



U M I H UNION DES MÉTIERS ET
DES INDUSTRIES DE L'HÔTELLERIE

Service juridique, des affaires réglementaires et européennes

Circulaire juridique n°15.14

du 23/04/2014

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Mesures encadrant la location de meublés touristiques

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué, dite Loi ALUR, a été publiée le 26 mars 2014 au Journal Officiel.

Suivez-nous sur www.umih.fr



La location d'appartements meublés à des fins touristiques par des particuliers, hors résidence principale, s'est très fortement développée ces dernières années, ce qui a engendré pour nos hôtels une concurrence directe et déloyale du fait d'un flou juridique et d'une certaine impunité concernant cette activité.

L'UMIH a alerté les pouvoirs publics sur l'insuffisance du cadre réglementaire actuel et des divergences d'interprétation, et a été entendue.

L'UMIH a donc porté le dépôt d'amendements gouvernementaux au sein de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) afin d'encadrer la location de meublés de tourisme.

De nombreuses précisions ont été apportées au Code de la construction et de l'habitation (CCH) et au Code du tourisme (CT).

Nous avons obtenu deux avancées significatives dans cette loi n°2014-366 du 24 mars 2014, l'une concernant les intermédiaires rémunérés (notamment les plateformes Internet) et l'autre les loueurs eux-mêmes.

1. POUR LES INTERMEDIAIRES REMUNERES

⇒ Information et attestation sur l'honneur : création d'un article L.324-2-1 du code du tourisme (art. 11 loi ALUR)

Ce nouvel article prévoit que : « *Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et **obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations.*** »

Cet article vise les nombreuses annonces de mises en location qui interviennent sur **les sites d'annonces de locations meublés touristiques, tel Airbnb**, en dehors de tout cadre réglementaire ou législatif.

Il permet de responsabiliser désormais un minimum ces intermédiaires en les obligeant à **(1) rappeler aux loueurs les dispositions applicables**, mais également **(2) obtenir des loueurs une attestation sur l'honneur du respect des obligations légales avant la mise en ligne de leurs offres de location.**

2. POUR LES LOUEURS DE MEUBLES

Les meublés de tourisme sont actuellement définis par l'article D.324-1 du code du tourisme comme « *une villa, appartement ou studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert 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.* »

L'article L324-1-1 du code du tourisme prévoit que « *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* ».

Ainsi, aujourd'hui, la déclaration d'un meublé de tourisme doit s'effectuer à la mairie de la commune où est situé le meublé, au moyen du formulaire Cerfa n°14004*02.

Des obligations supplémentaires ont été introduites par la loi ALUR s'imposant aux loueurs de meublés touristiques dès lors qu'ils louent un autre bien que leur résidence principale.

⇒ **Communes de plus de 200 000 habitants et celles de la première couronne parisienne (précisions complémentaires à l'article L.631-7 du CCH)**

• Pour les communes de plus de 200 000 habitants et celles de la première couronne parisienne (départements 92, 93 et 94), l'article L.631-7 du CCH a été complété pour préciser que le fait de louer un logement en meublé, de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, nécessite une autorisation de changement d'usage.

La loi ALUR impose donc aux propriétaires de meublés touristiques, loués pour de courtes durées à une clientèle de passage de **demandeur à la mairie une autorisation de changement d'usage du logement**.

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, et peut être soumis à **compensation**.

La notion de courte durée n'ayant malheureusement pas été définie, elle pourra soit être définie par les conseils municipaux, soit laissée à l'appréciation des juges.

• La loi ALUR a également introduit un **article L.631-7-1 A dans le CCH**. Celui-ci prévoit que chaque commune puisse soumettre la location en meublé de tourisme à une autorisation préalable de « changement d'usage temporaire ».

Une **délibération du conseil municipal** pourra ainsi fixer les **conditions de délivrance** de cette autorisation temporaire en déterminant les critères, qui pourront notamment porter sur la **durée** du contrat de location, les **caractéristiques physiques du local**, ainsi que sur sa **localisation** en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

Lorsqu'un local bénéficie de cette autorisation temporaire, il n'emporte pas de changement de destination.

⇒ **Autres communes : modifications de l'article L. 631-9 du CCH**

Le premier alinéa de l'article L. 631-9 est modifié. Les mêmes obligations de changement d'usage ou d'autorisation préalable peuvent être requises pour les loueurs :

- **dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants** : par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal,
- **ou dans toutes les autres communes** : décision de l'autorité administrative sur proposition du maire.

⇒ **Disposition censurée**

• Une disposition de la loi ALUR a été **censurée par le Conseil Constitutionnel**. En effet, il était prévu la création d'un article L.631-7-1-B du CCH qui aurait permis à l'assemblée générale des

copropriétés de se prononcer sur l'autorisation donnée à un copropriétaire de changer l'usage de son appartement. L'idée était de sécuriser les immeubles, et d'éviter les incessants allées et venues dans les parties communes, souvent sources de nuisances pour le voisinage.

Ainsi, les propriétaires louant un logement meublé sur de très courtes durées auraient dû obtenir l'accord des autres copropriétaires. Le Conseil constitutionnel a toutefois estimé que cela portait « une atteinte disproportionnée aux droits de chacun des copropriétaires ». Cette mesure n'apparaît donc pas dans le texte définitif de la loi ALUR.

Nous nous félicitons de ces mesures qui représentent un **premier pas vers l'encadrement des locations de meublés de tourisme pour les résidences secondaires.**

L'UMIH continue son action pour appliquer aux nouvelles plateformes de locations de meublés des règles du jeu équitables, et interdire la location pour les courts séjours inférieurs à 6 nuits. Ces locations de meublés se professionnalisent : des étages entiers d'immeubles dans toutes les grandes villes européennes sont dédiées à cette activité. Pour contrer cette concurrence déloyale, il s'agit de veiller à ce que les efforts demandés à nos hôteliers, en termes d'obligations sociales, fiscales et réglementaires (hygiène, accessibilité, sécurité incendie, etc.) s'imposent à tous.

ANNEXE

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR (EXTRAITS)

Article 11

« La section 1 du chapitre IV du titre II du livre III du même code est complétée par un article L. 324-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 324-2-1.-Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations. »

Article 16

« La section 2 du chapitre Ier du titre III du livre VI du même code est ainsi modifiée :

1° L'article L. 631-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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. » ;

2° Après l'article L. 631-7, il est inséré un article L. 631-7-1 A ainsi rédigé :

« Art. L. 631-7-1 A.- Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

« La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

« Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

« Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du 2° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

« 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'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent code ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.