

**VILLE DE QUIMPER  
CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 16 février 2023**  
**Rapporteur :**  
**Monsieur David LESVENAN**

**N° 5**

**ACTE RENDU EXECUTOIRE**

compte tenu de :

- la publicité sur le site Internet, pour une durée de deux mois, à compter du : 21/02/2023
- la transmission au contrôle de légalité le : 21/02/2023 (accusé de réception du 21/02/2023)

*Acte original consultable au service des assemblées  
Hôtel de Ville et d'agglomération  
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

**Règlementation des meublés de tourisme - Autorisation de changement d'usage**

**A l'instar de nombreuses communes touristiques, la ville de Quimper n'échappe pas au phénomène de mise en location de locaux d'habitation au profit d'une clientèle de passage. La plupart des propriétaires ont recours à une mise en ligne d'une annonce via des sites tels que AirBnb, Abritel...**

**Face à l'ampleur de ce marché, le législateur a créé depuis les années 2010 un certain nombre d'outils afin d'en réguler les effets en termes de raréfaction de l'offre de logements, de renchérissement des coûts de l'immobilier et des troubles de voisinage induits.**

**\*\*\***

La ville de Quimper et l'agglomération se sont déjà mobilisées depuis de nombreuses années dans une politique de revitalisation du centre-ville de Quimper, à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et le programme national Action Cœur de Ville.

L'opération « Quimper, cœur de ville », OPAH-RU a été lancée en octobre 2016 afin d'enrayer le processus de déqualification et restaurer la qualité résidentielle du centre-ville. La stratégie d'intervention de Quimper Bretagne Occidentale allie l'incitation à la rénovation privée des immeubles et des logements, la mise en œuvre des procédures coercitives mobilisables en matière de lutte contre l'habitat indigne et les opérations de recyclage urbain.

Cette politique locale a été confortée en 2018 par le dispositif national Action Cœur de Ville visant à lutter contre la fracture territoriale et la redynamisation des villes moyennes.

Et si les résultats de ces actions volontaristes sont déjà visibles et encourageants, la collectivité souhaite encore renforcer ses actions notamment en matière de lutte contre la pénurie de logement.

Or quelques années, les modes d'hébergement touristiques proposés à une clientèle de passage se diversifient grâce à une mise en relation entre loueurs et visiteurs par de nombreux sites internet.

La mise en location de locaux d'habitation comme meublés de tourisme contribue à l'attractivité d'un territoire en répondant à une demande saisonnière d'hébergement et en offrant une expérience différente des autres modes traditionnels d'hébergement. Cette offre génère un complément de revenus intéressant pour les propriétaires qui souhaitent louer leur bien en leur absence.

Néanmoins, cette offre d'hébergement ponctuel contribue à l'apparition de nouveaux phénomènes dans les villes concernées par l'émergence des meublés de tourisme : raréfaction de l'offre de logements au détriment de la location pérenne, augmentation des loyers, nuisances diverses subies par le voisinage du fait des allées et venues répétées, manque à gagner des collectivités du fait de la non-perception de la taxe de séjour, etc.

La ville de Quimper n'est pas épargnée par ce phénomène car 600 logements entiers font l'objet d'annonces actives auprès des opérateurs numériques du marché, à savoir les plateformes de mise en location telles AirBnB, Abritel, etc.

Plus précisément, l'offre Airbnb connaît un essor sur Quimper depuis l'année 2019 avec une hausse de 44% du nombre d'annonces. Selon les données Airdna, 534 annonces étaient actives au 3ème trimestre 2019, contre 768 à la même période en 2022. 85% de ces annonces se répartissent sur des typologies de petits logements (15% de studios, environ 47% de T1, environ 23% de T2). Or, 75% des ménages étant composés d'une ou deux personnes, ces petits logements correspondent à une réelle demande.

Face à ce constat, le législateur ne cesse de renforcer depuis 2014 l'arsenal juridique existant pour encadrer plus efficacement l'essor des meublés de tourisme : loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi dite ALUR du 24 mars 2014), loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi dite ELAN du 23 novembre 2018), loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique (loi du 27 décembre 2019).

L'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation dispose 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* ». Dès lors, le local n'est plus considéré à usage d'habitation mais à usage marchand de meublé de tourisme.

En principe, le changement d'usage est libre mais les communes volontaires peuvent solliciter le préfet afin qu'il rende applicable sur leur territoire la procédure de changement d'usage (article L.631-9 dudit code).

Le code de la construction et de l'habitation prévoit un régime d'autorisation « temporaire » de changement d'usage, qui cible spécifiquement le phénomène « Airbnb » et s'applique aux locaux d'habitation utilisés comme meublés de tourisme (article L.631-7-1 A dudit code). Dans ce cas, l'autorisation est délivrée à titre temporaire, pour une durée déterminée par la commune.

Les propriétaires de meublés, notamment les propriétaires de résidences secondaires, devront alors disposer d'une autorisation pour pouvoir louer leur bien à usage touristique. Les résidences principales, à condition qu'elles soient louées moins de cent-vingt jours par an, ne sont pas soumises à la procédure de changement d'usage.

Les habitants resteront donc libres de louer leur bien à usage touristique moins de quatre mois sur l'année civile sans avoir à solliciter d'autorisation.

Ce régime temporaire étant uniquement applicable aux loueurs personnes physiques, il paraît opportun d'encadrer également les changements d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme opérés par les professionnels (SCI par exemple) en s'appuyant sur le régime général prévu à l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation.

La mise en place du changement d'usage s'effectue en trois étapes : le conseil municipal décide d'instaurer l'autorisation de changement d'usage. Puis, madame la maire saisit le préfet pour solliciter la mise en place de cet outil sur le territoire quimpérois. Si le préfet acte la poursuite de la procédure, le conseil municipal est invité ultérieurement à se prononcer sur le règlement applicable aux demandes d'autorisation de changement d'usage.

Le règlement a pour objet de fixer les conditions de délivrance et les critères de l'autorisation (limitation du régime à certaines zones de la commune, durée de l'autorisation, etc.,). Seul serait encadré le changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublé de tourisme, et non pas par exemple une transformation de logement en commerce qui continue de relever du changement de destination soumis à autorisation d'urbanisme.

Parallèlement, le conseil municipal peut aussi décider de mettre en place le numéro unique d'enregistrement des meublés de tourisme (article L.324-1-1 III. du code du tourisme). Ce dispositif vient alors se substituer à l'obligation de déclaration en mairie des résidences secondaires louées en meublés de tourisme.

En conséquence du numéro uniquement d'enregistrement, les loueurs doivent enregistrer auprès de la mairie, par le biais d'un téléservice, leur meublé de tourisme qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire.

Une fois cet enregistrement effectué, le numéro généré par le téléservice doit obligatoirement figurer sur l'annonce postée sur les plateformes d'hébergement touristique de sorte à pouvoir vérifier que les loueurs respectent les conditions de leur autorisation ou que le seuil des cent-vingt jours de location maximum par an pour les résidences principales n'est pas dépassé.

A cet égard, les deux outils – autorisation de changement d'usage et numéro unique d'enregistrement – sont complémentaires.

Par ailleurs, la loi prévoit que tout personne qui sert d'intermédiaire contre rémunération (les plateformes numériques notamment) doit informer le loueur de ses obligations de déclaration et/ou autorisation. L'intermédiaire devra donc obtenir du loueur, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations.

L'autorisation de changement d'usage et l'enregistrement des locations saisonnières visent donc non seulement à contrôler plus efficacement l'offre de meublés touristiques mais aussi à garantir une perception efficiente de la taxe de séjour.

Afin de laisser le temps aux loueurs de meublés de tourisme de procéder, le cas échéant, à cette formalité d'autorisation de changement d'usage et à l'enregistrement de leur bien, ces dispositifs pourraient entrer en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

\*\*\*

Après avoir délibéré (1 abstention ; 47 suffrages exprimés dont 47 voix pour), le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 - de valider la proposition de soumettre à la procédure de changement d'usage les locations de courte durée de locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;
- 2 - de valider la mise en place du numéro unique d'enregistrement des meublés de tourisme ;
- 3 - d'autoriser madame la maire à adresser à monsieur le Préfet une demande d'instauration de la procédure de changement d'usage.