

LA LOCATION DE COURTE DUREE ATTENTION A LA REGLEMENTATION

Vous souhaitez louer pour de courtes durées (quelques nuits, quelques semaines) votre résidence principale ou un logement vous appartenant et vous vous interrogez sur la réglementation applicable ?

La loi ALUR du 24/03/2014 et la loi du 07/10/2017 (dite pour une République Numérique) ont modifié les règles applicables en la matière.

Les sanctions sont dissuasives :

Vous risquez une amende de 25 000 euros par logement et une astreinte de 1 000 euros maximum par jour et par m² jusqu'à régularisation de vos obligations.

De même, si vous vous opposez à la visite des agents assermentés appelés à vérifier que vous respectez la réglementation, vous vous rendez passible d'une amende de 2 250 euros.

Enfin, en cas de fausse déclaration, dissimulation, ou tentative de dissimulation, vous encourez un an d'emprisonnement et une amende de 80 000 euros !

Alors, mieux vaut anticiper et savoir ce qu'il y a lieu de faire.

Nous vous proposons trois cas, étant précisé que les biens sont situés sur la commune de Strasbourg :

1^{er} cas : vous souhaitez pouvoir offrir à la location, pour de courtes durées, votre résidence principale¹

Ces locations sont limitées à 120 jours par an.

Dans cette limite, la location pour de courtes durées de votre résidence principale ne nécessite ni autorisation, ni déclaration.

Toutefois, vous devez vous acquitter de la taxe de séjour auprès de la mairie

2^{ème} cas : vous êtes propriétaire² de deux appartements dans le centre historique de Strasbourg et souhaitez les louer, en meublé, toute l'année pour de courtes durées.

¹ Au regard de la réglementation (article 2 de la loi du 06/07/1989), la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an. On entend ici par occupation, une occupation effective, matériellement vérifiable.

² Le terme « propriétaire » s'entend ici en qualité de personne physique. Les personnes morales sont soumises à une réglementation pour partie différente.

Cette location est considérée comme une activité commerciale et nécessite à ce titre une autorisation de changement d'usage avec ou sans compensation. A défaut, vous encourez les sanctions énoncées ci-avant.

Autorisation de changement d'usage : concrètement, ça veut dire quoi ?

Il s'agit d'une démarche à accomplir auprès des services de la mairie de Strasbourg, pour que les logements concernés ne soient plus répertoriés comme des locaux d'habitation, mais comme des meublés de tourisme.

L'autorisation peut vous être accordée à titre personnel, pour une durée maximale de 9 années, non reconductible. Si pendant ce laps de temps vous vendez votre bien, il sera vendu comme local d'habitation et de nouvelles démarches de changement d'usage devront être entreprises par l'acquéreur, s'il entend poursuivre la location de courte durée.

De même, au terme des 9 ans, votre autorisation « tombera ». Il vous faudra alors entamer d'autres démarches si vous souhaitez poursuivre cette activité.

Avec ou sans compensation : concrètement, ça veut dire quoi ?

L'autorisation ne vous est accordée que sous réserve que vous transformiez en logement un autre local vous appartenant, non dévolu à cet usage. Par exemple, un bureau ou un commerce que vous transformez en habitation.

La compensation a pour but de maintenir un juste équilibre entre les surfaces à usage d'habitation et les activités économiques.

Cette compensation est obligatoire dans les cas suivants :

- Vous souhaitez modifier l'usage de plus de deux logements d'habitation,
- Et/ou vous souhaitez que le changement d'usage soit permanent,

3^{ème} cas: vous venez d'acquérir, à travers une société, deux appartements dans le centre historique de Strasbourg et souhaitez les louer, en meublé, toute l'année pour de courtes durées.

Sauf si ces locaux étaient déjà répertoriés comme meublés de tourisme³, vous devez obligatoirement déposer une demande d'autorisation de changement d'usage **avec compensation**.

Vous devrez donc acquérir deux autres biens (bureaux ou commerces) sur la commune de Strasbourg, et les transformer en locaux d'habitation, ou transformer des locaux que vous aviez précédemment acquis.

A défaut, vous ne pourrez obtenir d'autorisation de louer en meublés de tourisme vos nouvelles acquisitions.

³ Hypothèse d'un changement d'usage permanent, c'est-à-dire ayant déjà fait l'objet d'une compensation

Formalités à accomplir dans les cas 2 et 3 :

Que vous obteniez une autorisation sans compensation ou avec compensation, vous devez :

- déclarer en mairie cette activité de location de meublé(s) de tourisme, et
- procéder à la déclaration d'activité soumise à la taxe de séjour.

Le présent article n'a pas vocation à être exhaustif, mais à rendre attentif le lecteur sur une pratique encadrée par la législation.

Vous pouvez obtenir des informations complémentaires auprès des services de l'urbanisme de la mairie de Strasbourg.

Pour les communes de moins de 200 000 habitants, cette réglementation peut également trouver à s'appliquer en présence d'une délibération spécifique du conseil municipal.

Avant d'entreprendre ou de poursuivre une activité de location en meublé de courte durée, et pour écarter tous risques de sanctions, rapprochez vous de vos conseils habituels : notaire, expert-comptable, etc.

Penser aujourd'hui pour ne pas panser demain !

Nos équipes restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Parce que pour nous, c'est l'Avenir de nos clients qui compte.



COMPTABILITÉ
EXPERTISE
AUDIT

