



La réglementation de la location saisonnière



Depuis quelques années, les pouvoirs publics ont décidé de réglementer et contraindre la pratique de la location saisonnière, en adoptant un certain nombre de lois et décrets.

L'arrivée fulgurante des plateformes de mise en relation telles que **AirBnb**, **Booking** ou **Abritel** bouleverse profondément les codes de la location classique et du secteur hôtelier, poussant l'Etat à faire évoluer la législation.

Si vous êtes propriétaire, voici un aperçu des lois qui s'appliquent à vous.

Une réglementation spécifique à la nature du bien loué

Une résidence est qualifiée de principale si son propriétaire l'occupe au moins 8 mois par an. La durée maximale de location autorisée est de **120 jours par an**. Veiller au respect de cette durée légale est l'une des grosses difficultés rencontrées par les pouvoirs publics.

A contrario, la location d'une résidence secondaire n'est pas soumise à une telle contrainte temporelle, mais sa mise en location est plus compliquée (voir paragraphe suivant).

Enfin, dans le cas de l'activité de location saisonnière de bien meublé, qu'il s'agisse d'une résidence secondaire ou principale, la **durée d'un séjour ne peut excéder 90 jours**.

Un premier cadre fixé par la loi ALUR en 2014

Apparaissant comme une « loi airbnb », la loi ALUR vise à mieux encadrer l'activité de location saisonnière, et ne s'applique qu'au parc locatif privé. Les deux mesures phares sont les suivantes :

- **Pour les loueurs en résidence principale**

La loi stipule que pour mettre son logement en location courte durée, celui-ci doit comporter au moins *11 équipements rendus obligatoires*, à savoir : une literie (avec couette ou couverture), un dispositif d'occultation des fenêtres (rideaux, volets, stores...) dans les chambres à coucher, une plaque de cuisson, un four traditionnel ou un micro-ondes, un réfrigérateur comportant au minimum un freezer, de la vaisselle nécessaire à la prise des repas, des ustensiles de cuisine, une table et des sièges, des étagères de rangement, des luminaires, un matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

- **Pour les loueurs en résidence secondaire**

En zone tendue (villes de plus de 200 000 habitants et proche banlieue parisienne), en plus des démarches classiques en mairie, le loueur devra demander au préalable *une autorisation de changement d'usage*. Cette autorisation peut s'accompagner, selon l'avis de la Préfecture, de l'achat d'un titre de compensation. Le mécanisme de compensation est complexe et n'est pas systématique en fonction de votre préfecture et de la nature de votre demande, vous pouvez en savoir plus [ici](#)

Y'a-t-il un contrat de location saisonnière ?

En cas de location par le biais d'un site de réservation en ligne, **il n'est pas obligatoire de signer un contrat ou un bail.**

Dans les autres cas, le contrat peut être conclu par simple échange de courriers. Il doit être établi en 2 exemplaires, chacune des parties en conservant un. Souvent, le loueur adresse les deux exemplaires signés au locataire, qui lui en renvoie un par la Poste après l'avoir signé à son tour.

Les informations demandées dans le contrat de location de vacances sont beaucoup moins exhaustives qu'un contrat classique. En savoir plus sur le [site officiel de l'administration Française](#).

Vers plus de contrôle

Votée en 2016, la **Loi Pour Une République Numérique** stipule que tout loueur proposant un logement sur une plateforme numérique (Airbnb, Booking, etc.), doit fournir une déclaration sur l'honneur attestant du respect des obligations requises.

Un décret, surnommé « décret Airbnb » a été voté en avril 2017 dans le prolongement de cette loi. Il stipule que les **villes de plus de 200 000 habitants** pourront désormais exiger des particuliers qui louent leur résidence principale via une plateforme qu'ils s'enregistrent auprès de la mairie. Les modalités de cet enregistrement ne sont pas encore tout à fait connues à ce jour (par téléphone, via internet, ...)

Lire aussi : [Que dit le "décret airbnb" publié le 28 avril 2017 ?](#)

Le numéro d'enregistrement sera visible sur les plateformes, ce qui devrait permettre à ces dernières de vérifier que les locations n'excèdent pas la durée légale de 120 jours.

Comment va évoluer la réglementation ?

Une nouvelle législation appelée *Loi de Financement de la Sécurité Sociale* et votée début 2017, prévoit l'affiliation obligatoire au Régime Social des Indépendants (RSI) pour les loueurs dont les revenus locatifs (annuels) sont **supérieurs à 23 000€**. Cette loi étant assez récente, un certain flou persiste autour de sa date d'entrée en vigueur.

Un nouveau décret devrait également être publié précisant les pénalités pour les contrevenants à la loi. Il n'est pas attendu avant fin 2017.

Et ailleurs ?

Les Français ne sont pas les plus mal lotis en matière de location saisonnière !

En effet, la mise en location airbnb d'un bien meublé est limitée à 60 nuitées par an à **Londres**, 30 nuitées à **Amsterdam** et elle est même interdite à **Berlin** ! À **Barcelone**, pas de restriction de durée, mais le propriétaire doit effectuer des démarches pour enregistrer le logement. Il reçoit en échange une licence et paye une taxe par nuitée. Toutefois, la location saisonnière est limitée à deux chambres par propriété.

À **New York** il est devenu illégal de louer un bien pour moins de 30 jours si le propriétaire n'est pas présent pendant le séjour de ses hôtes, sous peine d'amende de 7500\$. À l'inverse, au **Japon**, le service était à l'origine illégal, mais il devient possible dans certaines zones tout en restant soumis à de nombreuses contraintes (il faut effectuer une demande auprès des autorités, et les séjours ne peuvent pas être plus courts que 7 nuits).

Avec la croissance forte du marché de la [conciergerie airbnb](#) et de la gestion des locations saisonnières par des entreprises tierces, on peut imaginer que la réglementation va se durcir légèrement dans les prochaines années.

[Retour sur site](#)

