

PROPOSITION DE LOI SUR LA LOCATION DE LOGEMENT CHEZ L'HABITANT

EXPOSE DES MOTIFS

L'hébergement chez l'habitant existe depuis de **nombreuses années** sous différentes formes et son développement s'est accentué au sortir de la seconde guerre mondiale lors de la reconstruction de l'Europe. Ainsi, on a vu se développer les **jumelages** entre les différentes villes européennes (il existe aujourd'hui **39 508 communes jumelées** au sein de l'Europe), les échanges interscolaires au sein de **familles d'accueil** (ex : Erasmus). Des facteurs **socio-économiques** ont également très largement accentué ce phénomène de location de chambres de particuliers, notamment, les séparations et divorces mais également le changement de rythme de travail. La dernière **crise** de 2007 a également renforcé ce phénomène.

Cette formule a pour ambition de répondre à **plusieurs enjeux** :

- Rendre **accessible un logement économique** pour permettre la **mobilité** d'une population à **revenus modestes** comme les étudiants ou les salariés en situation précaire ;
- Contribuer à renforcer le **pouvoir d'achat des français** en offrant un complément de ressources aux personnes possédant **une ou plusieurs pièces vacantes** à leur domicile ;
- Permettre aux **touristes** d'avoir l'occasion de s'immerger dans la **culture et dans les coutumes locales**;
- **Rompre la solitude** et **re- créer du lien social** auprès des personnes seules, retraitées, veuves, chômeurs ou personnes âgées en leur redonnant une fonction sociale ;
- **Contribuer** au développement économique du **commerce de proximité**.

L'hébergement chez l'habitant propose donc un **nouveau modèle économique** basé sur l'**échange et la rencontre** au-delà de la **simple rentabilité financière et du profit**.

Il paraît aujourd'hui nécessaire **d'organiser et de sécuriser** ce marché informel de la **chambre et du logement chez l'habitant** et de proposer un **cadre juridique** qui **sécuriserait les relations entre l'offre et la demande**.

Or, aujourd'hui, il n'existe **aucune législation** portant sur la mise à disposition d'une ou de plusieurs chambres laissées vacantes à son **domicile principal**. Contrairement au cadre juridique portant sur les chambres d'hôte, dans la pratique, la location de logement chez l'habitant ne suppose ni prestation de service particulière, ni obligation de restauration, ni même d'accès privatif aux sanitaires ou à une salle d'eau. De plus, à la différence des chambres d'hôtes, la location de logement chez l'habitant est proposée **à titre occasionnel** et **ne constitue pas une activité professionnelle principale**. Ce service doit essentiellement permettre d'assurer un complément de revenu.

Afin de résoudre le problème lié à la **pénurie de logements dans les grandes villes creusée par la location** d'appartements touristiques, nous proposons d'ajouter un article à la **loi des meublés de tourisme fixant un prix plancher au-delà duquel les propriétaires de meublés de tourisme** ne pourront pas louer leur résidence secondaire. Ce prix plancher sera discuté entre les organisations syndicales de meublés touristiques, les sites intermédiaires, un représentant du Ministère chargé au Logement et un représentant du Ministère chargé du Tourisme.

Afin de **ré-équilibrer le secteur entre professionnels du tourisme et particuliers** et **d'améliorer les conditions d'accueil pour les touristes** et à condition que la commune visée investisse cet argent dans des travaux de réaménagement du territoire, nous proposons **que 5% des taxes de séjours récoltées** par les communes soient reversées aux hôtels de catégorie non classée jusqu'aux hôtels 3 étoiles ainsi qu'aux

autres établissements touristiques de catégorie équivalente de la région de la dite commune.

Afin de réduire le **taux d'activité de logements chez l'habitant non déclarés** et d'**inciter les hébergeurs à louer leur logement**, nous proposons une **harmonisation de la taxe de séjour au niveau européen** mais également une **exonération d'impôts** pour les familles les plus modestes ou les revenus tirés de cette location n'excédant pas **3000€/an**. En ce sens, nous proposons de **simplifier et modifier l'article 35bis du code général des impôts** mentionnant un montant de **760€/an** dans le cas où le locataire n'a pas élu domicile chez le propriétaire ainsi que l'obligation pour le propriétaire que son locataire ait élu domicile chez lui pour être exonéré d'impôts si ses revenus n'excèdent pas **177 €/m2 en Ile-de-France, 129€/m2** ailleurs (chiffres 2012). Dans la même optique, nous proposons de légèrement modifier l'article **art8 de la loi du 6 juillet 1989 en y ajoutant la phrase suivante** « S'il sous-loue son logement plus cher que le loyer originel, le locataire versera *x%* (*à définir*) de son loyer sur la marge restante à son propriétaire. »

Afin de **rendre accessible un maximum de logements chez l'habitant** aux voyageurs d'**origine modeste** et afin de dissocier ce type d'activité d'une activité hôtelière exercée à titre professionnel, il sera demandé aux hébergeurs offrant en location un logement ou une chambre chez l'habitant au sein de leur résidence principale de **ne pas exiger d'acompte, ni d'arrhes ni de dépôt de garantie** excepté pour des locations de longue durée allant de 3 à 9 mois.

Enfin, afin de **rendre l'information claire au voyageur**, nous proposons un **cadre législatif** définissant les critères de confort d'une **chambre ou d'un logement chez l'habitant**, différents des **chambres d'hôtes** présentant des critères de confort bien souvent **supérieurs et répondant à des labels de qualité exigeants**. L'objectif de ce cadre est de permettre à toute personne de pouvoir proposer sa **chambre ou son logement en parfaite légalité** tout en respectant des critères objectifs et bénéfiques pour toutes les parties. Les effets sur l'économie régionale comme nationale ainsi que sur les autres établissements du secteur doivent s'en faire ressentir. Cette

activité occasionnelle doit pouvoir permettre à toute personne ne pouvant pas se loger dans une ville faute de moyens de **se loger à moindre coût** à l'occasion de **vacances, d'examens, de stages, de voyages professionnels, de besoin de logement temporaire dans l'attente de logement permanent ou autres motifs personnels.**

Cette activité sera gagnante pour tous les acteurs impliqués directement ou indirectement par cette loi car elle bénéficie :

- Aux hébergeurs car cela leur permet d'arrondir leurs fins de mois et d'ouvrir leur esprit sur le Monde ;
- Aux voyageurs car cela leur permet de voyager de façon économique et de découvrir les régions de France et du Monde à travers les yeux des habitants ;
- Aux communes car cela génère des retombées économiques notables qu'elles peuvent ré- investir dans des travaux d'aménagement du territoire (création d'emplois) ;
- Aux organisateurs d'évènements car cela leur fait venir une nouvelle clientèle qui ne se serait sans doute pas déplacer autrement ;
- Au pays car cela permet de promouvoir les atouts de son territoire et contribue à la relance économique de ce dernier grâce à l'apport de richesse supplémentaire généré par les hébergeurs et les voyageurs ;

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La **location de logement chez l'habitant** se définit par la mise à disposition d'une ou de **plusieurs chambres vacantes, avec un maximum de trois chambres** ou du logement entier de sa **résidence principale** pour un maximum de 10 personnes en vue d'accueillir des voyageurs de façon occasionnelle durant l'année pendant une ou plusieurs nuitées, plusieurs semaines ou plusieurs mois **n'excédant pas 9 mois.**

Contrairement à la chambre d'hôte, le petit déjeuner ainsi que d'autres prestations ne sont pas proposés de façon systématique.

Article 2

L'accueil est assuré par l'habitant ou par une tierce personne digne de confiance à qui l'hébergeur aura donné délégation. Cette activité ne peut être exercée à titre principal et les **revenus générés** ne constituent **qu'un complément de ressources pour** celui qui en bénéficie. Afin de dissocier la terminologie du logement chez l'habitant de celle des chambres d'hôtes, l'accueillant sera appelé « l'hébergeur » et l'accueilli, « le voyageur ».

Article 3

Chaque **chambre ou logement chez l'habitant doit être en parfait état d'hygiène et de sécurité** et doit donner accès à une **salle d'eau et à un WC**. S'il s'agit d'une chambre chez l'habitant, celle-ci doit avoir une **superficie d'un minimum de 9m² avec une hauteur sous plafond de 2,20m, à défaut le volume habitable doit avoir un minimum de 20m³**. S'il s'agit d'un logement en entier, la superficie de ce dernier doit être égale à un minimum de **14m²**. L'habitant doit fournir le **linge de maison systématiquement** et doit proposer des **pièces meublées** d'au minimum d'un lit, d'un matelas en bon état, d'un poste de travail et d'une fenêtre donnant accès à l'extérieur à la location du voyageur. L'hébergeur ne demandera pas de charges supplémentaires à payer par le voyageur ni même d'acomptes, d'arrhes ou de dépôt de **garantie excepté pour les locations de plus de 3 mois**.

Article 4

L'hébergeur n'est pas tenu **d'entreprendre des travaux** en vue de rendre accessible son logement même si cela est préférable. De même, l'hébergeur n'est pas tenu de **se conformer à toutes les normes de sécurité d'incendie** des établissements hôteliers et autres hébergements touristiques. Néanmoins, **les critères suivants devront être respectés :**

- **Extincteur** présent dans l'habitation, facilement accessible par le voyageur
- **Installation électrique** : mettre en conformité son installation électrique pour éviter tout danger lié à une installation électrique vétuste ; le diagnostic technique est fortement recommandé ;

Tout hébergeur devra respecter ces normes sous faute d'amende de 4^{ème} classe (750€). Si l'installation électrique présente un danger pour le voyageur, l'hébergeur aura interdiction de louer son habitation ou une partie de celle-ci à des voyageurs de passage.

Article 5

Avant de proposer son habitation ou une partie de son habitation en location, l'hébergeur doit s'assurer qu'un **contrat** est établi entre lui et son voyageur. La conclusion de ce contrat « sui generis » peut se réaliser par simple échange de courrier postal, par email ou en utilisant le contrat d'un site intermédiaire dans ce domaine. Le contrat doit être signé en 2 exemplaires. Un exemplaire est conservé par l'hébergeur, l'autre est conservé par le voyageur.

Ce contrat devra préciser de manière détaillée les **droits et obligations** de chacun. En particulier, il devra comprendre la description de la chambre ou du logement, son prix, la durée du séjour, les conditions de paiement de la location, le montant de dépôt de garantie, les conditions de sa restitution et la présence d'acompte ou d'arrhes (uniquement pour les locations longue durée), les conditions d'annulation ainsi que le montant prévisionnel de la taxe de séjour. Ces informations devront également être mentionnées sur l'annonce du **site intermédiaire**.

L'**assurance** en responsabilité civile de l'hébergeur devra obligatoirement prévoir la possibilité de recevoir une personne tierce au sein de sa résidence principale.

Article 6

Chaque logement ou chambre chez l'habitant doit être **déclaré auprès de la mairie** du lieu d'habitation de l'hébergeur ou à travers tout site intermédiaire capable de rendre possible cette déclaration en accord avec la commune où réside l'hébergeur. Le non respect de cette obligation de déclaration est puni d'une contravention de 3ème classe (450€).

Article 7

Si l'hébergeur est locataire de son logement, il devra demander **l'autorisation écrite** à son propriétaire préalablement à toute location de sa chambre ou de son logement. Il pourra le faire à travers tout site intermédiaire proposant cette prestation. S'il n'obtient pas l'autorisation de son propriétaire, le locataire ne sera pas en mesure de sous louer son logement ou sa chambre. Le loyer de sous-location ne pourra excéder le loyer originel. S'il sous-loue son logement plus cher que le loyer originel, le locataire versera *x%* (*reste à définir avec les experts*) de son loyer sur la marge restante.

Article 8

Si l'hébergeur habite dans un logement social du type **HLM**, il devra demander **l'autorisation écrite** à l'organisme gérant ce logement social préalablement à toute location de sa chambre ou de son logement. Il pourra le faire à travers tout site intermédiaire proposant cette prestation. S'il n'obtient pas l'autorisation de cet organisme, l'hébergeur ne sera pas en mesure de louer son logement ou sa chambre.

Article 9

Les revenus tirés de cette activité seront imposés au titre des « **bénéfices industriels et commerciaux** » (BIC), comme pour **toute location meublée**. Dans la plupart des cas, l'hébergeur aura droit au **régime du « micro-BIC »** et à **l'abattement forfaitaire**

qui en découle. Alternativement, ces revenus pourront aussi être déclarés comme revenus complémentaires et selon le régime d'imposition prévu pour les **auto-entrepreneurs**.

Les personnes louant occasionnellement tout ou une partie de leur habitation personnelle ne paieront pas la **contribution économique territoriale**.

Aucune **taxe d'habitation** n'est due par le voyageur qui occupe temporairement un logement chez l'habitant. Néanmoins, si le voyageur y élit domicile et y est présent au 1^{er} Janvier de chaque année, le paiement de la taxe d'habitation sera dû au prorata des jours séjournés au sein du logement.

Article 10

L'hébergeur ne devra pas offrir en location un prix excédant **80% des prix moyens constatés dans sa région équivalents aux chambres d'hôtels de catégorie 1 et 2**.

Article 11

L'hébergeur pourra être **exonéré d'impôts** dans les cas suivants :

- Si l'hébergeur n'est pas imposable ;
- Si l'hébergeur est étudiant, chômeur, sans emploi, travailleur saisonnier ou dans toute autre situation précaire ;
- Si l'hébergeur ne perçoit pas plus de 3000€ de revenus provenant de ses locations à l'année.

Cette exonération s'appliquera que le voyageur ait élu ou non domicile chez l'hébergeur.

Article 12

L'hébergeur doit faire la déclaration de la **taxe de séjour** sur les assujettis et doit la reverser à l'organisme de perception de la mairie à la fin de chaque trimestre qui suit le début de la location. L'hébergeur peut faire cette déclaration sur le site intermédiaire à condition que ce dernier permette cette formalité et reverse les taxes de séjour aux communes. Les tarifs de la taxe de séjour sont fixés en fonction du barème relatif à chaque logement chez l'habitant réalisé par un **organisme évaluateur** spécialement créé à cet effet et émanant du Comité français d'accréditation (le **COFRAC**) ou tout organisme européen équivalent conformément à l'article L. 311-6 du code du tourisme. L'absence de déclaration de cette taxe de séjour entraînera une **amende de 4^{ème} classe (750€)**.

Article 13

Le barème des **taxes de séjour** relatif à la location de logement chez l'habitant dans sa **résidence principale** est fixé selon les conditions suivantes :

0.20€/voyageur/nuit => pour une superficie louée d'un minimum de **9m²** pour une **chambre** et d'un minimum de **14m² pour un logement entier** ; des logements offrant un équipement minimal fonctionnel, adapté pour accueillir essentiellement une **clientèle française ou étrangère** recherchant **avant tout un prix**, un accès à des sanitaires privés ou communs ; l'hébergeur peut déléguer l'accueil et la remise de clés à une tierce personne sous son entière responsabilité.

0.40€/voyageur/nuit => pour une superficie louée d'un minimum de **11m²** pour une chambre et d'un minimum de **20m² pour un logement entier** ; des logements offrant un niveau de confort et d'**équipement plus important**, un accès à des sanitaires privés ou communs ; l'hébergeur peut déléguer l'accueil et la remise de clés à une tierce personne sous son entière responsabilité.

0.60€/voyageur/nuit => pour une superficie louée d'un minimum de **13m²** pour une chambre et d'un minimum de **40m² pour un logement entier** ; des logements offrant un niveau de confort et d'**équipement plus important, une information plus importante et adaptée à l'accueil d'une clientèle internationale**, un accès à des sanitaires privés ou communs ; l'hébergeur peut déléguer l'accueil et la remise de clés à une tierce personne sous son entière responsabilité.

0.80€/voyageur/nuit => pour une superficie louée d'un minimum de **15m²** pour une chambre et d'un minimum de **70m² pour un logement entier** ; des logements offrant un niveau de confort et d'**équipement plus important avec un accès gratuit et illimité à Internet et une climatisation, une information plus importante et adaptée à l'accueil d'une clientèle internationale**, un accès à des sanitaires privés; l'hébergeur peut déléguer l'accueil et la remise de clés à une tierce personne sous son entière responsabilité.

1€/voyageur/nuit => pour une superficie louée d'un minimum de **20m²** pour une chambre et d'un minimum de **90m² pour un logement entier** ; des logements offrant un niveau de confort et d'**équipement plus important avec un accès gratuit et illimité à Internet , une climatisation et d'au moins un équipement multimédia (Ecran plat, Console de jeux etc) et de loisirs (piscine, jacuzzi sauna etc), une information plus importante et adaptée à l'accueil d'une clientèle internationale**, un accès à des sanitaires privés; l'hébergeur peut déléguer l'accueil et la remise de clés à une tierce personne sous son entière responsabilité.

Tout logement n'ayant pas encore bénéficié de ce barème par un organisme évaluateur accrédité par le COFRAC sera par défaut 'non classé' et devra reverser **0.20€/nuit/personne** à la commune de son lieu d'habitation.

Dans tous les cas, l'**hébergeur ou le tiers de confiance à qui l'hébergeur aura délégué l'accueil** devra fournir un **accueil personnalisé** dans un **logement propre et entretenu**, des chambres avec un **niveau de confort et d'équipement minimum**

attendus. Il devra également être **sensible à l'accueil** des clients en situation de handicap et/ou à toute autre différence sociale.

Article 14

Afin de ré- équilibrer le secteur et contribuer au développement économique des autres structures hôtelières, **5% de chaque revenu tiré de ces taxes de séjour** par les communes seront redistribués le dernier jour de l'année aux hôtels de catégorie non classée jusqu'aux hôtels 3 étoiles ainsi qu'aux autres établissements touristiques de catégorie équivalente de la région. La priorité de ces reversements sera donnée aux hébergements touristiques les plus modestes.

Article 15

Un **organisme indépendant** émanant du Ministère du Tourisme et du logement devra vérifier si les communes collectant les **taxes de séjours provenant des revenus des locations de logements chez l'habitant réinvestissent correctement** cet argent dans l'aménagement de leur territoire d'une part et en **reversent bien 5% aux structures hôtelières** et autres hébergements touristiques allant jusqu'à 3 étoiles de leur région.