



# Décret « airbnb » : enregistrement des locations meublées

---

Publication au JO du 30 avril du décret n°2017-678  
du 28 avril 2017 déterminant les informations  
exigées pour l'enregistrement auprès des mairies  
des locations meublées de courtes durées à une  
clientèle touristique

Suivez-nous sur [www.umih.fr](http://www.umih.fr)



Pour rappel, l'UMIH et le GNC ont constaté depuis plus de 4 ans une explosion de la concurrence déloyale liée à la multiplication de toutes les formes de commerces illégaux, notamment la location meublée de courte durée via des plateformes étrangères. Cette activité s'est développée de manière exponentielle, sans aucun contrôle, et en abusant parfois du flou juridique existant pour devenir de vraies activités hôtelières déguisées. L'UMIH et le GNC ont monté plusieurs opérations de communication dès 2013 pour mettre en lumière les dérives et l'industrialisation de l'économie pseudo-collaborative et ont proposé une série de mesures pour des règles du jeu équitables, qui ont abouti à une première série d'encadrement.

Une première loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR (cf circulaire juridique n°42.16), a permis une première avancée avec l'adoption de la **procédure de changement d'usage**.

Cette procédure d'autorisation préalable, mise en place obligatoirement depuis 2014 pour les communes de plus de 200.000 habitants et au choix de la commune pour toutes les autres, permet à la mairie de prendre en compte les objectifs d'équilibre entre habitat et commerce sur son territoire et de gérer l'insuffisance de logements.

En quoi cela consiste ?

Celui qui veut louer à des touristes un logement affecté à l'habitation (autre que sa résidence principale) exerce alors une activité professionnelle ou commerciale et doit donc engager une procédure de changement d'usage en demandant une autorisation préalable délivrée par la Mairie. Celui qui loue sa résidence principale (c'est-à-dire qui y habite au moins 8 mois dans l'année et donc loue moins de 120 jours par an) n'est pas concerné et n'a rien à faire.

La deuxième avancée souhaitée par les professionnels est issue de la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016 et consiste en la délivrance d'un **numéro d'enregistrement** par la ville pour toutes les locations meublées de courte durée (résidence principale ou non). Ce numéro doit être publié sur l'annonce par la plateforme d'intermédiation, quelle qu'elle soit (Airbnb, Abritel, Booking, etc.).

L'article 51 de la loi Lemaire a modifié l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme en ajoutant un paragraphe II ainsi rédigé :

*« 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 et 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 pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.*

*Lorsqu'elle est mise en œuvre, cette déclaration soumise à enregistrement se substitue à la déclaration mentionnée au I du présent article.*

*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. »*

Le décret du 28 avril correspondant reprend en tous points les propositions portées par l'UMIH et le GNC et instaure un système ultra simple pour les loueurs.

## Définition des locaux meublés

L'article 1 du décret définit le « local meublé » de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme ci-dessus comme étant :

- le **meublé de tourisme** de l'article D. 324-1 du même code, à savoir : Les meublés de tourisme sont des 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.
- Ou **une partie d'un tel meublé**, que ce meublé soit ou non à l'usage exclusif du locataire.

## Contenu de la déclaration

L'article 2 du décret précise que la déclaration, effectuée au moyen d'un téléservice dans les conditions prévues au II de l'article L. 324-1-1, indique :

- **L'identité, l'adresse postale et l'adresse électronique** du déclarant.
- **L'adresse du local meublé**, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le **bâtiment, l'escalier, l'étage** et le **numéro d'appartement**.

Lorsque cette possibilité lui est offerte, le déclarant peut indiquer le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de son avis de taxe d'habitation, en lieu et place des informations mentionnées ci-dessus.

- Son statut de **résidence principale ou non**.
- Le **nombre de pièces** composant le meublé, le **nombre de lits** et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement ou de toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme.

## Codification du numéro

La déclaration fait l'objet d'un numéro de déclaration délivré immédiatement par la commune.

Ce numéro est constitué de treize caractères, répartis en trois groupes séparés ainsi composés:

- le **code officiel géographique** de la commune de localisation à cinq chiffres,
- un **identifiant unique à six chiffres**, déterminé par la commune,
- une **clé de contrôle** à deux caractères alphanumériques, déterminée par la commune.

## Modifications de déclaration

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

Ainsi, avec la mise en place de cette procédure d'enregistrement, **les communes seront en mesure de gérer le marché de locaux d'habitation en fonction de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, de disposer de tous les indicateurs nécessaires pour mener les politiques touristiques locales, d'assurer un contrôle efficace des locations et de récolter la taxe de séjour correspondante.**

Désormais, toutes les communes peuvent mettre en place immédiatement ce numéro d'enregistrement. Seules diffèrent les modalités.

► Pour **les communes de plus de 200.000 habitants** visées à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, pour lesquelles la procédure de changement d'usage est obligatoire, une délibération du conseil municipal suffit à mettre en place le numéro d'enregistrement.

► Pour **les communes de plus de 50.000 habitants**, qui n'auraient pas adopté la procédure de changement d'usage permise depuis la loi ALUR, il leur suffit de le faire successivement, par délibération du conseil municipal adoptant en premier le mécanisme de changement d'usage et dans la foulée celui de l'enregistrement.

► Pour toutes les **autres communes**, c'est une décision du préfet sur proposition du maire qui permet de faire de même, pour mettre en place ces deux mécanismes.

Un guide pratique complet, à destinations des élus, est en cours d'élaboration par l'UMIH afin de les aider à mettre en application ces nouvelles mesures.