

GUIDE de l'hébergeur

LOUER UN LOGEMENT EN MEUBLÉ DE TOURISME À MONTPELLIER



« Pour une régulation équilibrée et efficace des meublés de tourisme »

Avec une démographie en forte croissance, de l'ordre de 1.7 % par an, la demande en logement permanent à Montpellier et dans la Métropole est très soutenue, et les prix moyens de vente en constante augmentation. Dans ce contexte, les ménages éprouvent des difficultés d'accès au logement locatif privé comme social et à la propriété.

En parallèle, le développement non contrôlé des meublés de tourisme participe à une disparition de l'offre de logement et à la hausse des prix à l'achat.

Autant de raisons qui justifient la mise en place de dispositifs de régulation permettant de concilier les besoins en logement des Montpelliérains tout en préservant une offre d'hébergement variée pour les voyageurs, source de développement du territoire.

Par délibération du 28 juillet 2021 modifiée le 26 juillet 2022, Montpellier Méditerranée Métropole a instauré un règlement encadrant les **changements d'usage** et par délibération du 30 novembre 2021, a été mis en place un numéro d'enregistrement qui **doit être obtenu par tous les bailleurs** qui pratiquent la location de meublé de tourisme.

Notre volonté est de **conserver une offre d'hébergement touristique variée**, tout en **maitrisant les abus conduisant à une diminution des logements permanents, à l'accentuation de la tension du marché immobilier** et aux conflits d'usage au sein des copropriétés.

Ensemble, agissons pour protéger l'offre d'hébergement pour que chacun puisse vivre en harmonie.



Michaël DELAFOSSE

Maire de Montpellier

Président de Montpellier Méditerranée Métropole



À QUI S'ADRESSE CE GUIDE ?

Aux hébergeurs de la commune de Montpellier qui proposent à la location :

un logement meublé (maison, studio, appartement) qu'il s'agisse de leur résidence principale, leur résidence secondaire ou d'un investissement, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, de manière répétée et de courte durée.

DEMANDER UN CHANGEMENT D'USAGE

Le changement d'usage est l'affectation d'un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerce, activité de bureaux, activité professionnelle...). À ce titre constitue un changement d'usage la location d'un logement en meublé de tourisme.

Ce changement d'usage nécessite l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le Maire de Montpellier.

L'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE À TITRE PERSONNEL ET TEMPORAIRE

L'autorisation de changement d'usage à titre personnel et temporaire n'est pas conditionnée à une obligation de « compensation ». Elle est donc temporaire, incessible et attachée à la personne.

POUR M'AIDER À ME REPÉRER



JE LOUE

MA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Je loue une partie de mon logement (chambre).

Je loue la totalité de mon logement **dans la limite de 120 jours/an.**

Je loue la totalité de mon logement **plus de 120 jours/an.**

Pas d'autorisation de changement d'usage mais je dois :

- > Enregistrer à partir du 31 décembre 2021, mon meublé de tourisme pour obtenir la délivrance d'un numéro d'enregistrement composé de 13 caractères.
- > Collecter et reverser la taxe de séjour.



JE LOUE

MA RÉSIDENCE SECONDAIRE OU INVESTISSEMENT

Je dois faire une demande de changement d'usage selon ma situation :

- > à caractère personnel et temporaire (non soumise à compensation).
- > à caractère réel et définitif (soumise à compensation).

Et je dois :

- > Enregistrer à partir du 31 décembre 2021 mon meublé de tourisme pour obtenir la délivrance d'un numéro d'enregistrement composé de 13 caractères.
- > Collecter et reverser la taxe de séjour.

Celle-ci ne peut être délivrée qu'au propriétaire en « nom propre » du local à usage d'habitation dans :

- > la **limite d'une seule autorisation** (1 seul logement) par foyer fiscal,
- > pour une **durée de 3 ans reconductible sur demande une seule fois.**

À l'expiration de la durée de validité de l'autorisation, le local doit être rendu à son usage initial.

Si ces conditions ne sont pas respectées, il est nécessaire de formuler une demande de changement d'usage à titre réel.

l'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE À TITRE RÉEL ET DÉFINITIF


Cette autorisation s'adresse :

- > aux propriétaires « personnes morales » (dont les SCI, SARL de famille) à partir du 1^{er} meublé de tourisme,
- > aux propriétaires en « nom propre » ne pouvant pas bénéficier d'une autorisation de changement d'usage à titre personnel et temporaire,

Pour obtenir cette autorisation, le demandeur doit apporter une « compensation ». Cette « compensation » désigne le fait de devoir transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation. Elle permet de reconstituer la perte d'un logement par la création d'un autre logement.

Les locaux de compensation doivent respecter des conditions de qualité, superficie et localisation fixées par le règlement.

COMMENT FAIRE MA DEMANDE ?

 **Je dépose ma demande en ligne sur :**
montpellier3m.fr/changement-dusage > onglet > « autorisations » ou depuis mon compte usager > habitat

Ou j'envoie ma demande par voie postale à :

Montpellier Méditerranée Métropole
Direction de l'habitat et des parcours résidentiels (DHAPaR)
Unité changement d'usage 50, place Zeus
CS 39556 - 34961 MONTPELLIER Cedex 2

ENREGISTRER MON MEUBLÉ

À Montpellier, à compter du 31 décembre 2021, un numéro d'enregistrement à 13 chiffres est obligatoire pour tous les loueurs de meublés de tourisme, que le bien soit une résidence principale ou secondaire.*

Ce numéro d'enregistrement doit être publié sur chaque annonce de location : plateformes intermédiaires de location, sites Internet personnels, réseaux sociaux, journaux d'annonces.

>> Pour obtenir ce numéro, nous vous invitons à vous connecter au site taxedesejour.montpellier3m.fr et à remplir le formulaire en ligne.

** Cette démarche est facultative mais conseillée pour les loueurs d'une ou plusieurs chambres dans leur résidence principale.*

COLLECTER ET REVERSER LA TAXE DE SÉJOUR

C'est le touriste (la personne hébergée à titre onéreux), non domiciliée sur le territoire de la commune de séjour **qui paie la taxe de séjour** (sauf cas d'exonérations).

Tous les hébergeurs qui proposent un bien à la location touristique, qu'ils soient professionnels ou particuliers, **doivent la collecter auprès de leur client puis la reverser périodiquement.**

Cette taxe s'applique sur l'ensemble des communes du territoire de la Métropole, à l'exception des communes ayant délibéré pour conserver la gestion de la taxe de séjour (à ce jour, seule la commune de Lattes a fait ce choix).

Collectée par l'hébergeur et reversée à la collectivité, **elle est économiquement neutre pour l'hébergeur** qui en ajoute le montant à la facture.

Les plateformes qui agissent pour le compte de loueurs non professionnels et qui sont intermédiaires de paiement (AIRBNB, ABRITEL,...) ont l'**obligation légale de collecter et reverser la taxe de séjour en lieu et place des propriétaires.**

Pour plus d'informations : taxedesejour.montpellier3m.fr



SANCTIONS

Non respect de la procédure de changement d'usage ou fausses déclarations (Articles L651-2 et L651-3 du code de la construction et de l'habitation) :

- Amende civile jusqu'à 50000 € et remise en état des lieux sous astreinte ;
- Emprisonnement d'un an et/ ou amende de 80000€.

Absence de perception de la Taxe de Séjour

(L2333-34-1 du code général des collectivités territoriales) -

Amende civile pouvant aller jusqu'à 2500€.

Défaut du numéro d'enregistrement

(article L. 324-1-1 V du code de tourisme)

Amende civile pouvant aller jusqu'à 5000€.

AUTRES DÉMARCHES À RESPECTER


DÉMARCHES DE DROIT PRIVÉ	DÉMARCHES FISCALES	AUTRES DÉMARCHES
Je m'assure que le règlement de copropriété autorise cette activité. À défaut, j'obtiens l'accord du syndicat des copropriétaires.	Déclaration de revenus locatifs sauf exonérations.	Demande de classement facultative permettant de bénéficier d'avantages fiscaux.
Pour la location de ma résidence principale : si je suis locataire, j'obtiens l'accord du propriétaire et le montant du loyer ne peut pas excéder celui de mon propre loyer au m².	Cotisation foncière des entreprises (CFE) sauf exonérations	Pour tout hébergement touristique loué à un client de nationalité étrangère, l'hébergeur doit lui faire remplir une fiche individuelle de police.
Je m'assure que le logement respecte les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.	Obligation d'obtenir un numéro SIRET.	
Plus d'informations service-public.fr	Plus d'informations impots.gouv.fr	

POUR EN SAVOIR +

POUR LE CHANGEMENT D'USAGE

 **Un site dédié :**
montpellier3m.fr/changement-dusage

Votre interlocuteur :
Direction de l'Habitat et des Parcours Résidentiels
(DHAPAR) Programmation et développement de
l'habitat Unité changement d'usage

Permanence téléphonique :
le lundi, jeudi de 9h à 12h
et le mercredi de 14h à 16h au :
 04 67 13 97 98
 changementdusage@montpellier3m.fr

POUR LA TAXE DE SÉJOUR

 **Un site dédié :**
taxedesejour.montpellier3m.fr


Votre interlocuteur :
Direction des Finances - Unité Taxe de séjour

 04 34 88 79 46
 taxedesejour@montpellier3m.fr

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

 **Un site dédié :**
taxedesejour.montpellier3m.fr

Votre interlocuteur :
Direction des Finances - Unité Taxe de séjour

 04 34 88 79 46
 enregistrement-meubles@ville-montpellier.fr