

Mai
2011

ANIL HABITAT ACTUALITE



Locations meublées de courte durée Le point sur la pratique

Dominique Gadeix, ADIL 75

**2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01 42 02 05 50
Fax : 01 42 41 15 10**

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Introduction..... | 2 |
| Les locations meublées offertes à une clientèle de passage..... | 3 |
| La location meublée de courte durée | 3 |
| La location saisonnière..... | 4 |
| Le meublé de tourisme | 6 |
| La chambre d'hôte | 7 |
| Les procédures administratives | 8 |
| Le changement d'usage – L'autorisation préalable obligatoire..... | 8 |
| Le changement de destination – La déclaration préalable d'urbanisme..... | 10 |
| Les autres obligations..... | 11 |
| En copropriété..... | 11 |
| En location | 12 |
| La fiscalité..... | 12 |
| L'imposition au titre des BIC..... | 12 |
| Distinction loueur en meublé professionnel (LMP) et loueur en meublé non professionnel (LMNP) | 13 |
| Autres impositions..... | 13 |
| Conclusion et propositions | 15 |
| La location de courte durée et saisonnière : une activité lucrative au mépris des règles existantes..... | 15 |
| Propositions..... | 15 |



Introduction

La location meublée a longtemps présenté de réels avantages par rapport à la location vide, grâce notamment aux dispositions du Code civil auxquelles elle était soumise. Cela donnait plus de liberté aux propriétaires qui pouvaient choisir librement la durée du bail ou les conditions de reprise du logement.

Depuis la loi du 18 janvier 2005, cette liberté est limitée, puisque si le logement meublé est affecté à la résidence principale du locataire, le bail est obligatoirement soumis à des règles strictes, proches de celles de la loi du 6 juillet 1989, applicable aux logements vides.

Pour écarter ces contraintes, la solution est d'éviter la location meublée à titre de résidence principale et de s'orienter vers la location meublée de courte durée. En effet, n'étant soumise à aucune législation particulière et relevant essentiellement du Code civil, cette formule laisse une grande marge de manœuvre.

De fait, l'attrait pour les locations de courte durée est manifeste, d'autant qu'il existe une forte demande pour ce mode d'hébergement. Mais si la location saisonnière et le meublé de tourisme ont toujours existé, notamment dans les stations balnéaires ou de sports d'hiver, désormais la location de courte durée se développe aussi dans les grandes agglomérations. Une telle pratique constitue « une concurrence embarrassante ». Outre que la clientèle est potentiellement celle destinée au secteur hôtelier, le nombre de locations offertes à la résidence principale s'en trouve d'autant diminué.

Le régime fiscal explique aussi cet engouement. La location meublée fait partie des activités « fiscalement » commerciales. Elle est donc taxée au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et dans la plupart des cas, elle est imposée selon le régime de la micro-entreprise, un dispositif fiscal simple prévoyant un abattement forfaitaire qui ne nécessite aucun justificatif.

Les pouvoirs publics s'inquiétant du phénomène, disposent de moyens pour réglementer et contrôler ces locations. Pratiquer la location meublée de courte durée implique en effet un changement d'usage des logements, soumis à une autorisation préalable, prévue aux articles L.631-7 et L.631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation. D'autres règles, comme en matière d'urbanisme ou de copropriété, peuvent aussi permettre d'exercer un contrôle de la location meublée de courte durée.

Avant de faire le point sur la procédure administrative, ainsi que sur la fiscalité applicable, il est nécessaire de préciser le champ d'application des locations de courte durée.



Les locations meublées offertes à une clientèle de passage

Ces locations n'existent pas uniquement dans les lieux touristiques où elles répondent aux besoins particuliers des vacanciers. Dans les grandes agglomérations, on constate aussi qu'une forte demande pour la location de courte durée s'est développée, que ce soit dans le cadre de stages de quelques mois, de déplacements professionnels et même de mutations, le temps de préparer le déménagement...

Parce qu'elle n'est régie par aucun cadre réglementaire, la location de courte durée permet aux propriétaires de rentabiliser leurs logements sans s'engager dans un contrat de location trop strict qui les empêcherait d'organiser à leur guise les relations avec le locataire et surtout de récupérer le logement quand ils le souhaitent. Cet objectif se marie parfaitement avec celui d'une clientèle de passage qui délaisse le secteur hôtelier jugé plus cher et plus contraignant.

Dans les zones tendues, la multiplication de ces locations de courte durée contribue à limiter l'offre d'habitations principales et à déséquilibrer le marché du logement, alors qu'ailleurs, cette formule constitue un atout économique qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause.

Telle est la situation des stations balnéaires ou de ski, où, parce que le tourisme est essentiel à l'activité économique, un parc de logements saisonniers est indispensable d'autant que souvent, il n'est pas en concurrence avec la demande locale, le nombre d'habitants étant sans commune mesure avec les fréquentations enregistrées pendant la saison.

C'est surtout à Paris que les autorités se préoccupent du phénomène. Elles sont vigilantes sur les démarches administratives à respecter pour être dans la légalité. Depuis peu, une réflexion a même été engagée sur le développement des locations de courte durée et sur les moyens d'y mettre un frein. Cependant, dans d'autres grandes agglomérations comme Lyon, Marseille-Aix-en-Provence ou Nice, cette offre d'hébergement n'est pas, non plus, négligeable.

■ **Les observations de l'ADIL 75 sur la situation parisienne**

Paris, centre d'affaires, ville universitaire et touristique, attire de nombreux candidats à la location de courte durée. Les propriétaires sont donc attirés par la formule qui promet des gains faciles et élevés. Les sites Internet, les annonces d'agences immobilières illustrent bien cet intérêt.

Parfois, des pratiques abusives sont signalées à l'ADIL par les autres résidents qui viennent se plaindre. Les mécontentements sont dus aux arrivées et aux départs de personnes de passage. L'entrée de l'immeuble est parfois assimilée à un hall d'hôtel mais plus gênants, certains comportements touchent à la tranquillité de l'immeuble.

En revanche, nous ne mesurons pas s'il existe des « dérapages » dont les touristes seraient victimes. Ceux-ci ne font pas partie du public de l'ADIL. Par ignorance ou difficultés dues à l'éloignement, ils renoncent souvent à faire valoir leurs droits.

■ **La location meublée de courte durée**

Jusqu'à la loi du 18 janvier 2005, en matière de meublé, que le locataire y établisse ou non sa résidence principale ou qu'il n'y soit que de passage, le régime juridique était le même. Le bail était régi par les dispositions très souples du Code civil, permettant au bailleur d'en fixer librement toutes les conditions. Depuis 2005, il est nécessaire de distinguer le meublé selon qu'il est destiné à la résidence principale ou à un autre usage.

Meublé – résidence principale

Désormais, lorsqu'il s'agit de la résidence principale, l'article L.632-1 du CCH restreint la liberté du propriétaire pour décider les conditions de location :

- la durée du bail (toujours écrit) est d'un an minimum. Elle est l'objet d'une tacite reconduction ;
- le congé est délivré par le bailleur pour l'un des trois motifs suivants : la vente du logement, la reprise ou un motif légitime ou sérieux ;
- le bailleur est tenu à un préavis de trois mois minimum et le locataire à un mois ;
- le logement doit répondre aux normes de décence (*décret du 30 janvier 2002*).

Meublé – court séjour ou résidence secondaire

Il n'y a pas de règles spécifiques et obligatoires. Seules les dispositions du Code civil (articles 1708 et suivants) sont applicables. Le bail peut être verbal ou écrit et la plus grande liberté est laissée aux parties (durée, condition de préavis, droits et obligations, conditions au paiement du loyer et des charges, dépôt de garantie...).

Toutefois, le diagnostic technique doit être annexé au bail, dans les conditions du droit commun. Il comprend l'état des risques naturels et technologiques et le risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant 1949 et le diagnostic de performance énergétique. Quant au dépôt de garantie, le bailleur est en droit d'en demander le versement. Dans ce cas, le contrat devra en préciser le montant, le mode et le délai de restitution, puisque aucune disposition spécifique ne régit le montant du dépôt de garantie pour le meublé.

En revanche, parmi les locations de courte durée, les locations saisonnières constituent un secteur mieux réglementé. Si le bail reste soumis au Code civil (*art. 1708 et suivants*), il est encadré également par des dispositions issues du Code du tourisme (*art. L.324-2 et suivants*).

| La location saisonnière

La définition générale de la location saisonnière est donnée par la loi du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, qui régit la profession d'agent immobilier.

- *Loi du 2 janvier 1970 (article 1-1 Ordonnance 1/07/04) : « est considérée comme une location saisonnière, pour l'application de la présente loi, la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs ».*

Lorsque ces locations font intervenir un intermédiaire, leurs conditions de conclusion sont précisées par un décret en Conseil d'Etat.

- *Arrêté 16 mai 1967 : « par location saisonnière, il faut entendre des locations en meublé consenties à l'occasion de vacances, quelle que soit la durée de location ou le mode de location ».*

Les tribunaux ont toutefois une interprétation extensive de la durée de la période de location. En pratique, dans les stations balnéaires, la période estivale est en principe brève. Trois à quatre mois au cours desquels il existe une forte demande, mais la période de location peut être plus ou moins longue, selon les usages locaux. Ainsi, dans certaines d'entre elles, la location saisonnière est d'usage, d'avril à novembre (*CA Montpellier 8 novembre 1988*). Parfois, dans certains secteurs, comme la Côte d'Azur, il est possible de proposer des locations saisonnières, compte tenu du climat, en hiver et en été et rien ne s'oppose à proposer des logements exclusivement à des touristes pendant toute l'année (*CA Aix 10 janvier 1986*).

A noter que l'arrêté du 16 mai 1967 (cf. ci-dessus) apporte une définition de la location saisonnière ne limitant pas la durée de location. En revanche, la destination de la location « vacances » est bien mentionnée.

La location saisonnière fait partie des locations de courte durée, mais les conditions de locations sont l'objet d'une réglementation spécifique :

L'offre de location saisonnière : la loi du 14 avril 2006 a inséré dans le Code du tourisme l'article L. 324-2 qui prévoit que toute offre de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé, ainsi qu'un état descriptif des lieux. Ce dernier doit être conforme à un modèle type qui indique notamment : l'adresse, la catégorie de classement, la consistance des lieux et le confort, la situation du meublé dans la localité, l'agencement intérieur et l'équipement mobilier, les modalités et prix de location.

Les annonces doivent décrire précisément la situation du bien proposé, la consistance (type, nombre de pièces) et l'état des lieux (*décret n°67-128 du 14 février 1967*).

Toute personne qui, à l'occasion d'une location saisonnière ou d'une offre de location saisonnière d'un local meublé, en vue de l'habitation, aura fourni des renseignements manifestement inexacts sur la situation de l'immeuble, la consistance et l'état des lieux, les éléments de confort ou l'ameublement est passible d'une amende de 3 750 €, qui peut atteindre 7 500 € en cas de récidive.

La réservation : avant la signature du contrat de location, le bailleur a l'obligation de remettre au futur locataire un état descriptif établi selon un formulaire type (*arrêté du 16 mai 1967*).

Ce descriptif doit répondre à l'essentiel des questions, il faut le compléter, selon les cas, de l'inventaire du matériel de cuisine, des conditions d'assurance et d'informations utiles, telles que proximité des commerces, moyens de transport collectifs. L'absence d'état descriptif est passible d'une amende pouvant atteindre 1 500 € (*Code de la consommation : art. R. 113-1*).

Le locataire devra généralement verser une avance sur le prix. Selon les cas, il s'agira d'acompte ou d'arrhes :

- si le contrat stipule que le versement est un moyen de dédit, il s'agit d'arrhes et chaque partie peut se désister : dans cette hypothèse, le locataire les abandonne, le loueur en restitue le double (*Code civil : art. 1590*) ;
- en revanche, si le versement a le caractère d'un acompte sur le prix de la location, cet acompte rend l'engagement définitif et la partie qui prend l'initiative de l'annulation devra indemniser l'autre de la totalité du préjudice subi.

Enfin, sont considérées comme abusives, les clauses qui mettent à la charge du seul locataire une indemnité en cas de renonciation sans prévoir une clause réciproque pour le bailleur.

Le bail doit être signé en deux exemplaires, au moment même où sont versés les arrhes ou l'acompte. Cet acte peut donc intervenir plusieurs mois avant la date d'entrée dans les lieux. Il doit notamment mentionner le prix et les charges, la durée de la location, les dates d'entrée et de départ du locataire, l'adresse exacte du local loué.

Le diagnostic technique : annexé au bail, il comprend l'état des risques naturels et technologiques) et le risque d'exposition au plomb (seulement pour les immeubles construits avant 1949). Quant au diagnostic de performance énergétique, il n'y a aucune obligation de le fournir en matière de location saisonnière.

Lors de la réservation d'une location saisonnière, en cas d'intervention d'un intermédiaire, aucun versement ne peut être effectué plus de six mois à l'avance pour les locations meublées d'une durée maximale de 90 jours non renouvelables, ni excéder le quart du montant du loyer.

Le dépôt de garantie : l'usage est qu'il n'excède pas 20 % et en cas d'intervention d'un mandataire, ce dépôt ne peut excéder le quart du loyer si aucun acompte n'a été versé. Il ne peut être reçu plus de six mois à l'avance (*décret du 20.7.72 : art. 68*). Le contrat doit prévoir ses conditions de restitution de préférence immédiatement en fin de séjour ou dans les 10 jours suivants, au plus tard.

| Le meublé de tourisme

Textes :

- *Art. D.324-1 du Code du tourisme : les meublés de tourisme sont 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.*
- *Art. L.324-1 du Code du tourisme : l'Etat détermine les procédures de classement des meublés de tourisme selon des modalités fixées par décret.
L'établissement est classé par l'autorité administrative dans une catégorie en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par un organisme homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme.*
- *Art. L.324-1-1 du Code du tourisme (créé par la loi de développement et de modernisation des services touristiques du 22 juillet 2009) : toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.*

Il ressort des textes que les meublés de tourisme sont destinés à des personnes de passage qui les occupent exclusivement à des fins de tourisme et de villégiature. Il s'agit donc ni plus ni moins que de locations saisonnières, soumises à des obligations spécifiques, puisque ces logements sont soumis à l'obligation d'une déclaration préalable auprès du maire de la commune et, le cas échéant font l'objet d'un classement à la demande de leur propriétaire.

La formalité de déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsqu'un propriétaire loue occasionnellement un logement dont il garde la disposition.

L'article 86 de la loi n°95-115 du 4 février 1995 « d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire » prévoyait, pour les propriétaires qui avaient l'intention de louer à des fins touristiques tout ou partie de leur résidence principale ou secondaire, l'obligation d'en faire la déclaration à la mairie du lieu d'implantation de la résidence.

Le décret devant fixer les modalités d'application n'a jamais été publié et cette obligation a finalement été supprimée (*loi du 25 juin 1999 : art. 38*).

Le classement des meublés de tourisme (Code du tourisme : art. D.324-2 et s.)

Le classement en meublé de tourisme répond à une démarche volontaire du bailleur. La procédure est de la compétence du préfet.

L'arrêté préfectoral est, délivré sur avis de la commission départementale d'action touristique où siègent les représentants des professionnels et des administrations concernées.

En contrepartie du classement, le loueur s'engage :

- à louer le meublé à la journée, à la semaine ou au mois pour une durée n'excédant pas douze semaines consécutives à un même locataire ;
- à accepter la visite du meublé par un agent habilité, pour vérification de sa conformité aux normes de classement ;
- à remettre sur demande, à tout candidat locataire, un état descriptif conforme à un modèle type.
- à informer le maire de la commune de toute modification dans l'état descriptif et de la cessation de la mise en location ;
- à afficher de manière visible à l'intérieur du meublé, l'arrêté de classement et le dernier certificat de visite.

Le loueur reçoit un numéro d'identification et est inscrit sur la liste des meublés de tourisme du département.

Litiges et sanctions (Code du tourisme : art. D. 324-6 et R. 324-11)

En cas de litige portant sur la conformité du meublé aux normes, le préfet peut être saisi par le locataire par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de huit jours à compter du début de la location.

Il peut faire effectuer une visite des locaux par les personnes qu'il aura habilitées à cet effet et prononcer selon le cas, soit le déclassement dans une catégorie correspondant à un niveau de confort moindre, soit la radiation de la liste des meublés classés. Si les renseignements produits lors de la demande de classement sont inexacts, le préfet peut, après avis de la commission départementale d'action touristique, radier le meublé de la liste des meublés classés. Le loueur ou son mandataire ne peut alors engager une nouvelle procédure de classement qu'à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la notification de la radiation.

Le loueur en meublé ou son mandataire est tenu de communiquer au préfet, tous les cinq ans à la date anniversaire du classement initial, un certificat de visite de son meublé (Code du tourisme : D. 324-5). S'il manque à cette obligation, le préfet prend, après avis de la commission, un arrêté de radiation du meublé. Cet arrêté ne peut intervenir qu'au terme d'un délai de deux mois, suivant mise en demeure de produire le certificat.

| La chambre d'hôte

Textes :

- Art. L.324-4 du Code du tourisme : « Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée. »
- Art. D.324-13 du Code du tourisme : « L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à l'article L.324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres, pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. »

Une déclaration préalable en mairie est nécessaire (Code du tourisme : art. D. 324-15), comme pour les meublés de tourisme mais contrairement à ce type d'hébergement, il n'y a pas actuellement de classement des chambres d'hôtes. Cette procédure a été envisagée, mais elle a été jugée trop difficile à mettre en œuvre.

Au delà de la location de cinq chambres et d'une capacité maximale de quinze personnes, c'est, en principe, la législation sur l'hôtel de tourisme qui s'applique.

La chambre d'hôte, située chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes ne parait pas affecter le parc d'habitation, le propriétaire gardant l'usage de son bien à titre personnel.

En revanche, dès lors que les logements sont exclusivement réservés à l'hébergement temporaire, la location de courte durée restreint l'offre de logements, le Code de la construction et de l'habitation soumet cette forme de location à une autorisation préalable au titre du changement d'usage. Le Code de l'urbanisme prévoit également une déclaration préalable pour changement de destination.

▼

Les procédures administratives

Le changement d'usage – L'autorisation préalable obligatoire

Dans certaines communes, les biens normalement destinés à l'habitation et affectés à un autre usage (professionnel, commercial, ou hébergement meublé de courte durée) doivent faire l'objet d'une procédure administrative de changement d'usage.

Textes :

- Art. L.631-7 du CCH : « 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.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du CCH.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article. »

- Art. L. 631-7-1 du CCH : « L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée 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 peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

L'usage des locaux définis à l'article L.631-7 n'est en aucun cas affecté par la prescription trentenaire prévue par l'article 2227 du code civil.

Pour l'application de l'article L.631-7, une délibération du conseil municipal fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, 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. »

Synthèse des dispositions

Ces mesures s'appliquent aux seules communes de plus de 200.000 habitants et aux départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne. La procédure répond ainsi à l'objectif des zones de marché tendu, où il est indispensable de veiller au maintien d'un parc répondant au besoin de résidences principales.

L'usage de principe des logements est l'habitation mais pour ce qui est des locations meublées, c'est seulement si le bien est affecté à la résidence principale du locataire qu'il appartient à cette catégorie. En conséquence, non seulement les locations meublées de courte durée se retrouvent visées par le changement d'usage mais aussi les meublés loués comme résidences secondaires.

Cette procédure de changement d'usage est soumise à une autorisation préalable délivrée par le maire (à Paris, Marseille et Lyon, après avis du maire de l'arrondissement).

La procédure de changement d'usage s'applique à la location meublée de courte durée et au titre de résidence secondaire.

Le champ d'application de l'article L. 631-7 du CCH

Une interprétation large conduirait à considérer que toute location meublée est concernée, ce qui obligerait à prendre en compte les locations occasionnelles pratiquées par l'occupant des lieux qui conserve la disponibilité des locaux à titre de résidence principale, secondaire, pied-à-terre, etc.

En pratique, il convient d'exclure de la procédure une telle location occasionnelle qui n'affecte pas le parc de logements, puisque hormis les périodes de location, ces biens sont destinés à l'habitation.

Cette interprétation plus restrictive revient à n'appliquer l'article L.631-7 du CCH qu'aux logements destinés exclusivement à une clientèle de passage.

Il semble nécessaire d'adapter les textes, seul actuellement le meublé loué au titulaire de la résidence principale étant exclu de la procédure du changement d'usage. L'exclusion pourrait être étendue à la location meublée occasionnelle et au meublé « résidence secondaire », correspondant par exemple à la location à une personne qui rejoint sa famille le week-end. Il s'agit bien dans ce dernier cas d'une habitation stable qui répond à un besoin évident.

L'intention du bailleur est un indicateur sérieux qui peut être pris en compte pour apprécier s'il y a détournement de l'usage normal d'un logement. La location de logements de standing à la semaine ou par quinzaine à une clientèle de passage, souvent étrangère, permet de fixer des loyers élevés : c'est l'indice que le bailleur cherche par ce moyen à obtenir un revenu supérieur à ce pourrait produire une location de plus longue durée.

Les compensations

Pour préserver le parc de logements, le changement d'usage peut être subordonné à une compensation, sous la forme de la transformation concomitante en habitation, de locaux ayant un autre usage.

L'autorisation est alors attachée au local et constitue un droit réel, publié au fichier immobilier. Si aucune compensation n'est prévue, l'autorisation est personnelle ce qui facilite le retour à l'habitation puisqu'elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin à l'exercice professionnel.

Toutefois, il n'y a pas changement d'usage lorsque l'activité est exercée dans une partie seulement d'un local d'habitation sous certaines conditions :

- sauf stipulation contractuelle prévue par le bail ou le règlement de copropriété, l'autorisation est accordée lorsqu'elle porte sur une partie des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée (CCH : L.631-7-2).
- sauf stipulation contractuelle prévue par le bail ou le règlement de copropriété, l'activité professionnelle ou commerciale peut être accordée dans une partie de la résidence principale, si elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage ou ne conduit à aucun désordre sur le bâti (CCH : L.631-7-4).

Le contrôle de l'affectation des logements

Il paraît difficile d'exercer un contrôle efficace, car sans le bon vouloir des propriétaires acceptant de se soumettre aux démarches, il est impossible d'effectuer un véritable repérage de l'utilisation des logements.

Les maires peuvent charger des agents administratifs assermentés d'enquêter au hasard pour vérifier la conformité de l'usage des logements, mais aucune vérification ne peut être satisfaisante, qu'il s'agisse de visites sur place ou du contrôle des taxes d'habitation, taxes de vacances, dépenses EDF, eau, téléphone...

Par ailleurs, la brièveté des séjours et la mobilité des touristes rendent difficiles les contrôles pour sanctionner les propriétaires de mauvaise foi. En revanche, les offres diffusées sur Internet constituent un indicateur essentiel du phénomène.

La mise en oeuvre des sanctions pénales

En cas de transformation irrégulière, l'article L.651-2 du CCH prévoit une amende civile de 25 000 €. Le produit de cette amende est versé à l'ANAH. Le Président du Tribunal de Grande Instance ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe ; à son issue, une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par m² des locaux concernés est prévue.

Il est indispensable de communiquer sur la procédure administrative qui n'est pas toujours respectée. De même les sanctions ne sont pas assez connues alors qu'elles sont particulièrement dissuasives. Là où ces locations portent atteinte au nombre de logements destinés à l'habitation, l'information est indispensable pour sensibiliser les propriétaires à leurs obligations.

Pour lutter contre ces modalités de location meublée, l'administration peut aussi intervenir en utilisant une autre voie, l'obligation d'une déclaration de changement de destination prévu par le Code de l'urbanisme.

| Le changement de destination – La déclaration préalable d'urbanisme

Textes :

- *Aux termes de l'article R.421-17 Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires ainsi que les changements de destination des constructions existantes.*
- *L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme, énumère les différentes destinations qui sont l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole, l'exploitation forestière, l'entrepôt.*

La notion de changement de destination a été introduite par la loi du 31 décembre 1976. Il s'agit d'une notion propre au droit de l'urbanisme, qui se distingue du changement d'usage du Code de la construction. L'objectif est de protéger les locaux d'habitation en réglementant les changements d'utilisation des bâtiments ; la procédure prévue par le Code de l'urbanisme a ainsi un caractère réel, rendant par la suite, le retour à la normale difficile puisque de nouvelles formalités seront nécessaires.

Pour mieux contrôler le développement de la location de courte durée, la Ville de Paris a inséré dans son PLU (plan local d'urbanisme) que la transformation de logements en locations meublées de courte durée est assimilée à de l'hébergement hôtelier, nécessitant une déclaration préalable.

Dans la capitale, deux formalités sont donc requises pour la location meublée de courte durée : les deux procédures de changement d'usage et de destination doivent être engagées distinctement, sauf lorsque des travaux sont prévus entrant dans le champ d'application du permis de construire ; dans ce cas la déclaration préalable vaut changement d'usage (article L.631-8 CCH).

Pour mémoire, une autre formalité s'ajoute aux deux précédentes, quand on souhaite pratiquer la location en meublé de tourisme (déclaration préalable).

Les propriétaires ont toutefois du mal à se repérer parmi ces démarches sur lesquelles il serait nécessaire de mieux les informer.

Pour ce qui est des sites proposant de diffuser des offres de locations saisonnières, aucun de ceux que nous avons consultés¹, n'informent des démarches à effectuer et des risques encourus pour leur non respect. Ces organismes (agences immobilières, exploitants de sites Internet), parfois implantés à l'étranger, ne cherchent pas à apporter un véritable service professionnel ou préfèrent, tout simplement, ignorer la réglementation. Leur seule préoccupation est d'ordre commercial et leur service se limite au descriptif du bien et au calendrier d'occupation.



Les autres obligations

| En copropriété

Dans le principe, chaque copropriétaire use librement de sa partie privative (article 9 de la loi 10 juillet 1965). En l'absence de restrictions prévues par le règlement de copropriété et justifiée par la destination de l'immeuble, le changement d'usage est libre (article 8 de la loi 10 juillet 1965).

En conséquence, lorsque l'usage d'un lot de copropriété est défini par le règlement de copropriété mais qu'aucune clause n'en restreint le changement, il n'y a pas de véritable obstacle au changement.

Pour éviter les abus et respecter la tranquillité des copropriétaires, les règlements de copropriété stipulent fréquemment des clauses restrictives au changement d'usage. La plupart d'entre eux interdisent les nuisances occasionnées par certaines activités. Ainsi les bruits, odeurs, fumées que les activités commerciales ou artisanales peuvent occasionner sont interdits.

Fréquemment, les règlements de copropriété font aussi référence à la destination de l'immeuble. Il s'agit des critères de standing, environnement, voisinage, confort, sécurité qui ont pu jouer dans la décision de devenir copropriétaire dans l'immeuble. Le règlement de copropriété fixe donc des règles, des interdictions, des limites aux droits des copropriétaires pour préserver les conditions de jouissance.

Il peut ainsi prévoir une clause d'habitation bourgeoise exclusive et dans ce cas, l'immeuble est seulement destiné à l'habitation et exclut toute activité même professionnelle. Des clauses d'habitation bourgeoise sans exclusivité permettent aussi de tolérer une activité professionnelle, tout en excluant la pratique commerciale. Parfois, des tolérances sont

¹ Quelques sites consultés : leboncoin.fr ; location-paris-vacances.fr ; paris-apts.com ; seloger.com ; vacation.logis.com ; lokim.com ; apparticulier.com ; pour-les-vacances.com ; Abritel se démarque en informant, en partenariat avec l'UNPI (Union Nationale de la Propriété Immobilière), les propriétaires notamment sur les avantages à louer en meublé de tourisme.

accordées aux lots du rez-de-chaussée ou du premier étage pour qu'ils puissent avoir une affectation professionnelle, voire commerciale.

Le règlement de copropriété peut donc contribuer à limiter le développement d'un parc trop important de locations temporaires qui ne correspondent plus à de l'habitation. Lors d'une demande d'autorisation, le règlement de copropriété est d'ailleurs exigé des services administratifs parisiens. Son examen attentif permet de vérifier si le projet est conforme à la destination de l'immeuble. Dans le cas contraire, la demande peut être rejetée.

Quant aux copropriétaires gênés par une telle utilisation des logements, ils peuvent aussi se référer à leur règlement de copropriété, lorsqu'il comporte ses clauses précises, pour justifier leur opposition à un usage non conforme à la destination de l'immeuble.

En cas de restriction à l'utilisation des lots, justifiée par le règlement de copropriété et la destination de l'immeuble, le changement d'usage est l'objet d'un vote à l'unanimité des copropriétaires (*Loi du 10 juillet 1965 : art. 26*).

| En location

Les contrats de location stipulent en principe la location à titre exclusif de résidence principale, qu'il s'agisse des baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, de la législation HLM ou des meublés.

La sous-location à titre de résidence principale ou secondaire est en principe interdite sans l'accord du bailleur. Le non-respect des clauses du bail peut aller jusqu'à la résiliation du bail prononcée par les tribunaux.

En outre, la location meublée constitue une activité commerciale qui ne pourrait être exercée qu'en fonction de clauses du bail et du règlement de copropriété autorisant une telle activité.



La fiscalité

La location en meublé, qu'elle soit à caractère principal, secondaire ou saisonnier, constitue sur le plan fiscal une activité commerciale. Les revenus qui en découlent (recettes) entrent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

A noter l'indépendance du régime fiscal applicable : celui-ci n'a aucune incidence sur la qualification du bail qui demeure assujéti aux règles du Code civil.

| L'imposition au titre des BIC

Il existe trois régimes de détermination du bénéfice imposable, selon la nature de l'activité : vente ou prestation.

Pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes, on applique les plafonds annuels fixés pour les activités de vente. Les paramètres ci-dessous sont ceux relatifs à l'année 2011.

Le régime des "micro-entreprises"

- Activités de vente : recettes n'excédant pas 81 500 € HT ;
- Activités de prestation : recettes n'excédant pas 32 600 € HT ;

Le taux des abattements est respectivement de 71 % et de 50 %.

Ce régime fiscal est le plus courant en matière de meublés mais, sur option, il est possible de se placer sous le régime du réel.

Cela se justifiera par exemple, si des travaux ont été entrepris, générant des déductions supérieures au forfait. Ceux qui dépassent les plafonds des micro-entreprises dépendent automatiquement du régime réel.

Le taux de 71 % est très avantageux pour les contribuables qui proposent des meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes (activités de vente).

Par comparaison, la location saisonnière, pratiquée occasionnellement à son domicile, ne présente pas le même intérêt fiscal, puisque, s'agissant d'une prestation de service, les plafonds de recettes et le taux de l'abattement (50 %) sont plus faibles.

Le régime réel simplifié

- Activités de vente : recettes n'excédant pas 777 000 € HT ;
- Activités de prestation : recettes n'excédant pas 234 000 € HT;

Le régime réel normal

Pour les recettes qui excèdent 777 000 € HT et 234 000 € HT.

Sont exonérées de l'imposition :

- la location de chambres d'hôte de manière habituelle pour des séjours limités à des personnes qui n'y élisent pas domicile, si les recettes brutes annuelles (loyers et, éventuellement, prestations annexes : petit-déjeuner, téléphone, etc.) ne dépassent pas 760 €.
- la location ou sous-location en meublé d'une partie de la résidence principale (chambre, étage d'une maison) pour la résidence principale du locataire (par exemple un étudiant, un apprenti) et si le prix de location est fixé dans des limites raisonnables (pour 2011 : 174 € annuels / m² en région Ile-de-France, 127 € / m² dans les autres régions).

Distinction loueur en meublé professionnel (LMP) et loueur en meublé non professionnel (LMNP)

Dans la majorité des cas, le contribuable opte pour le statut du loueur non professionnel. Celui-ci doit cumuler trois conditions :

- il choisit d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur en meublé professionnel ;
- il retire de cette activité des recettes annuelles brutes (loyers et taxes comprises) supérieures à 23 000 € ;
- ses recettes excèdent le total de ses autres revenus professionnels.

Le statut du loueur professionnel bénéficie de deux avantages :

- les déficits retirés de l'activité sont imputables sur le revenu global sans aucune limitation ;
- les plus-values sont exonérées de toute imposition au-delà de 5 ans d'activité (dans la limite d'un plafond).

Autres impositions

La taxe foncière

Les exonérations de longue durée (financement avec concours de l'Etat ou en zone ANRU) ne s'appliquent pas aux meublés.

La taxe d'habitation

Les propriétaires ne sont pas redevables de la taxe d'habitation pour les locaux qu'ils louent en meublé et qui ne constituent pas leur habitation personnelle lorsque ces locaux sont spécialement aménagés pour la location et sont assujettis à la cotisation foncière des entreprises.

En revanche, dès lors que le bien reste l'habitation personnelle (principale ou secondaire) du propriétaire, celui-ci est assujéti à la taxe d'habitation.

Quant à la personne occupant le logement temporairement, elle n'est pas redevable de la taxe d'habitation, mais ce type de location peut déclencher une taxe de séjour.

La taxe de séjour

Textes :

- Article L. 2333-29 CGCT :

« La taxe de séjour est établie sur les personnes qui ne sont pas domiciliées dans la commune et n'y possèdent pas une résidence à raison de laquelle elles sont passibles de la taxe d'habitation.

Les différents types d'hébergement concernés (CGCT : L.2333-26) : les hôtels de tourisme, les résidences de tourisme, les meublés de tourisme, les villages de vacances, les terrains de camping et les terrains de caravanage, ainsi que tout autre terrain d'hébergement de plein air, les ports de plaisance, les autres formes d'hébergement. »

Cette taxe est souvent calculée forfaitairement, selon le produit de la fréquentation théorique du lieu d'hébergement par un nombre de nuitées d'ouverture auquel est appliqué un tarif variant selon la catégorie (CGCT : L. 2333-30).

S'agissant d'une déclaration spontanée, nombre de redevables supposés peuvent y échapper volontairement ou par ignorance mais dans tous les cas facilement, aucun contrôle ne se révélant efficace.

La TVA

Les locations en meublé permanentes ou saisonnières sont exonérées de TVA, sauf location comprise dans les complexes hôteliers ou de tourisme... ou si la location par le particulier est accompagnée de certaines prestations (petits-déjeuners, ménage...) mais dans ce dernier cas, s'applique en principe la franchise de TVA (pour 2011 : 76 600 € HT).

La contribution économique territoriale (CET)

Comme toute activité professionnelle, la location en meublé est passible de la CET (ancienne taxe professionnelle) au titre de l'activité professionnelle ; s'y ajoute la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), si le chiffre d'affaire annuel est supérieur à 152 500 €.

Echappent à cette imposition, les personnes qui louent :

- une partie de leur résidence principale à titre accidentel (ou habituel, sous réserve d'un loyer raisonnable) à usage de location principale du locataire ;
- leur habitation personnelle en gîte rural ou en meublé de tourisme ;
- leur habitation personnelle mise en location à titre saisonnier.

En revanche, la location à des touristes d'un logement qui ne sert pas à l'habitation personnelle du contribuable reste assujéti à la CET, mais il y a exonération de taxe d'habitation.

La contribution sur les revenus locatifs (CRL)

Lorsque la location est exonérée de TVA ou que la franchise entre en jeu, la CRL (2,5 % du montant des loyers) s'applique si deux conditions sont réunies :

- les locaux sont construits depuis plus de 15 ans ;
- le bailleur est une personne morale assujéti à l'impôt sur les sociétés (IS), un organisme sans but lucratif, une personne morale non imposable, une société de personnes (SCI) dont au moins un membre est soumis à l'IS.

Les loyers sont exonérés de CRL s'ils ne dépassent pas 1 830 € sur l'année.

▼

Conclusion et propositions

La location de courte durée et saisonnière : une activité lucrative au mépris des règles existantes

Le secteur de la location meublée de courte durée est marqué par un manque de cohésion des textes. Il est difficile de se repérer parmi toutes les règles applicables.

La pratique est ainsi confrontée à de nombreuses réglementations qui n'obéissent pas toutes à la même logique :

- le Code civil pour le contrat de location,
- le Code de la construction et de l'habitation pour le changement d'usage,
- le Code de l'urbanisme pour le changement de destination,
- ainsi que le Code de tourisme, le Code de la copropriété, le Code général des collectivités territoriales et le Code général des impôts.

La pratique actuelle de la location meublée de courte durée oblige à souhaiter des aménagements mais beaucoup nécessitent des réformes législatives.

Outre une protection plus efficace du parc de logements, des textes mieux mesurés, contribueraient à clarifier ce secteur à part du logement. Sans aller jusqu'à le limiter aux seuls besoins touristiques, il est possible de mettre en place des mesures dissuasives là où cette pratique est préjudiciable au parc de logements.

La codification éparse (Code du tourisme, CCH, Code de l'Urbanisme) profite à des propriétaires, parfois peu scrupuleux mais toujours en quête de profit.

Propositions

1 – Améliorer l'information des propriétaires

Les propriétaires sont insuffisamment informés des risques encourus en recourant à la location meublée de courte durée et des répercussions de leur choix sur le parc de logements.

Une campagne d'information serait bienvenue, suffisamment ciblée pour ne pas porter atteinte aux locations saisonnières indispensables pendant les périodes de vacances.

2 - Préciser le cadre juridique de la location de courte durée

Pour mieux protéger les parties, un **bail de courte durée**, réglementé a minima, éviterait de laisser ce secteur hors de tout disposition (exigence d'un écrit, condition de réservation, durée de location... à l'instar de la location saisonnière).

3 – Modifier ou compléter l'article L. 631-7 du CCH

Pour consacrer l'interprétation restrictive, il convient de modifier le Code de la construction et de l'habitation. Actuellement, seule la logique justifie cette position.

Le traitement de la location occasionnelle reste en suspens.

Faut-il plus de vigilance ? Tout en laissant alors beaucoup de souplesse à cette formule qui sauf exception, reste sans conséquence pour le maintien du parc de logements d'habitation.

4 – Aménager un régime fiscal trop avantageux

a) L'abattement du régime micro-entreprise pourrait être réduit pour ceux qui pratiquent très régulièrement la location meublée de courte durée et dépassant un plafond.

Actuellement, dès lors que les loyers n'excèdent pas les plafonds, le régime de la micro-entreprise permet de bénéficier d'un abattement de 50% (71% en meublé de tourisme).

En complément, la franchise de TVA pourrait être exclue.

b) L'imposition au titre de la taxe de séjour doit être mieux appliquée. Le seul fichier des meublés de tourisme n'est pas suffisant pour un contrôle efficace des redevables. Le fichier des changements d'usage doit aussi être utilisé pour un contrôle plus efficient.