

LES LOCATIONS MEUBLEES DE COURTE DUREE

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (article L. 324-1-1 du code du tourisme). Les locations meublées effectuées conformément à la loi du 6 juillet 1989 (bail d'un an ou de 9 mois pour les étudiants) ne sont pas soumises à la réglementation sur les meublés de tourisme puisqu'il s'agit de locations « à usage d'habitation ». Elles ne nécessitent donc aucune démarche administrative préalable auprès de la Ville de Paris.

Qui est concerné ?

- ➔ Vous possédez un meublé de tourisme à Paris ?
- ➔ Vous souhaitez transformer votre logement en meublé de tourisme de manière permanente ?
- ➔ Vous souhaitez louer occasionnellement votre logement pour une courte durée ?
- ➔ Vous souhaitez transformer un local commercial en meublé de tourisme ?

Il existe 3 cas de figure :

- vous occupez votre logement à titre de résidence principale au sens de loi du 06/07/1989 (occupation 8 mois par an minimum)
- vous n'occupez pas votre logement à titre de résidence principale
- vous souhaitez louer en meublé un local à un autre usage que l'habitation (local commercial)

La réglementation

➔ Que dit la réglementation sur les locations touristiques ?

- Vous souhaitez louer votre résidence principale dans sa totalité, dans la limite de 90 jours par an ?

Si votre logement constitue votre résidence principale, vous pouvez le louer en meublé de courte durée dans la limite de 90 jours par an, après avoir déposé une [déclaration de meublé de tourisme en ligne](#).

Cette déclaration permet d'obtenir immédiatement un numéro d'enregistrement. Ce numéro devra être publié sur vos annonces de location.

Vous devez également acquitter [la taxe de séjour](#).

- Vous souhaitez louer en meublé de courte durée un logement qui ne constitue pas votre résidence principale ?

Plusieurs démarches sont nécessaires avant de louer un logement ne constituant pas votre résidence principale en meublé de courte durée, dès le premier jour de location et quelle que soit la surface du local.

Formalités à remplir :

- Obtenir une autorisation de changement d'usage avec compensation, en application des articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 3 du règlement municipal relatif au changement d'usage.

La compensation consiste à transformer des surfaces commerciales en logements, pour compenser la perte de surfaces d'habitation du local transformé. Le demandeur la propose sur son propre patrimoine ou sur le patrimoine d'un tiers qui lui cède cette possibilité à titre onéreux ou gratuit. Cette compensation a pour but la préservation de l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques.

Vous trouverez tout renseignement utile sur le changement d'usage des locaux d'habitation sur [Paris.fr](https://paris.fr).

>> Particularité de la compensation pour la location meublée de courte durée :

Si vous souhaitez obtenir une autorisation de changement d'usage en vue de faire de la location meublée de courte durée, la compensation doit être proposée dans le même quartier administratif que votre local, qu'il s'agisse de logements privés ou de logements sociaux (article 3 du règlement municipal).

Pour savoir si votre local se situe ou non dans le secteur de compensation renforcée, [consultez la carte des zonages réglementaires du changement d'usage](#).

- Procéder au changement de destination du local en hébergement hôtelier

Vous trouverez tout renseignement utile sur le changement de destination sur [Paris.fr](https://paris.fr) ou en vous adressant au [BASU](#) (Bureau Accueil et Service à Usager) de la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris.

- S'enregistrer en ligne

>> Déclaration en ligne des meublés touristiques

Cette déclaration permet d'obtenir immédiatement un numéro d'enregistrement qui devra figurer sur vos annonces de location depuis le 1er décembre 2017.

- Acquitter la [taxe de séjour](#)

- Vous souhaitez louer en meublé de courte durée un local à un autre usage que l'habitation (commercial) (voir fiche « Comment établir l'usage de mon local »)

- Procéder au changement de destination du local en hébergement hôtelier

La procédure d'autorisation de changement d'usage pour les locaux à usage d'habitation ne constituant pas la résidence principale du loueur

Vous trouverez tout renseignement utile sur le changement de destination sur [Paris.fr](https://paris.fr) ou en vous adressant au **BASU** (Bureau Accueil et Service à Usager) de la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris.

- S'enregistrer en ligne

>> [Déclaration en ligne des meublés touristiques](#)

Cette déclaration permet d'obtenir immédiatement un numéro d'enregistrement qui devra figurer sur vos annonces de location depuis le 1er décembre 2017.

- Acquitter la [taxe de séjour](#)

➔ [Informations pratiques et formulaires](#)

- Qui adresse la demande ?

La demande est généralement déposée par le propriétaire du local, qu'il souhaite y exercer lui-même une activité ou qu'il souhaite le louer à des tiers.

- Où adresser la demande ?

>> [Déposer une demande de changement d'usage en ligne](#)

Si vous n'avez pas accès à ce téléservice, il faudra vous adresser au service mentionné ci-dessous qui vous adressera un formulaire papier :

Ville de Paris / Direction du Logement et de l'Habitat
Service de la Protection de l'Habitation et de l'Encadrement des
Locations Touristiques
Bureau des Changements d'Usage
103 avenue de France – 75013 Paris
Contact par mail sur sollicitations.paris.fr

- Quelles sont les étapes du processus de décision ?

- Étape 1 - Recherche de la compensation

Trouver au préalable un local de compensation avant tout dépôt du dossier, soit par vous-même, ou par le biais d'un tiers.

- Étape 2 - Constitution du dossier

Remplir le formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel et le signer.

Rassembler les pièces justificatives indiquées dans la liste annexée au formulaire.

- Étape 3 - Le changement de destination

Pour le dossier de changement de destination (permis de construire ou déclaration préalable), l'instruction est assurée par le BASU (Direction de l'Urbanisme).

Ville de Paris / Bureau Accueil et Service à l'Usager (BASU)
6, promenade Claude Lévi-Strauss - CS 51388 - 75639 Paris Cedex 13

○ Étape 4 – Instruction de la demande

Le dossier de changement d'usage est instruit par le Service de la Protection de l'Habitation et de l'Encadrement des Locations Touristiques :

Ville de Paris
Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-Direction de l'Habitat
Service de la Protection de l'Habitation et de l'Encadrement des Locations Touristiques
Bureau des Changements d'Usage
103 avenue de France - 75013 Paris
Tél : 39-75
Contact par mail sur sollicitations.paris.fr

○ Étape 5 - Visite des locaux

Visite par les agents habilités de la mairie des locaux objets du changement d'usage et des locaux proposés en compensation.

○ Étape 6 - Décision provisoire

Une réponse (décision provisoire ou refus) est envoyée par courrier dans un délai maximum de 2 mois dès lors que le dossier est complet et après consultation du maire d'arrondissement.

Une décision provisoire peut être délivrée seulement après obtention du changement de destination des locaux proposés en compensation. Elle a une durée de validité de deux ans.

○ Étape 7 – Délivrance de la décision définitive

Lorsque les travaux de transformation en logement des locaux de compensation sont achevés, le demandeur informe la Ville qui constate le retour à l'habitation et délivre la décision définitive.

○ Étape 8 - Publication de la décision

Le demandeur se charge de publier l'autorisation au fichier immobilier du Service de publicité foncière de Paris (ex-Conservation des Hypothèques) dont l'adresse est la suivante :

Hôtel des Finances - 6, rue Paganini - 75972 PARIS CEDEX 20.

La décision est également publiée au [Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris](#)

➔ Contacts du service instructeur des autorisations de changement d'usage :

Ville de Paris
Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-Direction de l'Habitat
Service de la Protection de l'Habitation et de l'Encadrement des Locations Touristiques
Bureau des Changements d'Usage
103 avenue de France - 75013 Paris
Tél : 39-75
Contact par mail sur sollicitations.paris.fr

Cas particuliers

- ➔ **La location de chambres chez l'habitant**, ne relève pas de la réglementation des meublés touristiques, qui sont définis comme « les villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire » (article D. 324-1 du code de l'urbanisme). En conséquence, aucune déclaration en mairie n'est nécessaire.
- ➔ **Les chambres d'hôtes** sont soumises à un régime particulier, distinct de celui des meublés touristiques, détaillé aux articles L. 324-3 et suivants et D. 324-13 et suivants du code de tourisme. Les chambres d'hôtes se caractérisent par la fourniture de prestations supplémentaires, en plus de la nuitée (petit déjeuner, linge de maison,...). En outre, l'accueil doit être assuré par l'habitant lui-même. Des plafonds en nombre de chambres (5) et en nombre de personnes accueillies (15) sont fixés (D. 324-13).

Une déclaration en mairie est nécessaire, via un formulaire CERFA. À la Ville de Paris, celui-ci doit être envoyé à la DAE ([cf. chambres d'hôtes sur Paris.fr](#)).

CONCLUSION

- ➔ Le Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation contrôle le bon usage des locaux dans le cadre de l'application des dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et de la réglementation municipale sur le changement d'usage des locaux d'habitation. Toute autre difficulté (nuisances sonores, dégradations, rapport locatif...) relève du droit des tiers et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette réglementation. Vous pouvez utilement contacter l'agence départementale d'information sur le logement (www.adil75.org), susceptible de vous orienter sur ces questions.
- ➔ Il convient également de noter qu'en cas d'atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires, le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en justice contre le bailleur (Loi n°65-557, 10 juillet 1965, art. 15) qui s'expose, en outre, aux poursuites individuelles des copropriétaires pour trouble de jouissance ou trouble anormal de voisinage ([arrêt de la Cour d'appel de Paris n° 15/18917 du 15 juin 2016](#)). Par ailleurs, un arrêt de la cour de cassation a indiqué que la location meublée touristique peut être contraire à la destination résidentielle de l'immeuble en fonction des dispositions du règlement de copropriété - [Cass. Civ. 3ème, arrêt du 8 mars 2018, n°14-15864](#).
- ➔ Par un [arrêt du 27 février 2020 n°18-14.305](#), la Cour de cassation confirme le caractère commercial de l'activité de location saisonnière, renforçant ainsi l'impossibilité d'exercer une telle activité dans les copropriétés à destination bourgeoise.