

QUELLE RÉGLEMENTATION ?



Extraits du Rapport d'information déposé par la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale sur l'impact du numérique sur le secteur touristique français, présenté par Daniel Fasquelle et Pascale Got (février 2015).

B. Le modèle "airbnb" annonce-t-il une nouvelle forme de tourisme invisible ?

Au cours de nos auditions, les professionnels de l'hôtellerie ont aussi pointé fortement la concurrence des nouvelles formes alternatives d'hébergements touristiques, avec la mise en marché d'hébergements touristiques par les particuliers. À vrai dire, le phénomène n'est pas nouveau, même s'il a incontestablement pris une ampleur nouvelle au cours des dernières années, aidé en cela par l'outil numérique. Si la plateforme Airbnb focalise l'attention des observateurs, on ne saurait restreindre à cet acteur le champ d'une activité qui n'est certes pas sans soulever des difficultés, mais qui recèle également un réel potentiel pour l'offre touristique française. (...)

2. La force d'impact du modèle "Airbnb"

Si l'on parle beaucoup d'Airbnb, c'est d'abord parce que le modèle est celui d'une réussite exceptionnelle, en quelques années seulement. La société a été fondée en 2008 à San Francisco à partir d'une idée simple et ingénieuse : mettre en relation par le biais d'une plateforme d'échanges des personnes prêtes à louer tout ou partie de leur logement à titre temporaire et des personnes qui ne trouvaient pas à se loger par ailleurs, notamment lors de la tenue de grands événements qui saturaient l'offre hôtelière. Jusqu'à la fin de l'année 2011, le site était basé uni-

quement aux États-Unis mais un véritable phénomène d'adhésion était à l'œuvre. M. Olivier Grémillon, directeur d'Airbnb Europe, nous a ainsi indiqué que lorsque le bureau parisien a ouvert ses portes en 2012, on trouvait déjà sur la plateforme plus de 4 000 annonces concernant des locations parisiennes et 8 000 pour la France entière.

Aujourd'hui, d'après les chiffres qui nous ont été fournis par Airbnb, **le nombre d'annonces mises en ligne en France s'élève à près de 100 000. Paris constitue par ailleurs le 2^e marché le plus important dans le monde pour Airbnb, après New-York et devant Barcelone.** Entre août 2013 et juillet 2014, 1,4 million de voyageurs auraient séjourné dans un logement "Airbnb" dans notre pays, en provenance de France pour 32 % d'entre eux, du reste de l'Europe pour 38 % et de l'Amérique du Nord à hauteur de 16 %. La durée moyenne du séjour est estimée à 4,2 nuits et le nombre de voyageurs par réservation s'élèverait à 2,3. **Sur cette base, on peut estimer le nombre de nuitées en France au cours de la dernière année entre 1,8 et 1,9 million.** Ce chiffre reste très en deçà de la fréquentation hôtelière et ne constitue qu'une infime partie de l'hébergement touristique loué auprès de particuliers, mais il n'est pas négligeable eu égard à la diffusion exponentielle de la pratique. M. François Momboisse, président de la Fevad, considère que ce succès est d'abord et avant tout fondé sur une forte demande « d'en-bas » qui correspond à l'aspiration de nouvelles catégories

de touristes¹, tant français qu'internationaux et qu'il **est impossible de lutter contre un tel mouvement de fond.**

Le succès du modèle « Airbnb » renvoie aussi à un dispositif efficace et sécurisé pour ses utilisateurs, à même de s'autoréguler. (...)

Ce modèle est-il irrésistible ? Quoi qu'il en soit, il ne semble pas être entamé par **les controverses qui se font régulièrement jour à son sujet, notamment aux États-Unis, et dont la presse se fait l'écho**, qu'il s'agisse d'un propriétaire aux prises avec des « squatteurs », du saccage d'un appartement, ou de problèmes de discrimination entraînant le refus de louer son appartement².

À l'image de Booking.com et d'Expedia, mais avec un modèle économique différent, Airbnb mène une politique active visant à asseoir son image et sa réputation, qui repose sur des bases solides : **« Notre plus grand ennemi, c'est l'ignorance »**, assure ainsi M. Olivier Grémillon, pour qui l'entreprise prêche à beaucoup de fantasmes mais repose sur un modèle profondément bon, à savoir : exploiter des surfaces sous-utilisées d'une part, procurer un gain de pouvoir d'achat supplémentaire aux hébergeurs d'autre part. **Il assure également que les offres mises en ligne portent très majoritairement sur des résidences principales**, notamment en milieu urbain. Contrairement aux grandes OTA, cependant, nos interlocuteurs n'ont pas fait part d'une forte dépendance à Google, s'agissant de leurs dépenses de publicité. **La très grande majorité du trafic sur leur site viendrait de manière organique, par un « effet réseau »**.

Valorisée au printemps dernier à 10 milliards de dollars, après une nouvelle levée de fonds de 450 millions de dollars, l'entreprise annonce aujourd'hui 11 millions de clients dans le monde, pour 600 000 logements dans 192 pays et fait assurément partie des puissances montantes de l'économie du Net. À ce titre, ses fondateurs savent jouer d'un certain esprit de provocation avec leurs interlocuteurs, dès lors qu'il s'agit notamment

d'annoncer la fin de l'hôtellerie traditionnelle, tout en aspirant à voir leur activité normalisée sur les différents fronts où elle se trouve aujourd'hui contestée.

3. La régulation indispensable d'un secteur foisonnant

Le modèle généré par Airbnb n'est certes pas encore dominant, loin de là. D'après M. Cyrille Coiffet, il pourrait cependant le devenir très rapidement, si l'on se fie au rythme de progression de l'audience de la plateforme. D'ores et déjà, plusieurs critiques sont formulées à son encontre par les professionnels, qui

« Airbnb a profité, à ses débuts, d'un flou réglementaire »

rejoignent pour partie celles visant l'ensemble de la location saisonnière par des particuliers.

Derrière les accusations de concurrence déloyale, on trouve toujours le même ressort, à savoir le placage d'une nouvelle logique commerciale redoutable d'efficacité sur des modèles anciens, qui estiment être soumis à davantage de contraintes et qui craignent en conséquence de ne pas pouvoir relever le défi de la compétition qui leur est lancé.

Dans un récent portrait du PDG d'Airbnb³ publié par le magazine Enjeux-Les Échos, la situation est assez bien résumée : « Aujourd'hui, une bonne partie de son énergie est consacrée à lutter contre les professionnels de l'hébergement, qui s'estiment victimes d'une concurrence déloyale, et les municipalités, qui craignent de voir le parc locatif se redéployer vers ce système. Comme pour tout modèle qui s'attaque à une rente, Airbnb a profité, à ses débuts, d'un flou réglementaire. Désormais, l'entreprise aspire à voir son activité normalisée ». Précisons d'emblée que les interrogations face à ce phénomène ne sont pas propres à la France et qu'elles prennent pour chaque pays des formes différentes, selon le contexte local, les pratiques habituelles et la réglementation initiale.

¹ D'après Airbnb, l'âge moyen d'un voyageur qui transite par sa plateforme est de 34 ans. 30 % des voyageurs interrogés assureraient par ailleurs qu'ils n'auraient pas voyagé ou qu'ils seraient restés sur place moins longtemps si cette option d'hébergement n'avait pas existé.

² <http://www.lefigaro.fr/secteur/high-tech/2014/07/22/01007-20140722ARTFIG00218-une-propretaire-narrive-pas-a-se-debarrasser-de-ses-squatteurs-Airbnb.php>

³ <http://www.lesechos.fr/enjeux/business-stories/lenjeu-du-mois/0203880692788-brian-chesky-avec-Airbnb-fait-enrager-les-hoteliers-1059156.php>

a. Une concurrence déloyale envers les professionnels ?

Les différents modes d'hébergement touristique peuvent-ils cohabiter ? Il convient de ne pas adopter sur cette question un point de vue malthusien : **non seulement les différents modes d'hébergements peuvent cohabiter, mais ils le doivent si nous souhaitons effectivement renforcer notre potentiel touristique** dans les prochaines années. Certes, le développement de l'offre des particuliers tend à remettre en question les classifications traditionnelles et les professionnels peuvent peiner parfois à s'en distinguer et à faire valoir leur plus-value. Voyons les choses autrement : cela peut également amener l'offre professionnelle à s'interroger sur son adéquation à la demande.

Accessoirement, la situation n'est pas là même partout en France. Comme nous l'a fait remarquer Mme Alexia de Monterno, directrice adjointe de l'Institut Montaigne, les récriminations des hôteliers contre Airbnb n'ont ainsi pas vraiment lieu d'être à Paris, par exemple, où l'on estime la pénurie de l'offre hôtelière à 30 000 lits ! Autant dire que la location par des particuliers peut aussi répondre à une certaine défaillance de l'offre professionnelle, ce qui ne signifie pas pour autant que d'autres problèmes ne se posent pas.

Selon M. Cyrille Coiffet, la « radicalisation » du discours hôtelier ne correspondrait pas à la réalité économique : les séjours à l'hôtel sont plus courts et généralement la dimension familiale y est peu prise en compte. En outre, le séjour hôtelier entraîne des frais annexes que les familles ne peuvent pas toujours s'offrir. En réponse, M. Christophe Alaux a d'ailleurs convenu que, dans les prochaines années, l'enjeu pour le groupe Accor allait être de rénover son offre familiale.

En pratique, la « radicalisation » des hôteliers s'opère différemment selon les professionnels rencontrés : l'UMIH et le GNC semblent surtout se focaliser sur les très courts séjours qu'ils considèrent en quelque sorte comme leur chasse gardée : « la location à la nuitée, c'est la définition même de l'hôtelier ! », tandis que le groupement des indépendants étend ses griefs à l'ensemble des locations de vacances, meublés et chambres d'hôtes, pour regretter qu'ils ne soient pas soumis aux mêmes normes qu'eux, s'agissant notamment d'hygiène et de sécurité. Les

uns et les autres considèrent que, dès lors que l'activité des particuliers devient substantielle, il n'y a pas de raison de les traiter différemment qu'eux. D'une façon générale, il conviendrait de lever les malentendus entre l'activité des professionnels et celle des particuliers, la première faisant l'objet de contrôles bien plus contraignants.

Sur ce dernier point, les interlocuteurs de la DGCCRF que nous avons rencontrés ont admis **la réelle difficulté qu'il pouvait y avoir parfois à distinguer loueurs professionnels et loueurs particuliers**. Accessoirement, les contrôles qu'ils peuvent effectuer sont limités car le code de la consommation ne protège pas la transaction entre deux particuliers. Parmi les pistes évoquées pour une meilleure régulation à l'avenir, figure la possibilité d'une coresponsabilité de plein droit de la plateforme. Ce faisant, il n'est pas évident d'imposer dès aujourd'hui des contraintes à un secteur en pleine évolution.

Dans le cadre de la discussion du projet de loi relatif à la simplification de la vie des entreprises, qui vient d'être définitivement adopté, le Gouvernement avait introduit par voie d'amendement un article lui permettant de prendre par voie d'ordonnances des mesures pour « l'amélioration du cadre réglementaire précisant les modalités de location d'hébergements touristiques par des exploitants non professionnels, afin d'éviter le développement d'une concurrence déloyale ». Ce dispositif ne figure cependant pas dans la version définitive du texte. À tout le moins, il apparaît contre-productif d'opposer les uns et les autres. **Si le cadre réglementaire doit être amélioré, il conviendrait de remettre à plat les règles s'imposant aux uns comme aux autres**, étant entendu que les professionnels seront toujours davantage astreints mais qu'il n'est pas interdit d'envisager l'allègement de certaines de leurs charges.

Par ailleurs, **il est indispensable de pouvoir mieux identifier les faux particuliers qui sont en fait de vrais professionnels déguisés**. À cet égard, le droit doit être pleinement appliqué, d'autant que des aménagements en ce sens sont récemment entrés en vigueur avec la loi ALUR.

Un autre point a été soulevé par nos divers interlocuteurs, à propos du statut des plateformes en ligne qui mettent en relation les particuliers entre eux. Cette question renvoie au fait de savoir si les dispositions relatives à la location saisonnière, contenues

dans la loi du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet », leur sont applicables ou pas. Le président de l'UNPLV a ainsi reconnu que tous les adhérents de son association n'entraient pas dans ce cadre, qui fait peser sur certains acteurs des obligations plus importantes. Selon M. Jean-Marc Agnès, président du Syndicat des professionnels de la location meublée, les portails vont aujourd'hui bien au-delà de la publicité en ligne, ils sont de vrais intermédiaires et le SPLM demande en conséquence que leur soient imposées les mêmes obligations légales et fiscales qu'aux structures traditionnelles.

S'il convient effectivement de veiller à l'égalité entre les acteurs intermédiaires de la location saisonnière, ce n'est pas forcément en intégrant de nouveaux acteurs dans un dispositif ancien que nous y parviendrons, mais plutôt en adaptant le dispositif en question. Au demeurant, il s'agit aussi de ne pas pénaliser les plateformes françaises, telles que Sejourning ou BedyCasa.

b. Le point d'achoppement spécifique de la fiscalité

L'absence d'équité fiscale entre particuliers et professionnels est souvent revenue au cours de nos auditions. Il convient d'appréhender cette question à la fois sous l'angle de la fiscalité des intermédiaires de la location saisonnière et sous l'angle de la fiscalité des propriétaires.

Notons que nos collègues Monique Rabin, Éric Straumann et Éric Woerth ont évoqué ces questions dans le cadre de leur mission d'évaluation et de contrôle sur la fiscalité des hébergements touristiques, qui a rendu ses conclusions en juillet 2014⁴.

S'agissant de la fiscalité des plateformes intermédiaires, la question dépasse très largement le cadre des travaux de notre mission et renvoie à la nécessaire harmonisation de la fiscalité européenne. Airbnb déclare ainsi s'acquitter en France de la TVA sur les frais de service appliqués aux hébergeurs situés en France et aux voyageurs qui réservent leur séjour en France. En revanche, elle n'acquiesce au titre de l'impôt sur les sociétés qu'un faible montant, eu égard au fait que sa filiale française réalise un chiffre, qui s'élevait en 2013 à 3,4 millions d'euros et qui correspond principalement à des prestations de services réalisées pour le compte de sa maison mère. L'activité réalisée par Airbnb en dehors des États-Unis est actuellement localisée en Irlande.

S'agissant de la fiscalité applicable aux propriétaires d'hébergements loués, la question renvoie à l'absence de traçabilité de l'activité. En d'autres termes, les revenus locatifs générés sont-ils déclarés au fisc ? Airbnb et Sejourning nous ont assuré qu'ils envoyaient aux intéressés, chaque année, un récapitulatif des gains à déclarer. Par ailleurs, les propriétaires doivent s'acquitter de **la taxe de séjour**.

Sur ce point, le rapport de la MEC comportait plusieurs propositions intéressantes qui ont permis d'engager un dialogue avec le Gouvernement et d'aboutir au vote, dans le projet de loi de finances pour 2015, d'un nouveau dispositif de collecte de la taxe de séjour par les plateformes en ligne.

c. Avons-nous prise sur les nouveaux modèles ?

Au-delà de la fiscalité, la question se pose de **la maîtrise que nous pouvons avoir de ces nouveaux**

La collecte de la taxe par de séjour par les plateformes numériques

L'article 67 de la loi de finances pour 2015, introduit par amendement gouvernemental, procède à une importante refonte du dispositif de la taxe de séjour. Il introduit dans l'article L. 2333-34 du code général des collectivités territoriales la possibilité, pour les professionnels qui, par voie électronique, assurent un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location d'hébergements pour le compte des logeurs, des hôteliers, des propriétaires ou des intermédiaires, sous réserve d'avoir été habilités à cet effet, d'être préposés à la collecte de la taxe. Il s'agit là d'une première étape dont un bilan devra être dressé à l'issue de la première année de mise en œuvre, afin de vérifier la portée effective de la disposition.

⁴ <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rap-info/i2108.asp>

comportements touristiques. Lors des débats de la loi ALUR, plusieurs dispositions ont été adoptées en vue d'une meilleure régulation des pratiques en question.

Ces dispositions visent à **mieux distinguer ce qui constitue une location occasionnelle d'un bien reconnu par ailleurs comme la résidence principale du loueur, et une location répétée qui tendrait à faire de cette activité une pratique quasi-professionnelle.** Il s'agit de pouvoir lutter contre les abus en la matière qui se manifesteraient dans les zones denses, où l'on observe par ailleurs une pénurie de logements.

Ainsi, en application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, tel que modifié par la loi ALUR, « 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 ».

Un dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage pour la location de meublés de courte durée a par ailleurs été institué, permettant à chaque commune ou intercommunalité de définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage, et exonérant les résidences principales de cette obligation, à la condition que la durée cumulée de location ne soit pas supérieure à quatre mois.

Par ailleurs, **des obligations renforcées pour les intermédiaires, visant à informer le loueur des obligations qui lui incombent en matière de location saisonnière,** ont été inscrites dans le code du tourisme.

Il faut en effet souligner qu'au regard des règles en vigueur, **bon nombre de ces locations s'effectuent aujourd'hui dans un cadre illégal,** notamment lorsqu'il s'agit en pratique de sous-locations, auquel cas le loueur doit disposer de l'accord du propriétaire et ne peut pas sous-louer à un prix au m² supérieur à celui dont il s'acquitte. La Ville de Paris est particulièrement en pointe dans le combat contre les dérives que la généralisation de ces pratiques pourrait générer et a multiplié les contrôles au cours des derniers mois. Des condamnations pour sous-location illégale ont été prononcées dès le printemps dernier⁵. Il va sans dire que ses préoccupations sont légitimes, eu égard à la situation du logement dans la

capitale : il ne faudrait pas qu'à terme les habitants soient évincés de logements qui serviraient uniquement à accueillir des touristes.

Cependant, si l'on considère la question au niveau de la France entière, deux enjeux liés l'un à l'autre sont encore devant nous, sur le plan touristique. Le premier est celui **d'un meilleur recensement de l'offre effective,** afin que ne se développe pas dans nos territoires un tourisme invisible, au profit duquel aucune action positive ne pourrait être menée. À cet égard, on peut regretter que, par la loi ALUR, on ait dispensé les occupants de résidences principales de la déclaration obligatoire en mairie dès lors qu'ils louent ces dernières à titre temporaire. Le second enjeu tient à **la relation entre cette offre d'hébergement et les territoires touristiques.** Comme l'indique le rapport de la DGE, l'hébergement touristique s'ancre naturellement dans une destination.

Les nouvelles formes d'hébergements touristiques, hors des circuits de labellisation et d'information historiques et traditionnels, sont encore mal appréhendées par la plupart des organismes locaux de tourisme. Ayant engagé des efforts pour qualifier une offre commercialisable selon les normes en vigueur, ces organismes tendent encore majoritairement à considérer que qualité et légalité vont nécessairement de pair avec classement et labellisation. **La volatilité de la nouvelle offre est jugée difficilement compatible avec la volonté des offices de tourisme de structurer une offre touristique permanente.**

D'après M. Jean Burtin, président d'Offices de tourisme de France, les institutionnels locaux sont amenés à travailler avec Airbnb, pour la simple raison que dans certaines communes, le « catalogue » Airbnb est plus important que celui des meublés déclarés en mairie ! Le risque existe cependant pour les communes de se mettre à dos les professionnels locaux, qui adhèrent en bonne et due forme à l'office.

Quoi qu'il en soit, la redéfinition des relations entre les acteurs locaux du tourisme et les nouveaux acteurs de la location saisonnière est indispensable si nous souhaitons pouvoir tirer le meilleur parti des nouveaux flux de touristes.

Source : <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rap-info/i2556.asp>

⁵ http://www.lemonde.fr/economie-francaise/article/2014/05/21/premiere-condamnation-pour-sous-location-illégale-via-airbnb_4423020_1656968.html

Location de meublés touristiques, Propositions du Groupement National des Indépendant (GNI), septembre 2014

1- Repenser l'encadrement réglementaire des meublés touristiques

a- Fixer un seuil pour la procédure de changement d'usage

La procédure de changement d'usage permet de modifier la destination d'un local pour l'utiliser à des fins commerciales.

Selon les communes, il peut s'agir d'une procédure de déclaration ou d'autorisation. L'autorisation peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation en habitations de locaux ayant un autre usage.

Cette compensation est par exemple imposée à Paris. Dans certains arrondissements, il est même imposé de transformer deux locaux ayant un autre usage en locaux d'habitation pour un local d'habitation transformé en local commercial.

Or, actuellement, il n'existe pas de seuil à partir duquel le changement d'usage est obligatoire. Selon la loi ALUR (art.16) :

« 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 ».

Nous demandons que la notion de « courte durée » de location soit définie par un décret. La durée en-dessous de laquelle l'usage du local ne serait pas considéré comme commercial pourrait être fixée à six semaines par an. Au-delà, une immatriculation RCS (registre du commerce et des sociétés) et un changement d'usage seraient nécessaires.

b- Rendre obligatoire la consultation de l'assemblée des copropriétaires

L'accueil fréquent de touristes dans un logement diffère largement d'une occupation « classique » à l'année.

De nombreux copropriétaires et locataires se plaignent des nuisances causées par les allées et venues de ces touristes, qui sont parfois sources de dégradations et de vols dans les parties communes et les logements.

Nous demandons que la consultation de l'assemblée des copropriétaires avant tout changement d'usage soit obligatoire.

c- *Créer une obligation de déclaration pour les résidences principales*

Actuellement, la réglementation prévoit que la procédure de changement d'usage ne s'applique qu'aux résidences secondaires. Aucune procédure n'est prévue pour les résidences principales.

Cela a pour conséquence de faire échapper de nombreuses locations à l'application de la loi et au contrôle des autorités administratives et fiscales.

Il est aisé pour les particuliers de contourner l'application de cette règle en déclarant leur résidence secondaire comme étant leur résidence principale (exemple d'une personne disposant de plusieurs logements dans la même ville).

La seule façon d'assurer un encadrement efficace de la location de meublés de tourisme est d'imposer une procédure de déclaration simple aux résidences principales louées occasionnellement à des touristes, distincte de la procédure de changement d'usage. Cette procédure doit être obligatoire sous peine de sanctions.

d- *Mettre en place un numéro d'enregistrement*

Une fois la procédure de changement d'usage ou de déclaration (pour les résidences principales) effectuée, l'autorité locale pourrait délivrer un numéro d'enregistrement.

Ce numéro permettra au loueur d'attester qu'il a bien rempli son obligation.

Il permettra aux autorités de faciliter les contrôles réglementaires et fiscaux.

Le numéro d'enregistrement permettra de lier un logement à une procédure de changement d'usage ou de déclaration, selon qu'il s'agit d'une résidence secondaire ou principale. Cette procédure est déjà en vigueur dans plusieurs villes touristiques européennes comme Barcelone, Madrid, Berlin ou Bruxelles mais également à San Francisco.

e- *Imposer aux intermédiaires l'affichage de ce numéro et une mention rappelant aux loueurs les risques en cas de fausse déclaration*

Nous souhaitons que l'affichage de ce numéro (qu'il soit délivré à l'issue d'une procédure de déclaration ou d'autorisation) soit imposé aux plateformes numériques.

Cela présenterait l'avantage de simplifier les contrôles, et permettrait de rassurer les clients sur l'existence de l'appartement.

Un paragraphe mettant en garde les loueurs contre les fausses déclarations et mettant en avant les sanctions encourues pourrait être ajouté. Les textes prévoient en effet une amende de 25 000 euros.

Il peut également être ordonné le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation sous un certain délai. Si le loueur ne s'y conforme pas, une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré est prévue.

Nous demandons que les intermédiaires diffusant des annonces de location de meublés touristiques aient l'obligation de publier sur chaque annonce le numéro d'enregistrement du logement, attestant du respect des obligations.

Par ailleurs, ces intermédiaires doivent avoir l'obligation de mettre en garde les loueurs contre les fausses déclarations.

f- *Instaurer une durée minimale de location des meublés touristiques*

La location à la nuitée constitue une concurrence déloyale pour les établissements hôteliers, qui doivent respecter des réglementations lourdes pour l'exercice de leur activité (sécurité incendie et accessibilité notamment).

Nous demandons que soient interdites les locations de meublés touristiques inférieures à 7 nuitées consécutives.

Des réglementations similaires ont été adoptées par New York (30 jours) et Madrid (5 jours).

2- **Assurer l'équité fiscale avec les autres formes d'hébergement**

a- *La taxe de séjour*

Selon l'article L2333-29 du Code des collectivités territoriales, « 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 ».

Ainsi, les loueurs d'appartements meublés sont bien redevables ou collecteurs (selon qu'il s'agit d'une taxe de séjour forfaitaire ou au réel) de la taxe de séjour.

Le calcul s'effectue comme suit : tarif x capacité d'accueil x durée d'ouverture

On retranche ensuite l'abattement légal à ce montant (calculé en fonction de la durée d'ouverture). S'agissant d'hébergements non classés, le tarif est de 0.20 €.

Pour les « hébergements chez des particuliers » la capacité d'accueil correspond au nombre maximum de personnes susceptibles d'être accueillies.

Nous demandons que le respect de cette obligation par les particuliers soit contrôlé.

Par ailleurs, un passage de la taxe de séjour au réel, comme nous le sollicitons par ailleurs, permettrait de faciliter les contrôles dans la mesure où la taxe de séjour devrait être mentionnée lors des réservations.

Nous demandons également que les sites intermédiaires qui publient des annonces de location de meublés touristiques deviennent collecteurs de la taxe de séjour, à l'image de l'accord passé entre Airbnb et San Francisco.

Enfin, nous demandons que ces sites délivrent des reçus aux loueurs en fin d'année, leur indiquant les revenus qu'ils ont tirés de la location de leur logement sur leur site.

Ces reçus devraient également être transmis aux autorités fiscales.

b- *La TVA*

Actuellement, sont soumises à la TVA les prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, lorsque, outre l'hébergement, l'exploitant offre dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers professionnels, au moins trois des prestations suivantes :

- Le petit déjeuner,
- Le nettoyage régulier des locaux,
- La fourniture de linge de maison,
- La réception, même non personnalisée, de la clientèle.

(Article 261D du Code général des impôts).

Ainsi, les particuliers qui louent des appartements meublés, de manière habituelle, sans offrir un minimum de services assimilables aux services hôteliers, ne seraient pas soumis à la TVA.

Or, on constate que les loueurs de meublés touristiques offrent dans la majeure partie des cas au moins trois de ces services : l'accueil du client, le linge de maison, et le nettoyage du logement. Cependant cette réalité est difficile à contrôler par les autorités fiscales.

L'article 261D nous semble donc totalement obsolète et devrait être modernisé.

La fiscalité ne doit pas provoquer de distorsion de concurrence du fait de l'application de règles différentes.

Nous proposons que l'assujettissement de la location de meublés touristiques à la TVA dépende de la destination du local : s'il a fait l'objet d'une procédure de changement d'usage, alors la TVA doit s'appliquer.

Dans le cas contraire, une franchise en base de TVA nous semble justifiée car il s'agit alors d'une activité commerciale occasionnelle.



Propositions de l'UMIH pour une concurrence juste et équitable entre tous les acteurs au bénéfice du consommateur (22 octobre 2015)

Les plateformes de mise en relation entre particuliers sont désormais des acteurs à part entière de l'économie. A ce titre, il est impératif qu'elles respectent un principe de loyauté que ce soit par une meilleure information du consommateur ou par le respect d'une concurrence saine et loyale envers les professionnels de l'hôtellerie et de la restauration.

1. Pour les plateformes en ligne proposant la location de meublés de courte durée

Face à l'ampleur grandissante du phénomène de la location d'hébergements meublés de courte durée sur les plateformes en ligne, et à ses conséquences sur l'activité des professionnels (et en conséquence sur l'emploi), l'UMIH souhaite que ces activités soient mieux encadrées.

REDONNER DU SENS A L'ECONOMIE DE PARTAGE, EN EMPECHANT LES DERIVES :

- > **Fixation d'une durée minimale de location de 7 jours**, comme c'est le cas dans de nombreux pays touristiques, avec des villes comme New-York, Barcelone, Berlin.
- > **Durée maximale de location de 52 jours par an, ou en cas d'excès de cette durée, une présence obligatoire de l'« hôte » sur place.** Cette durée permettrait d'endiguer le phénomène des loueurs qui détournent la réglementation des meublés de courte durée pour en faire une véritable activité hôtelière déguisée.

IMPOSER LA TRANSPARENCE FACE A DES PROFILS QUI SE RAPPROCHENT D'AVATARS

- > **Obligation pour le loueur de s'enregistrer, y compris, pour une résidence principale**, auprès des autorités. Cette déclaration systématique est la seule qui garantit l'identité du loueur.
- > Obligation pour les plateformes de vérifier que l'annonceur remplit ses obligations légales, et notamment **publier, de manière visible et lisible sur l'annonce, le numéro d'enregistrement soit du meublé de tourisme que la mairie devrait délivrer, soit du loueur de sa résidence principale.**
- > Indication par les plateformes de la qualité de l'annonceur, du nombre d'annonces dont il est l'auteur.
- > Pour la Taxe de séjour, la loi ouvre désormais la possibilité aux plateformes de la collecter « pour le compte » des loueurs. Seul Airbnb à Paris s'y est engagé et nous regrettons que l'administration ne demande pas la liste des loueurs qui sont chargés de « collecter » cette taxe auprès de leurs clients : cette « vraie » déclaration de la taxe de séjour donnerait l'adresse du logement et l'identité réelle du loueur.
- > Le décret n°2015-1091 du 28 août 2015 permet, comme annoncé par le Ministre Laurent Fabius lors de la Conférence annuelle sur le tourisme, effectivement à l'administration fiscale d'exercer son droit de communication auprès des entreprises françaises. Mais les plateformes concernées sont rarement françaises et ne garantissent aucune identité. Nous demandons donc une explication sur la portée de ce décret.

RESTAURER UNE EQUITE PAR UNE SAINTE CONCURRENCE

- > **Obligation pour les plateformes de faire un rappel au loueur de ses droits et obligations en matière civile et fiscale et envoyer au loueur un rappel déclaratif fiscal en fin d'année.**
- > **Obligation pour les plateformes en ligne de déclarer auprès de l'Autorité Administrative les revenus générés par la vente de biens et la fourniture de services sur le territoire national**, y compris pour les personnes domiciliées à l'étranger. Cette obligation doit s'appliquer aux entreprises non domiciliées en France. A défaut, nous demandons à l'Etat d'inviter ces acteurs à s'y engager.
- > Obligation pour les plateformes de s'assurer, avant de publier l'annonce, que l'annonceur apporte la preuve (1) de l'autorisation de l'éventuel bailleur pour sous-louer le bien, (2) du changement d'usage en local commercial si le meublé est loué à titre habituel, et (3) du respect du règlement de copropriété le cas échéant.
- > En tant qu'intermédiaire en matière d'opérations immobilières, le respect par la plateforme en ligne et par les entreprises qui y ont recours, des obligations nées de la Loi Hoguet notamment en matière de garanties financières et de titularité de carte professionnelle.
- > Nous demandons une concertation avec les pouvoirs publics et les consommateurs sur les attentes de la clientèle et les normes qui sont imposées à l'hôtellerie.



4, rue de la Planche 75007 Paris Tél. : 01 53 63 40 04 contact@leclubdesjuristes.com

www.leclubdesjuristes.com

Rejoignez-nous sur Twitter : @leclubdesjuristes