

Encadrement juridique de l' hébergement insolite

(yourtes, tipis, roulottes, cabanes)

Francis VARENNES - Juriste-Fiscaliste - 2014

Plan

1^{ère} partie. Quelles règles d'implantation de l'hébergement insolite au regard du droit de l'urbanisme ?

2^{ème} partie. Quels statuts juridique, fiscal et social des prestataires ?

1^{ère} partie.

Quelles règles d'implantation de l'hébergement insolite
au regard du droit de l'urbanisme
pour éviter la fermeture des activités
et la démolition des biens loués ?

Introduction :

inexistence du vide juridique avec l'application de 2 régimes légaux selon les situations

1. A ce jour, aucun texte législatif ou réglementaire ne précise expressément l'encadrement juridique des modes d'hébergement qualifiés d'insolites :

- yourtes, tipis, roulottes et cabanes dans les arbres...

2. L'absence de mention au sein de la réglementation ne signifie pas que ce type d'hébergement est totalement libre et peut être réalisé dans n'importe quelle condition

3. En réalité, il faut procéder à une assimilation administrative aux modes d'hébergement réglementés telles les caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ou aux constructions, selon le type d'aménagements envisagés

4. En clair, l'implantation des modes d'hébergement insolite relève au regard du droit de l'urbanisme :

- soit des règles d'ouverture des structures d'hébergement de plein air**
- soit du droit commun des règles de construction**

A. Assimilation administrative

1. Les roulottes

Selon l'administration, elles relèvent de l'une des 3 catégories réglementaires déjà préexistantes que sont :

- les caravanes, les résidences mobiles de loisirs ou les résidences mobiles des gens du voyage en fonction de leurs caractéristiques et de l'usage

Le plus souvent, les roulottes doivent être assimilées à des résidences mobiles de loisirs, communément appelées mobil-homes.

Dans ces conditions, elles ne peuvent être installées que dans le cadre des campings, des parcs résidentiels de loisirs ou des villages de vacances.

(RM Cornut-Gentille JOAN 29/06/2010, n° 53392)

2. Yourtes et tipis

Selon l'administration, ils peuvent être assimilés, soit à des tentes s'ils sont non équipés, soit à des habitations légères de loisirs (HLL) s'ils comportent des équipements intérieurs, tels que des blocs cuisine ou sanitaires.

Dans un cas comme dans l'autre, ces hébergements sont strictement réglementés par le code de l'urbanisme et ne peuvent être implantés que dans les conditions suivantes :

- les tentes peuvent être installées soit dans les terrains de camping aménagés ou déclarés,
- les HLL peuvent être implantées dans les terrains de campings aménagés, les parcs résidentiels de loisirs, certains villages de vacances ou encore dans certaines dépendances des maisons familiales de vacances

(RM Masson JO Sénat, 14/05/2009, n° 7189)

3. Cabanes dans les arbres

Les cabanes dans les arbres sont éligibles au régime juridique des habitations légères de loisirs (HLL) :

- dans la mesure où elles sont installées dans l'un des quatre lieux d'implantations prévus par la réglementation pour accueillir ce type d'infrastructures

(terrains de campings aménagés, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances)

En cas d'implantation en dehors de l'un de ces cadres d'accueil, les cabanes dans les arbres sont assimilées à des constructions et sont soumises au droit commun des constructions.

Selon l'administration, est soumise à permis de construire toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations.

(RM Bocquet JOAN 27/12/2005, n° 76456)

B. Rappel des règles d'ouverture des établissements d'hébergement de plein air

Le code de l'urbanisme distingue 2 types d'établissements d'hébergement de plein air avec :

- les campings
- les parcs résidentiels de loisirs

Au sein des campings, il convient de distinguer :

- les campings soumis à permis d'aménager
- les campings soumis à déclaration préalable

1. Principe de l'obtention préalable d'un permis d'aménager pour les campings

L'obtention préalable d'un permis d'aménager est une procédure équivalente à l'obtention d'un permis de construire.

La délivrance de cette autorisation administrative est fonction des règles d'urbanisme qui régissent chaque territoire communal

Pour ce faire, il faut souscrire le formulaire administratif de permis d'aménager (V. Formulaire cerfa)

Ces campings peuvent accueillir des tentes, des caravanes, des RML et des HLL

(y compris des hébergements insolites assimilés)

2. L'exception de l'ouverture des petits campings soumis à déclaration préalable

Par exception, l'aménagement et la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains qui ont une capacité d'accueil limitée :

- qui n'excède pas 20 personnes ou 6 emplacements
- ne nécessitent pas l'obtention d'un permis d'aménager

Ces petits campings doivent être précédés d'une déclaration préalable à la mairie du lieu de situation du camping

Ils ne peuvent accueillir que des tentes et des caravanes

(à l'exclusion des HLL et RML et des hébergements insolites assimilés)

Pour ce faire, il faut souscrire le formulaire administratif de Déclaration préalable (V. Formulaire cerfa)

L' autorité administrative compétente :

- peut toutefois formuler une opposition à la déclaration

- et ainsi empêcher l' ouverture de ces petits terrains si le projet s' avère non conforme à la destination normale du territoire d' implantation définie par les documents d' urbanisme

C. Définitions des modes d'hébergement et conditions d'implantation

1. Les caravanes

2. Les habitations légères de loisirs

3. Les résidences mobiles de loisirs

1. Les caravanes

Elles correspondent aux véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Ces véhicules doivent conserver en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer ou d'être déplacés par traction.

Cette définition inclut les camping-cars appelés aussi autocaravanes.

Peuvent être accueillies dans tous types de campings (déclarés et aménagés)

Les caravanes posées sur le sol ou sur des plots de fondation, et n'ayant pas conservé leur mobilité, doivent être regardées comme des habitations légères d'habitation (HLL) (CE, avis du 7/07/2004, n° 266478)

2. Les résidences mobiles de loisirs (RML)

(appelées aussi mobil-homes)

Elles correspondent à des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Ces habitacles conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, cependant le code de la route interdit de faire circuler.

Ce mode d'accueil ne peut être implanté que dans les campings soumis à permis d'aménager (ou PRL)

Selon la norme de l'AFNOR, chaque résidence mobile de loisirs doit répondre aux critères suivants :

- il s'agit de véhicule habitable de loisirs transportable, qui ne satisfait pas aux exigences pour la construction et l'utilisation des véhicules routiers, qui conserve ses moyens de mobilité et qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière ;

- sa surface ne doit pas dépasser 40 m². La RML doit être livrée complète et prête à l'usage ;

- pour être considérée comme mobile, une RML doit pouvoir être déplacée en ligne droite à 5 km/h sur une distance de 100 mètres et pouvoir prendre un virage d'un rayon de 10 mètres à 2 km/h ;

3. Les habitations légères de loisirs (HLL) (chalets, bungalows ...)

Elles correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (y compris yourtes aménagées, roulottes sans moyen de déplacement et cabanes)

Ces installations peuvent être implantées :

- dans les terrains de camping soumis à permis d'aménager
- dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet

En dehors des campings et PRL :

- l'implantation des HLL est soumise au droit commun des constructions, c'est-à-dire le plus souvent à l'obtention d'un permis de construire

D. Implantation de structures d'hébergement en dehors d'un établissement d'hébergement de plein air (hors campings ou PRL)

* assimilation à une opération à de construction

Dans ce cas, l'opération équivaut à une construction et suppose :

- soit le dépôt d'une déclaration préalable si la surface totale n'excède pas 20 m² (avec opposition possible de la mairie ou de la préfecture)
- soit le dépôt d'un permis de construire si la surface totale excède 20 m² (avec refus possible de la mairie ou de la préfecture)

E. Application des documents d'urbanisme et protection des zones naturelles et agricoles contre le mitage

D'une façon générale, les opérations envisagées ne sont autorisées par les services administratifs compétents que dans la mesure où :

- elles sont en conformité avec la destination des zones territoriales concernées
- telle que définie par les documents d'urbanisme que sont les plans locaux d'urbanisme (PLU), les plans d'occupation des sols (POS) ou les cartes communales.

En l'absence de documents d'urbanisme, les zones rurales sont soumises au principe restrictif de constructibilité limitée

1. Opérations dans les communes non dotées d'un POS ou d'un PLU

- application du principe de la constructibilité limitée (*art. L.111-1-2 du code de l'urbanisme*)

- hors des parties actuellement urbanisées (PAU), les terrains sont en principe inconstructibles sauf les exceptions suivantes :

* *l'adaptation des constructions existantes (travaux de confort, de commodité, de mise aux normes)*

* *la réfection des constructions existantes*

* *l'extension des constructions existantes*

* *les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles*

A noter l'interprétation restrictive du Conseil d'Etat considérant que la construction de gîtes ruraux par un agric sur son expl. ne correspond pas à une activité agricole et n'est pas nécessaire à celle-ci (*CE 17/02/2007*)

Ex : Refus du permis pour un projet de camping (*CAA Douai 29/12/2006*)

2. Opérations dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU

* **obtention possible** de permis de construire dans les zones NC des POS ou zones A des PLU pour les activités conformes à la définition de l'activité agricole au sens strict : constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole

* **refus** pour les activités non liées à l'activité agricole dans les zones agricoles et naturelles

En principe, transposition de la jurisprudence restrictive du Conseil d'Etat depuis 2007 en considérant que l'agritourisme n'est pas agricole au regard du droit de l'urbanisme

En réalité, il faut examiner chaque PLU ou POS afin de déterminer si l'implantation est prévue et possible

F. Sanctions applicables

Le fait de réaliser des installations en méconnaissance des obligations imposées par le code de l'urbanisme est **punissable d'une amende pénale** comprise :

- entre 1 200 €

- et un montant qui ne peut excéder

* soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 € par mètre carré de surface construite

* soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 €

En cas de récidive, outre la peine d'amende un **emprisonnement de six mois** peut être prononcé.

(art. L. 480-4 du code de l'urbanisme)

En cas de condamnation, le tribunal prononce la **démolition des ouvrages** ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur

Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un **délai pour l'exécution de l'ordre de démolition**, de mise en conformité ou de réaffectation

Le tribunal peut assortir son injonction d'une **astreinte de 500 € au plus par jour de retard**

2^{ème} partie.

Quels statuts juridique, fiscal et social des loueurs
pour éviter le délit de travail dissimulé,
la fraude fiscale et l' évacion sociale ?

A. Déclaration juridique auprès du centre de formalités des entreprises compétent

L'exercice d'une activité non-salariée suppose d'être déclarée sur le plan juridique auprès d'un centre de formalités des entreprises (CFE) selon la qualification juridique des activités exercées

Pour les activités présentes, trois qualifications juridiques sont envisageables selon l'importance la nature des prestations parahôtelières

Ces qualifications déterminent les modalités de déclaration de début d'activité auprès du centre de formalités des entreprises compétent

1. Les personnes qui réalisent une activité de location en vue d'assurer l'hébergement sans effectuer le service de prestations parahôtelières exercent une **activité simplement civile** (déclaration au CFE du GTribCom)

2. Les personnes qui réalisent une activité de location d'hébergement avec prestations de service, comme le nettoyage des locaux, le gardiennage des biens, la réalisation de prestations de restauration, exercent une **activité de nature commerciale** (déclaration au CFE de la CCI)

3. Les personnes qui réalisent des prestations d'accueil touristique qui ont pour support leur exploitation agricole exercent à ce titre une **activité agritouristique qui est juridiquement agricole**

(déclaration au CFE de la CA)

B. Imposition des recettes perçues

Sur le plan fiscal, les recettes réalisées au titre d'une prestation d'hébergement, qui ne se limite pas à la location d'un immeuble nu, relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), quelle que soit la qualification juridique des activités exercées.

A ce titre, il peut être application :

1- soit du **régime fiscal des micro-entreprises (micro-BIC)**

(régime simplifié avec déclaration des recettes brutes et application d'un abattement de 50 % ou de 71 %)

2- soit d'un **régime réel des BIC**

(tenue d'une comptabilité en partie double avec bilan et compte de résultat)

C. Affiliation sociale des activités

Sur le plan social, trois situations distinctes sont envisageables selon la qualification juridique des activités exercées :

1- si les prestations proposées **correspondent juridiquement à une activité commerciale**, les personnes qui réalisent ces prestations doivent être affiliées au régime social des indépendants (RSI)

2- si les prestations proposées sont situées sur une **exploitation agricole**, celles-ci relèvent du régime social agricole pour donner lieu au paiement de cotisations sociales auprès de la Mutualité sociale agricole

3- si l'activité est juridiquement civile, celle-ci ne relève d'aucun régime social, en raison de sa dimension très limitée et de l'absence de prestations parahôtelières.