclaration. Les amendes possibles sont respectivement de :

5000€ en cas d'absence d'enregistrement dans les communes de plus de 200 000 habitants ayant mis en place un numéro d'enregistrement

10 000€ en cas d'absence de réponse lorsque les services de ces mêmes communes demandent aux bailleurs un décompte des nuitées annuelles pour vérifier le respect de la limite des 120 jours

Ces amendes autour de l'enregistrement viennent renforcer l'arsenal des services municipaux qui, notamment à Paris, avaient déjà commencé à sévir sur le non respect des changements d'usage, avec depuis 2017 des amendes records qui dépassaient souvent les 10 000€ fixés par la nouvelle loi ([l'article de la Tribune sur le sujet](#)).



Risques et sanctions pour les plateformes d'annonces

La nouvelle loi ELAN prévoit également un volet de sanctions pour les plateformes ne respectant pas l'obligation d'affichage du numéro d'enregistrement dans les communes concernées, ainsi que la transmission du nombre de nuitées par numéro d'enregistrement, avec des amendes fixées respectivement à 12 500€ par annonce sans numéro et 50 000€ pour tout logement dont le décompte de nuitée n'est pas transmis (source : [Article L324-2-1 du Code du Tourisme](#)).

Ce durcissement des sanctions explique les nouvelles dispositions prises par Airbnb pour bloquer les nuitées au-delà de 120 jours.



Risques et sanctions pour les locataires

La réglementation s'applique également aux locataires souhaitant sous-louer leurs logements en location saisonnière.

La différence principale pour le locataire est qu'il doit obtenir en plus l'autorisation du bailleur pour sous-louer son logement. Pour rappel la sous-location est interdite sauf mention contraire du bail ou autorisation expresse du bailleur.

En sous-louant sur Airbnb sans autorisation du bailleur, le locataire s'expose à une résiliation potentielle du bail, mais aussi à des amendes et au remboursement de toutes les sommes perçues par son activité de location saisonnière.

Ce type de sous-location illégale étant une part significative de l'offre Airbnb à Paris, la plateforme a cherché à nouer des partenariats avec des administrateurs de biens pour insérer une clause de sous-location spécifique, permettant ainsi aux locataires d'obtenir leur numéro d'enregistrement sur le site de la Mairie (les services demandant le bail et l'autorisation expresse du bailleur dans le cas d'un demandeur locataire).



Bénéfices de la location saisonnière

Au vu des risques encourus en cas de non-respect de la réglementation ou des coûts en cas de changement d'usage, nos équipes ont essayé d'évaluer le bénéfice réel de la location saisonnière à Paris en terme de rendement.

Nous avons pris cet exemple à Paris mais vous pouvez évidemment le transposer sur d'autres localités prisées des touristes (Saint Malo, Bordeaux, Biarritz etc.)

Prenons l'exemple d'un 3P parisien de 50m² qui se loue hors charges 1500€/mois en location classique.

Selon notre estimation ce même bien peut se louer 100€/nuit sur Airbnb avec un taux de remplissage de 20 jours par mois. Cela équivaut donc à un revenu brut de 2000€/mois auquel vous pouvez facilement retrancher 500€ mensuels de coût de gestion des entrées/sorties et des draps.

A imposition équivalente (imposition dès le premier euro avec abattement de 50%), la location saisonnière a un rendement équivalent à la location durée à Paris. A noter que l'offre Airbnb étant très importante à Paris, les prix sont relativement bas comparés à d'autres villes où la location saisonnière peut conserver un rendement supérieur sans être cependant une solution miracle.

Se pose alors la question de l'intérêt des bailleurs à louer en saisonnier et la réponse est simple : la souplesse contractuelle.

En louant son bien en saisonnier le bailleur peut le récupérer à tout moment, y habiter un ou deux mois puis le remettre en location. Il s'évite également tout problème d'impayés et les procédures d'expulsion qui vont avec – même si notre garantie loyer impayé prend intégralement en charge les frais et les coûts d'un impayé le logement peut être bloqué pendant 2 ans en moyenne.

