



U M I H

UNION DES MÉTIERS ET  
DES INDUSTRIES DE L'HÔTELLERIE

Comment conjuguer encadrement  
du changement d'usage et  
attractivité touristique ?

*Jeudi 17 Octobre 2024*

# Question N°1 Mot de présentation, fonction, qualité et informations pertinentes

Mesdames, Messieurs,

Je vous remercie chaleureusement pour votre invitation à cette journée d'étude organisée par le Centre National de la Fonction Publique Territoriale. Le thème de cette table ronde, "Comment conjuguer encadrement du changement d'usage et attractivité touristique ?", résonne particulièrement avec les enjeux que notre organisation, l'UMIH, défend depuis de nombreuses années.

Je suis Éric Abihssira, vice-président de l'UMIH (Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie).

L'UMIH représente les professionnels de l'hôtellerie, de la restauration et des métiers du secteur de l'hébergement marchand en France, on compte 35 000 adhérents en France et dans les DROM/TOM.

Nous nous engageons activement pour défendre les intérêts de ces acteurs et pour réguler le marché du tourisme afin d'assurer une concurrence équitable entre les différents types d'hébergements. L'UMIH se positionne également en soutien des collectivités locales dans leur démarche de régulation des meublés touristiques, un enjeu majeur pour préserver l'équilibre entre l'habitat et le tourisme de leurs communes.

Notre objectif à l'UMIH est clair : promouvoir un secteur de l'hébergement touristique marchand équitable et respectueux de tous les acteurs. Depuis plus de dix ans, nous nous engageons activement pour réguler la location de meublés touristiques, afin de rétablir des conditions de concurrence saine entre les hôteliers et les nouvelles formes d'hébergement, notamment les plateformes de location telles qu'Airbnb.

Il ne s'agit plus seulement de préserver les intérêts économiques de nos établissements, mais aussi de protéger nos territoires contre les effets pervers d'un tourisme mal encadré : la réduction du nombre de logements disponibles, la disparition des services publics locaux, et l'augmentation des nuisances pour les résidents permanents.

## Question N°2. Quels outils existants sont, selon vous, inexploités ou méritent que les territoires s'en emparent ?

Des outils existent, nous avons d'ailleurs fait une campagne de sensibilisation auprès des maires, **dénommée « Va Voir ton Maire », pour leur expliquer la réglementation complexe actuellement en vigueur**

**Il y a 2 étapes à respecter pour pouvoir connaître son parc locatif**

**Etape N°1** changement d'usage,

**Etape N° 2** numéro d'enregistrement,

Toutefois, pour mettre en place les étapes susvisées **il faut au préalable justifier d'une tension sur le logement pour les collectivités qui ne le seraient pas reconnues comme en tension ; automatiquement par la loi.**

**Les outils qui pourraient être plus exploités seraient selon nous seraient notamment :**

- **le plan local d'urbanisme (PLU)** : il permet aux collectivités de délimiter les zones où les nouvelles constructions doivent être exclusivement réservées à la résidence principale, afin de limiter la pression des meublés touristiques.

- **le levier fiscal également avec la collecte de la taxe de séjour** par les plateformes, les collectivités ne l'ayant pas fait doivent prendre une délibération à ce sujet.

Les collectivités sont en droit de demander des explications aux plateformes quant au montant qu'elles leur reversent.

# Question N° 3

## Quels sont, selon vous, les manques dans la réglementation ?

La réglementation actuelle manque de souplesse et de simplicité pour les collectivités.

**Nous portons les demandes suivantes :**

1. **Simplifier la réglementation** pour la rendre plus intelligible et accessible : **L'obligation de justifier d'une tension sur le logement** pour connaître son parc locatif et réguler implique souvent un recours à des sociétés spécialisées et des avocats conseils, avec un budget onéreux à la clef, pour les collectivités.

D'un point de vue réglementaire le fait que la mise en place du numéro d'enregistrement soit soumise à la mise en œuvre préalable de la procédure de changement d'usage constitue un frein non justifié à la mise en œuvre effective de la réglementation.

2. **Pour les élus locaux, leur donner toute latitude de réguler l'offre de meublés de tourisme (sans risque de recours judiciaires) :**

- *Ce sont eux qui connaissent leurs spécificités locales (besoins en logement, offre touristique, population, etc.).*
- *A ce sujet, nous dénonçons le risque judiciaire qui pèse sur les collectivités qui souhaitent réguler et mettre en place des règlements de changement d'usage. Nous attendons le jugement de ST Malo sur la compatibilité de leur règlement de changement d'usage avec la réglementation en vigueur, cela permettra aux autres collectivités d'encadrer plus sereinement.*

3. **Compléter l'existant** pour une véritable efficacité.

**Un autre manque majeur réside dans l'absence d'une base de données exhaustive des hébergements touristiques marchands en France.** Ce type d'inventaire, comme cela existe en Finlande ou au Québec, permettrait d'avoir une vision précise de la capacité locative d'un territoire, facilitant ainsi la régulation.

De plus, **les règles de sécurité et de salubrité pour les meublés de tourisme ne sont pas assez strictes** et ne s'alignent pas sur celles en vigueur pour l'hôtellerie, alors que ces hébergements accueillent aussi du public et devraient relever de la réglementation sécurité incendie à l'instar des établissements recevant du public.

## Question N°4. Disposez-vous d'une marge de manœuvre suffisante et d'outils juridiques efficaces pour équilibrer habitat et tourisme à l'échelle de votre collectivité ?

À ce stade, je pense que la marge de manœuvre des collectivités reste insuffisante ou trop complexe.

Bien que des outils existent, ils ne sont pas toujours adaptés aux réalités locales et leur application peuvent être freinés par des obstacles juridiques.

Comme expliqué plus haut, le risque de recours judiciaires empêche parfois les municipalités d'adopter des réglementations locales strictes pour encadrer la location de meublés touristiques.

De plus, la durée autorisée pour les locations de résidences principales, fixée à 120 jours par an, pourrait être modulée localement, mais les maires n'ont pas cette latitude aujourd'hui.

D'autres outils plus simples et plus adaptés aux individualités de chaque collectivité pourraient être mises en œuvre pour assurer un meilleur équilibre entre habitat et tourisme, bon nombre des mesures que l'UMIH portent depuis de nombreuses années est d'ailleurs repris à la proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dont la promulgation a été quelque peu malmenée par le lobby des propriétaires de meublés, les plateformes et la dissolution en juillet dernier.

## Question N° 5. Comment la réglementation pourrait être améliorée ?

L'UMIH propose des  
mesures & soutient  
la PPL visant à  
réguler les meublés  
de tourisme

**NOUS DEFENDONS pour compléter l'existant la** *(en complément des mesures fiscales introduites par la LF 2024 et en lien avec la PPL « visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale »)*

- 1. Créer un inventaire exhaustif** de tous les hébergements touristiques marchands en France, ce qui permettrait d'avoir une connaissance exacte de la capacité locative des destinations (comme la Finlande et Québec).
- 2. Instaurer un numéro d'enregistrement des meublés de tourisme sans besoin préalable de procédure de changement d'usage** qui complexifie et ralentie la mise en œuvre !
- 3. Laisser la faculté aux maires d'abaisser le seuil de 120 jours** autorisé pour la location de sa résidence principale.
- 4. Renforcer les règles de sécurité et salubrité dans les meublés de tourisme** (vérifications détecteur incendie, extincteur, assurance, électricité, etc.).
- 5. Permettre d'encadrer la location via le règlement de copropriété**
- 6. Lutter contre le risque accru d'activités prostitutionnelles dans ce type d'hébergement touristique: faire supprimer les boîtes à clés et créer une amende pénale spécifique pour toute boîte à clés installée sur le domaine public**

# Actions contentieuses

## **Action UMIH Nationale**

L'action en concurrence déloyale de l'UMIH contre Airbnb a été plaidée le 13 septembre dernier devant le tribunal de commerce de Paris et le délibéré est attendu le 21 octobre prochain.

## **Action Hôteliers**

Plus de 26 hôteliers volontaires adhérents à l'UMIH, ont introduit une nouvelle action en concurrence déloyale contre la plateforme. Audience devant le Tribunal de Commerce de Lisieux le 6 septembre dernier, audience de procédure nous aurons le calendrier fin décembre 2024, en réparation du préjudice subi du fait de cette captation illicite de clientèle/avantage indu

## **Action fiscale – Décision du Conseil d'Etat en notre faveur – juillet 2024 à l'initiative de l'UMIH**

En concertation avec d'autres organisations professionnelles et les sénateurs Max Brisson et Ian Brossat, l'UMIH a introduit un recours en référé contre l'instruction fiscale de février dernier, émise par les services de Bercy qui réintroduisait la niche fiscale favorable aux propriétaires de meublés de tourisme précédemment supprimée « par erreur » par la loi de finances pour 2024 adoptée par « 49.3 » par le gouvernement.,Le Conseil d'Etat a annulé le maintien de la niche fiscale pour les locations meublées de type Airbnb. Cette décision contribue à la lutte contre les avantages fiscaux injustifiés dont bénéficie la location Airbnb face à la location nue.