

DOSSIER TECHNIQUE

**DOSSIER SUR :**  
les procédures de  
déclaration,  
d'enregistrement  
et d'autorisation de  
changement d'usage des  
meublés de tourisme

Version 3 – juillet 2020

## SOMMAIRE :

Contexte	P3
<b>I - DECLARATION DES MEUBLES ART L324-1-1 DU CODE DU TOURISME</b>	
1) Déclaration préalable en CERFA	P4
2) Déclaration préalable soumise à enregistrement	P5
3) Les amendes pour non déclaration	P6
<b>II – LE CHANGEMENT D’USAGE DES LOCAUX D’HABITATION : UN PRE-REQUIS POUR LE N° D’ENREGISTREMENT</b>	P7
<b>III – LES OBLIGATIONS DES OPERATEURS NUMERIQUES</b>	P10
<b>IV – LES IMPACTS SUR LA FISCALITE</b>	P12
1) CFE ou taxe d’habitation ?	
2) Impôts sur le revenu dans le cadre de la déclaration de revenus	
<b>V – SYNTHESE</b>	P13
<b>VI – SCHEMAS</b>	P14

## Dossier sur les procédures de déclaration, d'enregistrement et d'autorisation de changement d'usage des meublés de tourisme

### Contexte :

L'Hérault, est le 4ème département touristique français avec 37,8 millions de nuitées touristiques en 2019 et 815 000 lits touristiques, dont la majeure partie en meublé de tourisme.

Avec l'arrivée des opérateurs numériques, on constate une forte hausse des offres en location meublée, dans les villes mais également en arrière-pays.

Alors que l'offre classée et labellisée représente 3 300 meublés et chambres d'hôtes en Hérault, le seul opérateur airbnb affiche, sur l'année 2017, 16 100 annonces pour 335 000 voyageurs de 125 nationalités et un impact économique de 250 M€.

La fréquentation de l'offre locative revêt de nombreux enjeux stratégiques :

- La taxe de séjour et les recettes qu'elle génère auprès des collectivités,
- La qualification de l'offre en hébergements, notamment des meublés de tourisme,
- La pression démographique et la question de l'habitat permanent, avec la nécessité pour les collectivités locales de préserver l'équilibre entre habitat permanent et habitat touristique.

La loi pour la république numérique art 51, modifie **le code du tourisme** et renforce l'**obligation déclarative des meublés de tourisme dans certaines communes**, en donnant aux collectivités l'outil nécessaire pour connaître et contrôler le parc d'hébergement touristique de leur territoire y compris les locations réalisées dans l'habitation principale du loueur.

Complété par le décret du 28 avril 2017, **l'art 51 permet de mettre en place une plateforme d'enregistrement par télé-déclaration à destination des loueurs** et oblige les plateformes en ligne à afficher ce n° d'enregistrement.

Mais cette procédure d'enregistrement s'adosse à la législation en matière de changement d'usage des locaux d'habitation et **ne s'applique que dans les communes ayant mis en place une procédure d'autorisation préalable de changement d'usage** au sens des articles L 632-7 et L632-9 du **code de la construction et de l'habitation (CCH)**. Cette autorisation préalable de changement d'usage existe depuis 2005 et vise, principalement en zone urbaine, à régler la transformation du parc d'hébergement d'habitation en immeubles à usage professionnel, notamment en meublé de tourisme.

Ce dossier a pour objectif de réunir l'ensemble des textes concernant la mise en œuvre de ces dispositifs.

## I - DECLARATION DES MEUBLES ART L324-1-1 DU CODE DU TOURISME

Selon les dispositions prises par les communes ou le Préfet, cette déclaration s'effectue en mairie :

- soit au travers d'un document **CERFA**,
- soit depuis 2017, au travers d'un **N° d'enregistrement qui remplace le CERFA**, dans les communes où le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable.

[L'article 324-1-1 alinéas I à V du code du tourisme encadre ces deux dispositifs de déclaration.](#)

### 1) Déclaration préalable en CERFA

**Depuis 2010, tous les loueurs de meublés de tourisme doivent déclarer préalablement leur mise en location auprès de la mairie** de la commune où se situe le meublé, que ce meublé soit classé ou non.

La déclaration s'effectue au travers d'un document CERFA N°14004\*04 qui peut être dématérialisé.

Cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque le meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur.

#### Article L324-1-1-I et II code du tourisme

Modifié par Ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019 - art. 14

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (V)

I.-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.

II.-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.

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.....

### 2) Déclaration préalable soumise à enregistrement

**En 2016, l'article 51 de la loi pour la république numérique (dite loi Lemaire), a renforcé l'obligation déclarative des meublés de tourisme** et autorise les communes où le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable, à rendre obligatoire l'enregistrement des locations de meublé y compris lorsque le local constitue la résidence principale du loueur. Dans ces communes, cette procédure remplace le CERFA.

Pour les résidences principales l'autorisation est limitée à 120 jours par an.

Le numéro d'enregistrement attribué par la commune doit figurer obligatoirement sur toute offre de location.

## Les articles L324-1-1- III à IV et L324-2 encadrent ces dispositions :

### Article L324-1-1-III et IV du code du tourisme

III.-Par dérogation au II, 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.

Un téléservice permet d'effectuer la déclaration. La déclaration peut également être faite par tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération susmentionnée.

Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Un décret détermine les informations qui peuvent être exigées pour l'enregistrement.

IV.-Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.

....

### Article L324-2 du code du tourisme Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 55

*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.*

*Toute offre de location mentionnée au II de l'article L. 324-1-1 contient le numéro de déclaration mentionné à cet article et indique, dans des conditions définies par décret, si l'offre émane d'un particulier ou d'un professionnel au sens de l'article 155 du code général des impôts.*

A noter que Depuis le 12/12/2019, les chambres chez l'habitant sont officiellement et définitivement exclues de la procédure d'enregistrement. Un décret assure la mise en cohérence avec les dispositions de la loi Elan.

[Décret n° 2019-1325 du 9 décembre 2019 modifiant les articles D. 324-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme](#) relatifs à la définition et aux modalités de déclaration des meublés de tourisme par téléservice.

### 3) Les amendes pour non déclaration

L'article 145 de la LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 complète le dispositif et précise les modalités et le montant des amendes pour non déclaration de la location meublée.

**Ces dispositions sont retranscrites dans l'art L324-1-1- V du code du tourisme.**

#### Article L324-1-1-V du code du tourisme

V.- Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du III est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €.

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV bis est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 25 000 €.

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.

## **II- LE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION**

Les dispositions relatives à la réglementation du changement d'usage visent à protéger les locaux d'habitation et relèvent du code de la construction et de l'habitation (CCH).

1) **Depuis l'ordonnance de 2005, le CCH prévoit, dans certaines zones, que le changement d'usage des logements d'habitation peut être soumis à une autorisation préalable administrative préfectorale.**

En 2009 cette procédure a été renforcée et, dans certaines zones où l'offre en logement est insuffisante, elle relève désormais de la compétence de l'EPCI ou de la commune.

**L'art 631-7 du CCH a été modifié et complété comme suit :**

- a. **Dans les villes de plus de 200 000 habitants + les communes de la petite couronne parisienne**, la procédure d'autorisation de changement d'usage **est obligatoire**. La ville doit cependant fixer par décision du conseil municipal les conditions de sa mise en œuvre.

### **Article L631-7 du code de la construction et de l'habitation**

**Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 16](#)**

**Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 107](#)**

*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](#) ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter 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](#).*

*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 1er 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.*

*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.*

Les articles 631-7-1 à L 631-9 définissent les modalités de mise en œuvre de cette procédure de changement d'usage des locaux d'habitation qui n'est pas spécifique aux meublés de tourisme.

**Mais la loi ALUR, du 24 mars 2014** « pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové », dans son art 16, clarifie les règles et apporte des précisions spécifiques à l'usage en meublé de tourisme.

- Elle précise que la **location d'un local d'habitation en meublé de tourisme constitue (de fait) un changement d'usage.**
- Elle crée un **régime spécifique d'autorisation temporaire pour les meublés de tourisme** mais elle en exclut les locations de courte durée dans la résidence principale du loueur.

**L'article 631-7, est complété par un dernier alinéa ainsi rédigé :**

Article L631-7 du code de la construction et de l'habitation

**Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 16](#)**

**Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 107](#)**

*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.***

**Un nouvel art L631-7-1A a été ajouté en 2014 à la suite du L 632-7.**

Il fixe les conditions de délivrance de l'autorisation temporaire de changement d'usage et précise également que l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour les résidences principales.

Article L631-7-1 A du code de l'habitation et de la construction

**Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 146](#)**

*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 personne physique.*

*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 troisième alinéa de [l'article L. 151-9](#) 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.**



La loi ALUR de 2014 a aussi élargi le champ d'application de la procédure d'autorisation préalable, à d'autres communes que celles initialement visées à l'art L 631-7.

- b. **Dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (zones tendues), la procédure d'autorisation de changement d'usage peut être mise en place sur décision de l'EPCI compétent en matière de PLUI ou à défaut du maire** (art L 631-9).
- c. **Pour les autres communes, le maire garde toutefois la possibilité de demander au préfet de règlementer les changements d'usage par voie d'arrêté**

**Ainsi l'alinéa 1 de l'article 631-9 du CCH a été modifié comme suit (Cf. en gras)**

**Article L631-9 du code de l'habitation et de la construction**

Modifié par **LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 16** dans sa 2<sup>ème</sup> partie

Modifié par **LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 146**

*Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de **l'article L. 631-7**, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire **ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts, par une 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.***

*Ces dispositions peuvent également, dans les mêmes conditions, être rendues applicables sur une partie seulement de la commune.*

### III- LES OBLIGATIONS DES OPERATEURS NUMERIQUES

En parallèle, la loi sur la république numérique art 51, renforce les obligations des intermédiaires de commercialisation des offres situées sur les communes ayant mis en place la procédure d'enregistrement. Les opérateurs numériques doivent :

- **informer les loueurs,**
- **publier le n° d'enregistrement sur leur plateforme de commercialisation**
- **contrôler les durées de location dans les résidences principales (pas plus de 120 jours par an) et en informer les mairies**

**La loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art 145 modifie le code du tourisme en précisant les modalités et montants des amendes pour défaut de déclaration.**

#### Article L324-2-1- I à II du code du tourisme

Modifié par [LOI n°2016-1321 du 7 octobre 2016 - art. 51](#)

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 145](#)

*I. - Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération ou à titre gratuit, 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 meublé de tourisme 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 publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de [l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#), ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration, obtenu en application du [III de l'article L. 324-1-1](#) du présent code. **Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration.***

*II.- Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement mentionnée au III de [l'article L. 324-1-1](#), la commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander à la personne mentionnée au I du présent article, lorsque celle-ci en a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par son intermédiaire. La personne mentionnée au même I transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration. La commune peut demander un décompte individualisé pour une liste de meublés de tourisme dans un périmètre donné.*

*Dans ces mêmes communes, la personne mentionnée audit I n'offre plus à la location un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du loueur lorsqu'elle a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, que ce meublé a été loué, par son intermédiaire, plus de cent vingt jours au cours d'une même année civile. Elle remplit ses obligations sur la base de la déclaration sur l'honneur mentionnée au même I. Le dispositif de retrait des offres peut être mutualisé par plusieurs personnes mentionnées au même I. Le cas échéant, ce dispositif mutualisé est certifié chaque année avant le 31 décembre par un tiers indépendant.*

*Un décret en Conseil d'Etat précise la fréquence et les modalités techniques de transmission des informations mentionnées au premier alinéa du présent II en fonction des caractéristiques des communes, de leurs besoins pour effectuer les contrôles de la réglementation prévue au présent chapitre et de la capacité de la personne mentionnée au I à répondre aux demandes des communes.*

....

Le manquement à ces obligations est passible **d'amendes**.

Article L324-2-1 ( III et IV)

Modifié par [LOI n°2016-1321 du 7 octobre 2016 - art. 51](#)

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 145](#)

**III.-** Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du I est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 12 500 € par meublé de tourisme objet du manquement.

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du premier alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par meublé de tourisme objet du manquement.

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du deuxième alinéa du même II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement.

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.

**IV.** Les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement mentionnés aux articles [L. 621-4](#) et [L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation](#) sont habilités à rechercher et à constater tout manquement aux articles [L. 324-1-1](#) et [L. 324-2](#) du présent code ainsi qu'au présent article sur le territoire relevant du service municipal ou départemental du logement. A cette fin, ils sont habilités à se faire présenter toute déclaration par les personnes mentionnées au II de l'article L. 324-1-1 et au I du présent article.

## **IV- IMPACT SUR LA FISCALITE**

**La procédure d'autorisation n'a pas d'impact sur la fiscalité des meublés de tourisme qui reste inchangée**, que le changement d'usage soit soumis à autorisation ou pas.

Les loueurs de meublés sont redevables de l'impôt sur le revenu, de la CFE ou de la Taxe d'habitation et doivent collecter la taxe de séjour dans les communes l'ayant mise en place.

A compter de 2019 ([Arrêté du 27.12.2018 art 242 du CGI](#)), **les revenus des sommes commercialisées sur les plateformes sont communiqués aux impôts par les opérateurs numériques.**

Auparavant, si les hébergeurs ne déclaraient pas leurs revenus, ils n'étaient pas imposés. La déclaration sera désormais automatique.

### **1) CFE ou taxe d'habitation ?**

Les loueurs de meublés, même non professionnels, sont en principe redevables de la CFE.

Mais sont exonérés :

- Les meublés classés situés dans l'habitation personnelle\* du loueur
- Les autres meublés situés dans l'habitation personnelle\* du loueur

*\*Habitation personnelle : tout logement que le propriétaire occupe à titre de résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location.*

En lieu et place de la **CFE** ces loueurs exonérés sont alors redevables de la **taxe d'habitation**.

Chaque collectivité peut par délibération décider de mettre fin à cette exonération pour une ou plusieurs, voire l'ensemble des catégories de meublés. Mais dans les faits les loueurs de meublés sont assez souvent exonérés de la CFE et acquittent la taxe d'habitation.

Les meublés qui ne sont pas des habitations personnelles sont exclus du bénéfice des exonérations CFE. Par contre ils sont exonérés de taxe d'habitation (art 1459 du code général des impôts).

### **2) Impôts sur le revenu dans le cadre de la déclaration de revenus**

De 0€ à 70 000 € (ou 170 000 € pour les meublés classés) = régime BIC

De 23 000 € à illimité = régime réel si le propriétaire le souhaite

<https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/location-meubleee>

## V – PROCEDURE D'ENREGISTREMENT ET D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE

### SYNTHESE :

**Le n° d'enregistrement vise à renforcer les obligations déclaratives des loueurs dans les communes où le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation.**

Le fait de louer un local d'habitation en meublé de tourisme constitue de fait un changement d'usage.

Ce changement est soumis à autorisation dans certaines communes désireuses de maîtriser leur parc de logement, mais pas partout.

Le télé-enregistrement est de fait **conditionné à l'existence de cette procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation qui est :**

- Obligatoire dans les villes de + de 200 000 habitants et petite couronne parisienne
- Possible dans les zones tendues sur décision de la collectivité (Commune ou EPCI)
- Sur arrêté préfectoral dans les autres communes, sur demande **argumentée** du maire

Il **se substitue à la déclaration CERFA**. Mais le CERFA continue de s'appliquer dans les communes n'ayant pas souhaité mettre en place l'autorisation préalable de changement d'usage.

Les loueurs qui ne respectent pas ces procédures sont passibles de sanctions.

**Les intermédiaires numériques ont des obligations** d'information des loueurs sur les procédures d'autorisation de changement d'usage, et d'enregistrement.

Ils doivent aussi publier le n° d'enregistrement, contrôler les durées de location pour les habitations principales et en informer les mairies.

En cas de manquement à ces obligations ils sont passibles de sanctions.

La procédure **d'autorisation préalable n'a pas d'impact sur le régime fiscal applicable aux meublés de tourisme.**

Tous les meublés de tourisme, qu'ils soient soumis à autorisation préalable ou non, relèvent du régime fiscal des meublés de tourisme et doivent s'acquitter de l'impôt sur le revenu (micro BIC ou Réel), la CFE ou la Taxe d'habitation (selon qu'il s'agit d'une habitation personnelle ou pas) et doivent collecter la taxe de séjour.

Il faut noter que l'enregistrement intéresse de nombreuses communes situées en zone touristique car ce nouveau dispositif leur permettrait d'avoir une connaissance précise de leur parc résidentiel affecté à l'hébergement touristique et de contrôler plus facilement le respect des différentes obligations à la charge des loueurs, notamment la collecte et le paiement de la taxe de séjour qui représente aujourd'hui un manque à gagner important.

## **VI - SCHEMAS DU POINT DE VUE D'UN PROPRIETAIRE DE MEUBLE**

### ➤ PROPRIETAIRE D'UN MEUBLE EN RESIDENCE SECONDAIRE

**CAS 1 : situé sur une commune ayant mis en place le changement d'usage et la procédure d'enregistrement**

Demande auprès de sa commune une autorisation préalable de changement d'usage

Si autorisation accordée, il déclare son meublé et demande un n° d'enregistrement à la commune par le biais d'une procédure dématérialisée.

**CAS 2 : situé sur une commune n'ayant pas mis en place le changement d'usage et la procédure d'enregistrement**

Déclare son meublé de tourisme auprès de la mairie, par le biais du Cerfa N°14004\*04 (qui peut être dématérialisé).

Ce n° doit être obligatoirement communiqué aux plateformes de commercialisation

### ➤ PROPRIETAIRE QUI LOUE SA RESIDENCE PRINCIPALE EN LOCATION SAISONNIERE

⇒ Limite sa location à 120 jours / an

**CAS 1 : situé sur une commune ayant mis en place le changement d'usage et la procédure d'enregistrement**

Enregistre sa location auprès de la commune et obtient un n° à 13 Chiffres.

**CAS 2 : situé sur une commune n'ayant pas mis en place le changement d'usage et la procédure d'enregistrement**

Aucune déclaration à effectuer



## DOSSIER TECHNIQUE

---

### HÉRAULT TOURISME AGENCE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Maison du Tourisme,  
Avenue des Moulins,  
34184 Montpellier Cedex 4  
Tél. : +33 (0)4 67 67 71 71  
herault-tourisme.com  
adt-herault.fr



@heraulttourismepro