

Le contrôle des meublés de tourisme

Présentation de l'autorisation de changement d'usage

19 DÉCEMBRE 2023

1. Contexte et enjeux
2. Le cadre légal et réglementaire du changement d'usage
3. Intérêt et étapes de la mise en œuvre du régime
4. L'obligation d'enregistrement
5. Points de vigilance

- 1- Le contexte

Le meublé de tourisme, une fréquentation en progression

- 86 millions de nuitées ont été réservées sur Airbnb et Abritel en France en 2022
Soit 29 % de plus qu'en 2021
- Concernerait 800 000 logements trois fois plus qu'en 2016
- Entre août 2018 et août 2022, les prix des locations Airbnb ont augmenté d'environ 16,4 %
- En 2022 Rbnb réalisé 8,4 milliards de chiffre d'affaires (+40 % sur un an), dont elle a dégagé 1,9 milliard de bénéfice net.
- Niche fiscale : 71% d'abattement sur les loyers perçus avec Airbnb, contre 50% pour les meublés classiques et seulement 30% pour les locations classiques vides. (*cf Proposition de Loi en cours*)
- La ville de New York a interdit aux propriétaires de louer des meublés pour une période inférieure à trente jours

1- Le contexte

Les répercussions sur le territoire

Un impact sur le marché de l'habitat

- Raréfaction de l'offre locative compte-tenu de la rentabilité de la location meublée touristique par rapport à la location classique au détriment des étudiants et jeunes actifs,
- Inflation des prix du foncier.

Une concurrence vis-à-vis du secteur hôtelier :

- Soumis à des obligations plus contraignantes (normes de sécurité, accès PMR, etc),
- Soumis à des taxes, même si les plateformes sont désormais également tenues de collecter la taxe de séjour et de la reverser à la collectivité.

Des conséquences sociales et urbaines

- Conflit de voisinage et nuisances au sein des immeubles collectifs.
- Impact sur le tissu commercial et les services de proximité.

2- Le cadre légal et réglementaire du changement d'usage

La notion d'USAGE

- Le Code de la construction et de l'habitation (CCH) distingue deux usages:
 - **l'habitation**
 - tout usage autre que l'habitation
- Art L 631-7 CCH: *Constituent des locaux destinés à l'habitation **toutes catégories de logements et leurs annexes**, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location*
- Un local est **réputé à usage d'habitation** s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

2- Le cadre légal et réglementaire du changement d'usage

DESTINATION ET USAGE

Le code de l'urbanisme définit 5 destinations des constructions, dont :

(..)

2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

Et des sous-destinations :

2° Pour la destination " habitation " :
logement, hébergement ;

3° Pour la destination " commerce et activités de service " :
artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques

Les meublés de tourisme font partie de la sous destination hébergement s'il n'y a pas de prestation hôtelière. Dans ce dernier cas, il s'agit d'une activité commerciale.

Les changements de destination sont soumis à déclaration préalable

Le PLU peut fixer des règles spécifiques pour chaque destination/sous-destination, voire en interdire dans certaines zones du territoire

2- Le cadre légal et réglementaire du changement d'usage

Les apports de la loi ALUR

- 1) Pour répondre à la prolifération des « rbnb », la loi du 24 mars 2014 (ALUR) précise que :

*« 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** au sens du présent article. »*

→ l'utilisation du bien comme **meublé touristique** constitue un changement d'usage.
- 2) La Loi introduit aussi un **régime spécifique** de contrôle du changement d'usage en meublé de tourisme

2- Le cadre légal et réglementaire du changement d'usage

Le changement d'usage de l'habitation vers le meublé touristique

- Les communes peuvent décider de subordonner **le changement d'usage d'une habitation à une autorisation**
 - Pour tout type de changement d'usage (habitation vers bureau ou commerce par exemple)
 - Pour affecter un logement à de location meublée touristique de courte durée

cf art. L631-9, art L 631-7-1 du CCH

2- Le cadre légal et réglementaire du changement d'usage

Conditions de délivrance de l'autorisation définies par la commune

Par exemple :

- Fixation de quotas par secteur géographique
- Limitation du nombre d'autorisations par personne
- Conformité du logement aux règles de la décence
- Compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage
- Obligation de performance énergétique

2- Le cadre légal et réglementaire du changement d'usage

L'autorisation est personnelle et temporaire

Par exemple : 3 ans renouvelable une fois

Sauf en cas de compensation

L'autorisation n'est pas requise pour les résidences principales louées moins de 4 mois par an

Intérêts du dispositif

- Réponse ciblée à la problématique du logement touristique
- Latitude pour définir les conditions de l'autorisation et le degré de contraintes
- Possibilité d'apporter une réponse adaptée au territoire concerné : *le dispositif peut être limité à certains quartiers, la ville peut définir un % maximal de meublés touristiques en fonction des besoins en logements recensés*

3- Intérêts et étapes de mise en œuvre

Instauration

- ❑ Instauration par une décision du Préfet sur proposition du Maire

Nota: Dispense de l'autorisation préfectorale dans les communes soumises à la taxe sur les logements vacants et dont la population est supérieure à 200 000 habitants

1. Saisine du Préfet par le Maire et arrêté préfectoral (si nécessaire)

Pas de délai réglementaire d'application

2. Délibération du conseil municipal

Valide le règlement comportant les conditions d'autorisation

3. Délai raisonnable d'information

4. Le Maire délivre les autorisations (ou décision de refus) après instruction

3- Intérêts et étapes de mise en œuvre

Sanctions (L651-2 CCH)

- L'infraction au régime d'autorisation de changement d'usage est sanctionnée par une amende civile d'un montant maximal de 50 000 euros (versée à la Commune).
- L'amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire saisi sur assignation de la commune ou de l'ANAH

Par exemple:

La Commune constate sur Airbnb une annonce portant sur un logement pour lequel aucune demande d'autorisation n'a été déposée

1. Elle doit vérifier si le logement a été loué + 4 mois

Si oui: autorisation exigible dans tous les cas - situation d'infraction

2. Si non, elle doit vérifier si le logement constitue la résidence principale du loueur - sinon situation d'infraction

4- L'obligation d'enregistrement des meublés de tourisme

Un outil complémentaire de repérage

- la mise à disposition de meublés de tourisme est soumise à une **déclaration préalable** (L324-1-1 du code du tourisme)
 - Les communes dans lesquelles le régime d'autorisation de changement d'usage s'applique peuvent remplacer l'obligation déclarative par une **obligation d'enregistrement**
 - Les annonceurs (Airbnb, Booking) sont alors tenus de faire figurer dans leurs annonces le n° **d'enregistrement** du bien et de délivrer à la demande de la commune un **décompte individualisé** pour les meublés de tourisme situés sur son territoire. + obligation d'information des bailleurs
- **La Commune dispose ainsi de moyens pour vérifier :**
- que les logements figurant sur ces plateformes bénéficient **d'une autorisation de changement d'usage en cours de validité**
 - que les résidences principales exemptées du régime de l'autorisation préalable ne sont pas louées **+ de 4 mois/ans** sans autorisation

4- Points de vigilance

Mise en œuvre et points de vigilance

- Les restrictions doivent être justifiées précisément par les objectifs de mixité sociale et les problématiques de pénurie de logement résidentiel identifiées
- Un règlement mixte est envisageable : dispositif avec compensation pour les personnes morales par exemple / dispositif temporaire et restreint pour les personnes physiques
- La condition de compensation peut être imposée lorsqu'il y est effectivement possible d'y satisfaire, ce qui ne sera pas forcément le cas dans de petites communes.
- **Limite de l'examen des droits des tiers (copropriété)** (TA Grenoble 11.07.2023)
- Possibilité de mise en œuvre progressive par secteurs priorités afin de bien calibrer les moyens nécessaires
- **Proposition de Loi à surveiller:** DPE, alignement régime fiscal, réduction de 120 j à 90 j pour les résidences principales (adoptée en commission le 04/12/2023)