



**Guide 2024
de la location saisonnière
À l'attention des hébergeurs**



Avant-propos

À seulement quelques kilomètres de Paris, Sceaux propose un cadre unique, vert et apaisé avec une offre patrimoniale, culturelle et artisanale particulièrement attractive pour les touristes qui chaque année viennent découvrir notre ville, notre région et notre pays.

Si la Maison du tourisme est l'interlocuteur privilégié des touristes, les habitants qui proposent des locations saisonnières ont eux aussi un rôle essentiel par l'hospitalité et les conseils qu'ils peuvent proposer.

Tout le monde ne peut cependant pas louer son logement à des touristes, un cadre légal s'applique et les règles évoluent régulièrement. Ce guide présente la réglementation actuelle à Sceaux et les formalités qui sont obligatoires afin que vous puissiez accueillir sereinement des touristes à Sceaux.

Pour tout besoin complémentaire, les services municipaux et plus particulièrement la Maison du tourisme sont à votre disposition. Des informations mises à jour sont également consultables en ligne sur tourisme.sceaux.fr.



Philippe LAURENT
Maire de Sceaux



Sylvie BLÉRY-TOUCHET
Adjointe au maire déléguée
à l'Attractivité économique
et au tourisme

Sommaire

1) Locations de courte durée et obligations des hébergeurs

- a) Règles générales
- b) Déclarations des meublés de tourisme et chambres d'hôtes
- c) Changement d'usage
- d) Prévention des troubles de voisinage
- e) Numéro d'enregistrement

2) La taxe de séjour

- a) Qu'est-ce que la taxe de séjour ?
- b) Affectation du produit de la taxe de séjour à Sceaux
- c) Qui paie la taxe de séjour ?
- d) Qui la collecte ?
- e) Tarifs 2024
- f) Exonérations
- g) Versement de la taxe de séjour : comment faire ?
- h) Retards, infractions et sanctions
- i) Voies de recours : nos recommandations

1. Locations de courte durée et obligations des hébergeurs

a) Règles générales

Les locataires ne peuvent sous-louer leur logement qu'avec l'accord écrit de leur propriétaire en définissant le montant de la sous-location. La sous-location est interdite dans un logement social. Sous-louer sans autorisation peut entraîner une résiliation de bail.

Certaines règles de copropriétés ne permettent pas d'effectuer des locations saisonnières. En copropriété, il est donc nécessaire de vérifier les règles en usage auprès du syndic de copropriété.

Les locations saisonnières sont des locations de courte durée. Elles ne peuvent pas excéder 90 jours.

b) Déclarations des meublés de tourisme et chambres d'hôtes

En application des articles L.324-1-1 I et D.324-1-1 du Code du tourisme, les personnes proposant une location de meublé de tourisme doivent obligatoirement déclarer leur activité en mairie en utilisant le formulaire Cerfa n°14004, sauf si le logement constitue leur résidence principale et qu'il est donc occupé en tant que tel au moins huit mois par an.

Pour plus d'informations sur les obligations concernant les meublés de tourisme, veuillez consulter <https://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/meubles-de-tourisme>.

En application de l'article L.324-4 du code du tourisme, l'exploitation de chambres d'hôtes doit quant à elle être déclarée en mairie en utilisant le formulaire Cerfa n°13566.

Pour plus d'informations sur les obligations concernant les chambres d'hôtes, veuillez consulter <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17452>.

Les différents formulaires de déclarations sont téléchargeables sur Internet à l'adresse <https://tourisme.sceaux.fr/guide-de-la-location-saisonniere>.

c) Changement d'usage

Selon l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage sauf si le logement constitue la résidence principale.

Il revient à l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) compétent en matière de PLU de fixer un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage et les éventuelles règles de compensation qui s'appliquent aux résidences secondaires. Actuellement aucune délibération du conseil territorial de Vallée Sud – Grand Paris n'impose une compensation au changement d'usage. Pour les résidences secondaires, un changement d'usage doit cependant être effectué auprès du service Urbanisme de la ville de Sceaux.

Un formulaire en ligne est accessible à l'adresse <https://www.sceaux.fr/demande-de-changement-dusage-dun-local-dhabitation-0>.

d) Prévention des troubles de voisinage

Lors d'une location saisonnière, les hébergeurs peuvent être tenus responsables en cas de troubles anormaux de voisinage, il est donc conseillé de définir des règles adaptées à chaque annonce afin que touristes et habitants puissent cohabiter. Dans une annonce, il est par exemple possible d'interdire les fêtes et les voyageurs non enregistrés et de préciser des heures où le bruit est interdit.

e) Numéro d'enregistrement

La procédure du numéro d'enregistrement ne s'applique en France que dans les communes l'ayant choisi par délibération du conseil municipal ou du conseil intercommunal. Ce n'est pas le cas à Sceaux. Aucun numéro d'enregistrement n'est nécessaire pour activer une mise en location touristique sur un site Internet.

2. La taxe de séjour

a) Qu'est-ce que la taxe de séjour ?

La taxe de séjour a été mise en place en France par la loi du 13 avril 1910. Elle est instituée sur délibération des conseils municipaux ou des EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) pour favoriser le développement touristique des territoires concernés. Les recettes de la taxe de séjour sont obligatoirement affectées au financement de la politique de développement du tourisme, ce qui en fait un impôt unique en France.

À Sceaux, cette taxe a été instaurée par une délibération en date du 30 septembre 2015. Elle est collectée durant toute l'année civile, du 1^{er} janvier au 31 décembre.

b) Affectation du produit de la taxe de séjour à Sceaux

Le produit de la taxe de séjour est obligatoirement affecté aux dépenses destinées à favoriser la fréquentation touristique du territoire, les enjeux de l'instauration de cette taxe sont donc multiples :

- permettre d'assurer un bon accueil des différents publics touristiques et excursionnistes,
- mettre en œuvre une politique de développement touristique à Sceaux,
- conforter la Maison du tourisme de Sceaux dans ses missions de développement touristique en lui apportant une ressource complémentaire.

c) Qui paie la taxe de séjour ?

Conformément à l'article L.2333-29 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), cette taxe est établie sur les personnes qui ne sont pas domiciliées dans la commune. C'est donc les touristes qui paient la taxe de séjour.

d) Qui la collecte ?

La taxe de séjour est collectée par l'ensemble des établissements accueillant les personnes citées ci-dessus : hôtels, résidences, meublés de tourisme, gîtes, chambres d'hôtes et autres formes d'hébergements. Sont inclus les professionnels de l'hébergement ainsi que les particuliers qui louent à titre onéreux tout ou partie de leur habitation personnelle.

Pour tous types d'hébergements, il est obligatoire :

- d'afficher les tarifs de la taxe de séjour,
- de faire figurer clairement la taxe de séjour sur la facture remise au client, distinctement des prestations fournies (la taxe de séjour au réel n'est pas assujettie à la TVA),
- de percevoir la taxe de séjour,
- et de reverser la taxe de séjour et les pièces justificatives à la Maison du tourisme de Sceaux aux dates prévues par délibération.

Les plateformes en ligne de mise en location qui sont intermédiaires de paiement, telles qu'Airbnb, Abritel ou Le Bon Coin, collectent obligatoirement la taxe de séjour pour leurs utilisateurs.

e) Tarifs 2024

Type et catégorie d'hébergement	Tarif communal	Tarif à facturer par personne et par nuitée *
Palaces et tous les autres établissements présentant des caractéristiques de classement touristique équivalentes	4,60 €	14,95 €
Hôtels de tourisme 5 étoiles , résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles et tous les autres établissements présentant des caractéristiques de classement touristique équivalentes	3,30 €	10,73 €
Hôtels de tourisme 4 étoiles , résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles et tous les autres établissements présentant des caractéristiques de classement touristique équivalentes	2,50 €	8,13 €
Hôtels de tourisme 3 étoiles , résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles et tous les autres établissements présentant des caractéristiques de classement touristique équivalentes	1,60 €	5,20 €
Hôtels de tourisme 2 étoiles , résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles et tous les autres établissements présentant des caractéristiques de classement touristique équivalentes	1,00 €	3,25 €
Hôtels de tourisme 1 étoile , résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1, 2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes	0,80 €	2,60 €
Hôtels et résidences de tourisme, villages de vacances en attente de classement ou sans classement	5 %	16,25 %
Meublés de tourisme et hébergements assimilés en attente de classement ou sans classement	5 %	16,25 %
Terrains de camping et terrains de caravanage classés 3, 4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans les aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures et tous les autres établissements présentant des caractéristiques de classement touristique équivalentes	0,60 €	1,95 €
Terrains de camping et terrains de caravanage 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0,20 €	0,65 €

* Tarifs communaux fixés par le conseil municipal auxquels s'ajoutent :

- la taxe additionnelle régionale de 200 % au profit de l'établissement public Île-de-France Mobilités,
- la taxe additionnelle régionale de 15 % au profit de la Société du Grand Paris,
- la taxe additionnelle départementale de 10 % au profit du département des Hauts-de-Seine.

La tarification est appliquée selon le classement préfectoral de l'hébergement, indépendamment de son label (épis, clés...). Les hébergeurs doivent facturer et s'acquitter des tarifs qui comprennent la taxe communale et l'ensemble des taxes additionnelles. La ville de Sceaux est chargée de reverser les taxes additionnelles aux ayant droits.

f) Exonérations

Les exonérations ne dépendent pas des natures d'hébergements, elles sont liées uniquement aux conditions des personnes hébergées.

La Ville applique les exonérations légales et réglementaires applicables pour la taxe de séjour au réel :

- pour les personnes mineures,
- pour les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans l'une des communes du territoire de Vallée Sud - Grand Paris,
- pour les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire.

g) Versement de la taxe de séjour : comment faire ?

Les hébergeurs doivent remplir une déclaration et un état récapitulatif après chaque trimestre et les transmettre accompagnés du règlement, à l'adresse suivante : Maison du tourisme, 70 rue Houdan, 92330 SCEAUX. L'état récapitulatif peut être transmis sous format Excel.

Les déclarations et versements se font :

- avant le 30 avril pour les encaissements du 1^{er} trimestre,
- avant le 31 juillet pour les encaissements du 2^e trimestre,
- avant le 31 octobre pour les encaissements du 3^e trimestre,
- avant le 31 janvier pour les encaissements du 4^e trimestre.

Pièces à joindre :

- une « déclaration trimestrielle » du montant total de la taxe de séjour perçue sur le trimestre,
- un « état récapitulatif » ou « registre du logeur », lequel doit préciser, sans information relative à l'état civil des personnes :
 - l'adresse de l'hébergement,
 - la date des séjours et des perceptions,
 - le nombre de personnes ayant séjourné,
 - le nombre de nuitées constatées,
 - le prix de chaque nuitée lorsque l'hébergement n'est pas classé,
 - le montant de la taxe perçue,
 - le cas échéant les motifs d'exonérations.

Le versement de la taxe collectée peut être effectué par chèque libellé à l'ordre de la « Régie évènements ville », en numéraire lorsque la taxe collectée est inférieure à 300 € ou par carte bancaire à la Maison du tourisme.

Pour les locations effectuées par l'intermédiaire d'une plateforme en ligne qui est intermédiaire de paiement, la plateforme collecte, reverse et déclare la taxe de séjour pour l'hébergeur.

h) Retards, infractions et sanctions

Selon l'article L.2333-34-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), le fait, pour les logeurs, hôteliers, propriétaires, intermédiaires et professionnels de ne pas avoir perçu la taxe de séjour sur un assujéti entraîne l'application d'une amende (jusqu'à 2 500 € sans être inférieure à 750 €).

Selon l'article L.2333-34-1 du CGCT, le fait de ne pas avoir reversé le montant de la taxe de séjour due dans les conditions et délais prescrits entraîne l'application d'une amende pouvant aller jusqu'à 2 500 € sans être inférieure à 750 €.

Enfin, le défaut de production dans le délai prescrit de la déclaration prévue au III de l'article L.2333-34 du CGCT entraîne l'application d'une amende pouvant aller jusqu'à 12 500 € sans être inférieure à 750 €. Les omissions ou inexactitudes constatées dans la même déclaration entraînent l'application d'une amende de 150 € par omission ou inexactitude, sans que le total des amendes applicables par déclaration puisse être supérieur à 12 500 €.

Les amendes prévues sont prononcées par le président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés sur demande de la commune.

Tout retard dans le versement du produit de la taxe donne lieu à l'application d'un intérêt de retard égal à 0,20 % par mois de retard, article L.2333-38 du CGCT.

i) Voies de recours : nos recommandations

Contestation d'un client ?

En application de l'article L.2333-37 du CGCT, le client redevable de la taxe de séjour au réel qui conteste le montant de la taxe doit néanmoins l'acquitter.

La contestation sera portée devant le tribunal judiciaire et sera jugée sans frais.

Départ furtif ?

Un client est parti sans payer sa nuitée ni la taxe de séjour : il s'agit d'un départ furtif. Ce cas a été prévu par l'article L.2333-35 du CGCT.

Pour dégager sa responsabilité, l'hébergeur doit immédiatement avertir et déposer dans les mains du maire une demande d'exonération adressée au juge du tribunal judiciaire. Cette démarche est transmise par le maire, dans les 24 heures, au juge du tribunal judiciaire, qui statue sans frais.

Dans les deux cas, le dépositaire de la demande doit s'acquitter d'une contribution pour l'aide juridique de 35 €, auprès du tribunal compétent.

Pour plus de renseignements

Maison du tourisme, 70 rue Houdan 92330 Sceaux

01 46 61 19 03 ou maisondutourisme@sceaux.fr