

## La location meublée touristique : risques et opportunités

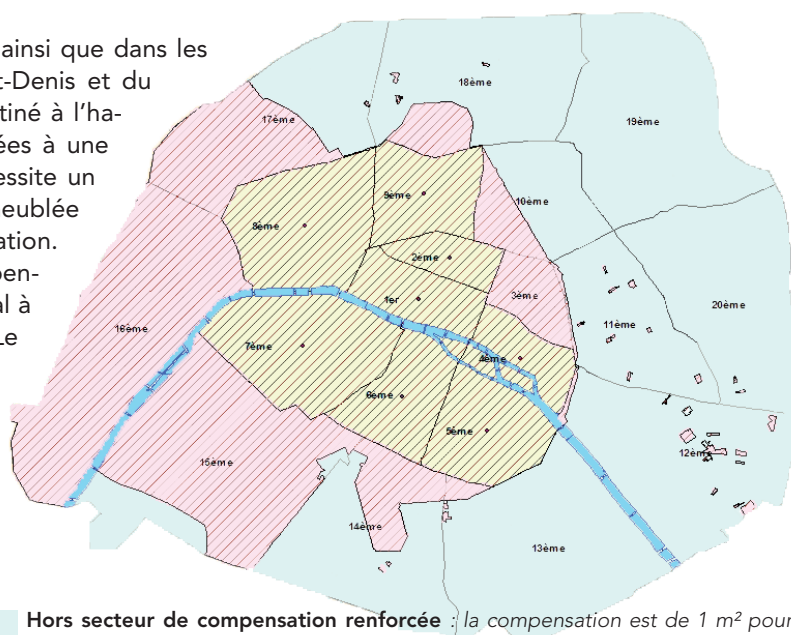
L'heure est à l'économie collaborative. Je te loge, tu me loges, je partage mon logement. De plus en plus de personnes connaissent ces plateformes AirBnB, Housetrip, Sunnyloc, Wimdu qui proposent des locations entre particuliers (et parfois via des professionnels) pour de courtes durées. Depuis la loi ALUR, il existe même un cadre légal pour le faire !

### JE SUIS PROPRIÉTAIRE OCCUPANT. EST-CE QUE JE PEUX LOUER MON LOGEMENT EN LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE ?

Lorsqu'une personne occupe son logement à titre de résidence principale, elle peut louer celui-ci pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y établit pas sa résidence. La loi de 1989 fournit désormais une définition : La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, pas de problème pour louer ma maison pendant mes congés.

### JE SUIS INVESTISSEUR. EST-CE QUE JE PEUX LOUER MON LOGEMENT EN LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE ?

Dans les communes de plus de 200.000 habitants ainsi que dans les départements des Hauts de Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, 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 nécessite un changement d'usage. En effet, seule la location meublée à usage de résidence principale est à usage d'habitation. La commune concernée peut demander une compensation, c'est-à-dire la transformation d'un autre local à usage commercial en local à usage d'habitation. Le Conseil de Paris, dans son règlement municipal du 19 novembre 2014, a même exigé une compensation au double pour les arrondissements centraux de Paris (voir carte ci-contre). Pour louer un appartement de 50 m<sup>2</sup> dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Paris, il faudra trouver un local commercial de 100 m<sup>2</sup> et le transformer à usage d'habitation !



- Hors secteur de compensation renforcée** : la compensation est de 1 m<sup>2</sup> pour 1 m<sup>2</sup> de logement supprimé
  - Secteur de compensation renforcée** : la compensation est de 2 m<sup>2</sup> pour 1 m<sup>2</sup> de logement supprimé
  - Zone 50% dans l'arrondissement** : au moins 50% de la surface transformée devra être compensée dans l'arrondissement de transformation.
- Modalités et détails sur le site [paris.fr](http://paris.fr)

# Fiche pratique

La loi ALUR prévoit en outre que certaines communes de plus de 50.000 habitants pourraient mettre en place des régimes d'autorisation temporaire de changement d'usage. Comme le disait notre collègue Laurence Guegan dans le numéro de février 2015, « il s'agit d'un assouplissement très important puisqu'avant l'intervention de la loi ALUR, la quasi-impossibilité d'obtenir des autorisations préalables de changement d'usage, hors compensation, avait pour effet de contraindre finalement les loueurs à rester dans l'illégalité ». La loi ALUR s'applique désormais aux locations « de manière répétées ». Même si aucune décision ne le confirme pour l'instant, un échange de logements ou une location ponctuelle ne devrait pas modifier l'usage du logement, qui conserverait alors son caractère d'habitation.

**Attention aux sanctions !** Amende de 25 000 euros, astreinte de 1 000 euros par m<sup>2</sup> et par jour. Les sanctions en cas de modification d'usage sans autorisation préalable sont dissuasives. En outre, depuis la loi ALUR, ces sommes sont versées à la commune. Une incitation pour celle-ci à réaliser des contrôles et faire respecter la réglementation puisque le fruit des amendes et astreintes peut, comme en matière de circulation, financer le coût des contrôles...



## OPÉRATION COMMANDO À PARIS

Fin mai 2015, la presse utilisait des termes tous plus impressionnants les uns que les autres. « Opération coup de poing de la Mairie de Paris contre les meublés touristiques », « Coup de balai de la mairie depuis mercredi ». Et effectivement, les agents de la ville de Paris n'y sont pas allés par le dos de la cuillère. Pendant 3 jours, 20 agents de la mairie de Paris étaient chargés d'effectuer des contrôles dans 80 immeubles du quartier du Marais, réputé pour ses nombreuses locations touristiques. Comment ont-ils sélectionné les logements ? Soit par des signalements (il y en aurait 1 500 par an), soit par les recherches des agents sur les plateformes de location telles qu'AirBnB. Dès la première journée, plus de 30 infractions étaient constatées. Déjà plus de sanctions prononcées l'année dernière : en 2014, 20 bailleurs ont en effet été sanctionnés pour avoir mis illégalement en location meublée touristique 56 logements, pour un total de 560 000 euros d'amende. En avril 2015, un bailleur était sanctionné à 15 000 euros d'amende pour avoir mis en location deux logements sans autorisation. Pour la mairie de Paris, la situation devient en effet préoccupante. Un quartier comme le IV<sup>ème</sup> arrondissement de Paris a en effet vu sa population chuter de 42 000 à 37 000 habitants de 1990 à 2012. Les estimations varient de 20 000 à 30 000 logements loués à Paris en meublé touristique, soit jusque 20% du marché dans certains arrondissements.

© Freepik.com

## JE SUIS LOCATAIRE. EST-CE QUE JE PEUX LOUER MON LOGEMENT EN LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE ?

Un locataire peut louer son logement en location meublée touristique à plusieurs conditions prévues à l'article 8 de la loi de 1989 : il faut l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire doit transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. A défaut de respecter ces trois conditions, le locataire commet une violation du bail qui autoriserait le bailleur à demander la résiliation de celui-ci.

## ET SI JE SUIS EN COPROPRIÉTÉ ?

La possibilité de louer en meublé touristique dépend des clauses du règlement de copropriété. Si l'immeuble est à destination bourgeoise exclusive, il ne sera pas possible de louer en meublé touristique car seule l'habitation est autorisée. Dans les autres cas, certains règlements de copropriété interdisent expressément cette location. Depuis la loi ALUR, toutefois, la location occasionnelle pourrait néanmoins être possible puisqu'elle ne modifie pas l'usage d'habitation principale.

Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM