



# MINISTÈRE CHARGÉ DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

*Liberté*

*Égalité*

*Fraternité*

## LA REGULATION DES MEUBLES DE TOURISME

Etat des lieux et actualité

# Sommaire

- 1. Les principes de la régulation des meublés de tourisme en France**
- 2. Les outils de régulation actuels**
- 3. Perspectives**

# 1. Les principes de la régulation des meublés de tourisme en France

*Une régulation proportionnelle, adaptée, et accessible.*

# Une régulation proportionnelle

La régulation française doit concilier des droits et des besoins parfois contradictoires :

**droit au logement, droit de propriété, liberté du commerce et de l'industrie, développement économique local, préservation de l'environnement urbain...**

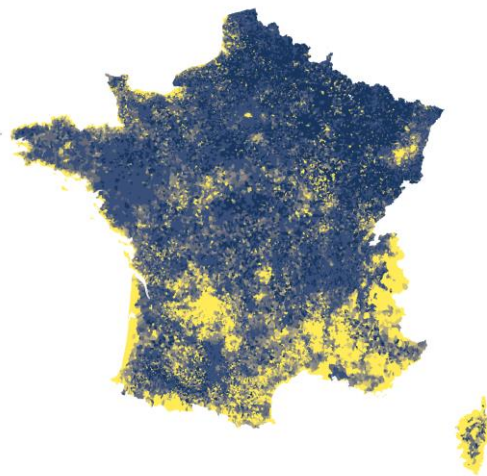
Nombre de ces principes ont **valeur constitutionnelle**, et sont également **protégés au niveau européen**.

Le principe de proportionnalité exige :

- une mesure ne doit être mise en œuvre que pour des motifs impérieux d'intérêt général,
- une restriction d'un droit protégé (droit de propriété, liberté du commerce et de l'industrie...) ne doit intervenir que lorsque celle-ci est nécessaire pour protéger un autre droit, et lorsque le même objectif n'aurait pas pu être atteint par des mesures moins contraignantes.

Le rôle de l'Etat, c'est précisément de trouver l'équilibre entre les droits et les besoins, légitimes, des uns et des autres.

# Une régulation adaptée aux différentes situations



Part des logements placés sur Airbnb (%)



Nombre d'annonces 'logement entier'  
avec au moins 1 nuit réservée entre juin 2018 et juin 2019  
divisé par le nombre de logements total dans la commune.  
Source: AirDNA, INSEE RP

La régulation française fait l'objet d'une application territorialement différenciée.

Choix de l'autonomie et de la responsabilité des collectivités territoriales, et corollaire du principe de proportionnalité.

La mise en œuvre de la régulation des meublés de tourisme est également principalement une **responsabilité locale**, exercée à l'échelon de la commune ou de l'intercommunalité. C'est cet échelon qui contrôle les meublés de tourisme, qui choisit de mettre en œuvre – ou non – les différents outils de régulation créés au niveau national, ainsi que les modalités de leur application. C'est l'échelon communal qui poursuit les éventuels manquements à la réglementation, et qui perçoit les amendes qui en découlent.

Résultat : une régulation dotée d'un **solide cadre national**, mais qui peut être adaptée en fonction des besoins locaux.

Une régulation ou des régulations des meublés de tourisme ?

# Une réglementation transparente et accessible (1)

Comme l'ensemble du droit, la réglementation des meublés de tourisme se doit d'être transparente, accessible, et compréhensible pour tous.

Or, c'est une réglementation assez récente. L'essor des plateformes en France date de 2013, les premières mesures législatives ont été prises par la loi ALUR de 2014. Elles ont été complétées à un rythme soutenu, entre 2014 et 2019.

En 2020, le constat a été fait que la réglementation était assez peu connue, suscitait de nombreuses interrogations, et que des collectivités hésitaient pour cette raison à s'en saisir.

Les principales étapes de la législation applicable aux meublés de tourisme

**Loi Alur  
(2014)**

- ◆ La location d'un logement comme meublé de tourisme constitue un changement d'usage
- ◆ Obligations d'information des loueurs par les plateformes

**Loi République  
numérique  
(2016)**

- ◆ Création de la procédure du numéro d'enregistrement
- ◆ Interdiction pour les plateformes de permettre la location plus de 120 jours d'une résidence principale par leur intermédiaire

**Loi Elan  
(2018)**

- ◆ Clarification de la définition du meublé de tourisme
- ◆ Création de la procédure de transmission d'informations aux communes qui appliquent le numéro d'enregistrement

**Loi engagement  
et proximité  
(2019)**

- ◆ Création de la procédure d'autorisation pour la location de locaux commerciaux comme meublés de tourisme

# Une réglementation transparente et accessible (2)

Une vaste consultation de l'ensemble des acteurs du marché des meublés de tourisme, menée à l'automne 2020, a permis de tirer les conclusions suivantes :

- Il était nécessaire de faire une pause législative et réglementaire, afin de laisser le temps aux collectivités locales de s'adapter et de se saisir des outils qui sont mis à leur disposition.
- Dans le même temps, il incombait à l'Etat d'améliorer la diffusion et la connaissance de ces outils. Cela a notamment conduit à publier en 2022 un **Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes**, disponible ici :
- Ce guide a pour objectif de répondre aux questions pratiques que pourrait se poser un maire ou un agent d'un service technique communal : Pourquoi réglementer les meublés de tourisme ? Quels outils sont à ma disposition ? Comment les mettre en œuvre ? Etc...

## Guide disponible ici :

[https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/09.02.2022\\_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes\\_def\\_light\\_vdef.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf)

## GUIDE PRATIQUE DE LA RÉGLEMENTATION DES MEUBLÉS DE TOURISME À DESTINATION DES COMMUNES



JANVIER 2022

## 2. Les outils de régulation

Outil	Objectif	Communes concernées	Meublés concernés
Déclaration préalable en mairie	Permettre aux communes de connaître les meublés de tourisme présents sur leur territoire	Toutes communes (obligatoirement)	Tous sauf les résidences principales
Limitation à 120 jours par année civile pour les résidences principales	S'assurer que les résidences principales déclarées comme telles ne sont pas réellement louées comme meublés à l'année	Toutes communes (obligatoirement) – ces dispositions sont renforcées dans les communes qui appliquent le numéro d'enregistrement	Résidences principales
Réglementation du changement d'usage	Protéger l'habitat à destination de la population permanente	Communes de plus de 200 000 habitants et de petite couronne parisienne (obligatoirement), communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par décret* (de manière facultative), autres communes (sur autorisation préfectorale)	Résidences secondaires et résidences principales au-delà de 120 jours de location
Numéro d'enregistrement	Faciliter le contrôle du respect de la réglementation sur le changement d'usage	Communes mettant en œuvre le changement d'usage (sur décision de la commune)	Tous les meublés
Demande annuelle de données aux plateformes	Améliorer le contrôle du respect de l'ensemble de la réglementation applicable	Communes mettant en œuvre le numéro d'enregistrement (sur décision de la commune)	Tous les meublés
Procédure d'autorisation de location des locaux commerciaux	Éviter la pénurie de locaux commerciaux nécessaires à la population permanente	Communes mettant en œuvre le numéro d'enregistrement (sur décision de la commune)	Locaux commerciaux
Taxe de séjour	Assurer la contribution des locations de meublés de tourisme au développement local	Toutes communes appliquant la taxe de séjour	Tous les meublés



# Protéger l'habitat permanent : la procédure de changement d'usage

- **Communes concernées :**
  - communes de plus de 200 000 habitants
  - communes de petite couronne parisienne
  - communes des agglomération de plus de 50 000 habitants listées par l'arrêté relatif à la taxe sur les logements vacants (à l'initiative de la commune)
  - autres communes (à l'initiative de la commune **et** sur autorisation préfectorale)
- **Principe :** dans les communes concernées, la mise en location d'un logement comme meublé de tourisme est soumis à autorisation préalable, éventuellement assortie d'une obligation de compensation
- Les **résidences principales** louées moins de 120 jours par année civile ne sont pas concernées

*Le mécanisme de **compensation** permet d'accorder des autorisations de changement d'usage, tout en maîtrisant la perte de logements à destination de la population permanente. Il consiste à soumettre l'obtention d'une autorisation de transformer un logement en meublé de tourisme, à la transformation concomittante d'un local commercial en logement. Il appartient aux communes de définir les modalités locales de cette compensation.*

# Protéger les résidences principales : la limite des 120 jours

- **Communes concernées :**
  - Toutes communes
- **Principe :** au-delà de 120 jours de location comme meublé de tourisme, un logement ne peut plus être considéré comme une résidence principale. Dans les communes concernées, il est donc soumis à la réglementation du changement d'usage.
- Les **plateformes** peuvent être sanctionnées si un logement déclaré comme résidence principale est loué, par leur intermédiaire, pour une durée supérieure à 120 jours par année civile.

*La résidence principale est définie par l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 comme celle occupée au moins huit mois dans l'année civile.*

# Améliorer le contrôle du respect de la réglementation (1) : le numéro d'enregistrement

- **Communes concernées :**
  - Toutes les communes qui le souhaitent, et qui mettent en œuvre le changement d'usage
- **Principe :** dans les communes qui l'appliquent, la mise en location de tout local comme meublé de tourisme est soumise à l'obtention préalable d'un numéro d'enregistrement, auprès de la mairie. Ce numéro permet d'identifier les locaux loués comme meublés de tourisme, et de vérifier qu'ils respectent notamment la procédure de changement d'usage et la limite des 120 jours.
- Le numéro d'enregistrement doit figurer notamment sur l'annonce de location publiée par la plateforme en ligne.
- Il appartient à la commune de mettre en œuvre un téléservice permettant de délivrer automatiquement ces numéros d'enregistrement.
- **Dans les communes qui n'appliquent pas le numéro d'enregistrement,** une location de meublé de tourisme doit néanmoins être déclarée en mairie, sur la base d'un cerfa. Les résidences principales sont exemptées de cette obligation.

# Améliorer le contrôle du respect de la réglementation (2) : les échanges de données ELAN

- **Communes concernées :**
  - Toutes les communes qui le souhaitent, et qui mettent en œuvre le changement d'usage et le numéro d'enregistrement
- **Principe :** les communes peuvent demander à chaque plateforme présente sur leur territoire un état annuel, pour chaque local mis en location, comprenant : le numéro d'enregistrement du local, le nom du loueur, s'il s'agit ou non d'une résidence principale, l'adresse complète, et le nombre de jours de location
- Les échanges se font au moyen d'un fichier défini par arrêté, afin d'assurer que les données soient comparables d'une plateforme à l'autre.

*La procédure, initialement introduite par la loi ELAN de 2018, a été complétée par la loi Engagement et proximité de 2019.*

# Protéger les locaux commerciaux : l'autorisation de mise en location

- **Communes concernées :**
  - Toutes les communes qui le souhaitent, et qui mettent en œuvre le changement d'usage **et** le numéro d'enregistrement
- **Principe :** de manière similaire à la procédure de changement d'usage, qui s'applique aux meublés de tourisme depuis 2014, cette procédure permet de soumettre à une autorisation la location de tout local commercial comme meublé de tourisme
- Permet aux communes qui connaissent des pénuries de locaux commerciaux disponibles de protéger ceux qui existent
- Ne concerne ni les anciens bureaux, ni les autres types de locaux

*Disposition introduite par la loi  
Engagement et proximité de  
2019.*



# 3. Perspectives

# Améliorer les échanges de données entre plateformes et communes : l'API « meublés »

- Depuis près de deux ans, la direction générale des entreprises (DGE), en coopération avec la DHUP, a mené l'expérimentation d'une interface de programmation de type « API » visant à améliorer et fiabiliser les échanges de données entre communes et plateformes
- Cinq communes et plusieurs plateformes ont participé
- L'API se présente sous forme d'une page web, dans laquelle les plateformes peuvent verser directement leurs données, à la demande des communes.
- L'accès est sécurisé.
- L'API permet de contrôler et de fiabiliser les données.
- Elle comprend également des outils statistiques, de vérification, de visualisation des données.
- Après une expérimentation de six mois en conditions réelles, qui fut riche en enseignements, l'objectif est maintenant de généraliser l'API.

# Améliorer la transparence du secteur des meublés de tourisme : projet de règlement européen (1)

- La Commission européenne a présenté le 7 novembre un projet de règlement européen visant à « harmoniser et améliorer le cadre pour la production et le partage de données sur les locations de courte durée » et à « améliorer la transparence du secteur »
- Le projet consisterait notamment à :
  1. Créer un système européen d'enregistrement des locations de meublés de tourisme.
  2. Imposer aux plateformes de faciliter le respect de la réglementation par les loueurs, et de partager certaines données avec les autorités publiques compétentes.
  3. De créer des outils et des procédures pour assurer la sécurité et l'efficacité des échanges de données (y compris au regard du RGPD).

**Consulter le projet de règlement :**

[https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/ip\\_22\\_6493](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/ip_22_6493)





**MINISTÈRE  
CHARGÉ DE LA VILLE  
ET DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MERCI POUR VOTRE  
ATTENTION !**

*Des questions ?*

*[gwenole.buck@developpement-durable.gouv.fr](mailto:gwenole.buck@developpement-durable.gouv.fr)*