

**VILLE DE QUIMPER
CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 29 juin 2023
Rapporteur :
Madame Françoise DORVAL

N° 35

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité sur le site Internet, pour une durée de deux mois, à compter du : 07/07/2023
- la transmission au contrôle de légalité le : 07/07/2023 (accusé de réception du 07/07/2023)

*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 - conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation

Par délibération du 16 février 2023, les élus municipaux se sont prononcés en faveur de l'instauration de la procédure de changement d'usage et du numéro unique d'enregistrement des meublés de tourisme, afin d'encadrer la mise en location de meublés de tourisme.

Par autorisation préfectorale, il est désormais nécessaire de fixer les conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage et de mettre en place la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme.

Depuis 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 du territoire en répondant à une demande saisonnière de logements et en offrant aux touristes une expérience différente des modes traditionnels d'hébergement. Cette offre assure également un complément de revenus intéressant pour les propriétaires qui souhaitent louer leur bien en leur absence.

Néanmoins, cette offre d'hébergement qui a augmenté de manière très significative contrarie la politique de l'habitat du territoire: raréfaction de l'offre de logements à destination des résidents quimpérois, forte 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.

Sur le territoire de la ville de Quimper l'offre de meublés de tourisme proposée sur Airbnb et Aritel, notamment, connaît un essor important depuis l'année 2019 avec une hausse de 37% du nombre d'annonces entre le 3^{ème} trimestre 2019 et le 3^{ème} trimestre 2022.

Selon les données Airdna (chiffres des plateformes susvisées), 534 annonces étaient actives au 3ème trimestre 2019, contre 768 à la même période en 2022.

De plus, 85% de ces annonces concernent des petits logements (15% de studios, environ 47% de T1, environ 23% de T2) qui se trouvent ainsi soustraits au marché du logement locatif de longue durée.

Or, 75% des ménages de résidents permanents étant composés d'une ou deux personnes, ces petits logements correspondent à un réel besoin de la population quimpéroise.

Les employeurs du territoire souffrent également d'une difficulté de recrutement accrue du fait de la pénurie de logement rencontrée par les futurs travailleurs.

Face à ces constats et parallèlement aux actions déjà menées par la collectivité en faveur du logement, il apparaît important de réguler l'offre des meublés de tourisme.

Depuis 2014, le législateur a renforcé 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).

La procédure proposée ci-dessous, et la procédure complémentaire d'enregistrement des meublés de tourisme, ont donc essentiellement pour objectif de connaître et de contrôler l'offre de meublés de tourisme dans le but de maintenir une offre suffisante de logements destinés à la location de longue durée à des prix abordables.

1. La procédure du changement d'usage des locaux à usage d'habitation en meublés de tourisme

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 des locaux d'habitation en meublés de tourisme, qui permet de cibler spécifiquement le phénomène « Airbnb ». 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 (article L.631-7-1 A dudit code).

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 se fondant sur le régime général prévu à l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, sous réserve d'exception, toute personne qui souhaiterait exploiter un local destiné à l'habitation comme meublé de tourisme devra solliciter préalablement une autorisation de changement d'usage.

Les autres changements d'usage ne seraient pas concernés par ce dispositif.

La ville de Quimper a sollicité le préfet du Finistère le 5 avril 2023 afin d'instaurer la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation.

En vertu de l'arrêté de monsieur le préfet du Finistère, les dispositions de l'article L631-7 sur le changement d'usage des locaux d'habitation destinés à la location touristique sont désormais applicables sur le territoire de la ville de Quimper.

Conformément aux articles L.631-7-1 et L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation il appartient au conseil municipal de fixer les conditions de délivrance de ces autorisations et c'est l'objet du règlement ci-joint, soumis à son approbation.

Par ailleurs, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme.

2. La procédure d'enregistrement des meublés de tourisme

L'article L.324-1-1 II. du code du tourisme dispose que « *toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé* ». Cette déclaration obligatoire pour les résidences secondaires s'effectue actuellement par le dépôt du cerfa n°14004.

L'article précité du code du tourisme, en son point III., autorise les communes, où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation en meublés de tourisme est soumis à autorisation préalable, à instaurer une procédure d'enregistrement des déclarations préalables de location de meublés de tourisme. Dans ce cadre, toute location d'un meublé de tourisme doit être déclarée qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire.

Dès lors, les résidences principales et secondaires, proposées à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, font l'objet d'un enregistrement par l'intermédiaire d'un téléservice ou par un autre moyen de dépôt prévu par la commune.

Les chambres d'hôtes sont toutefois exclues du dispositif car elles obéissent à un régime de déclaration en mairie via le cerfa n°13566.

L'article D.324-1-1 du code du tourisme détaille les éléments renseignés par le loueur du meublé de tourisme :

- l'identité, l'adresse postale et l'adresse électronique du déclarant ;
- l'adresse du local meublé précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement. Le déclarant peut indiquer le numéro invariant tel qu'il ressort de son avis de taxe d'habitation ;
- son statut de résidence principale ou non ;
- le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement ou de toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme ;

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration.

Cette procédure donne lieu à la délivrance par la commune d'un accusé-réception comprenant le numéro d'enregistrement composé de 13 caractères (5 chiffres pour le code géographique de la commune, 6 chiffres pour l'identifiant et une clé de contrôle à 2 caractères alphanumériques déterminés par la commune).

La communauté d'agglomération utilise déjà un téléservice appelé « Déclaloc » pour le suivi de la taxe de séjour. Il est envisagé de conventionner avec les communes-membres pour mettre à disposition gracieuse l'outil « Déclaloc – procédure d'enregistrement ». Aussi, ce téléservice numérique permettra une meilleure couverture déclarative, un gain de temps ainsi qu'un contrôle facilité des versements de la taxe de séjour.

Outre ces obligations imposées aux loueurs, les plateformes de mise en location doivent faire figurer le numéro d'enregistrement du meublé de tourisme dans l'annonce de location. De plus, sur requête de la commune, elles doivent communiquer le nombre de jours de mise en location du logement. La commune peut aussi demander un décompte individualisé pour les meublés de tourisme situés sur tout ou partie de son territoire. Enfin, en cas de dépassement du seuil de 120 jours de mise en location d'un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale, les plateformes ne doivent plus l'offrir à la location en supprimant l'annonce de leur site.

Le renforcement des obligations des plateformes de location de meublés touristiques s'est accompagné de l'instauration d'amendes civiles dont le montant maximal varie entre 12 500 et 50 000 € en fonction de l'objet du manquement.

De même, les obligations d'enregistrement et de communication du nombre de jours de location sur requête de la commune par le loueur sont elles aussi assorties d'amendes civiles d'un montant respectif de 5 000 et 10 000 €.

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit des amendes prononcées à l'encontre des hébergeurs et des plateformes est reversé à cette dernière. Des contrôles peuvent être effectués à distance (surveillance des offres de location) et sur site par des agents assermentés.

L'instauration du dispositif d'enregistrement des meublés de tourisme prévu à l'article L324-1-1 du code du tourisme est complémentaire du dispositif d'autorisation de changement d'usage puisqu'il offre à la commune les moyens de vérifier le respect par les loueurs du règlement de changement d'usage et notamment des conditions de la dispense accordée aux résidences principales, dans la limite de 120 nuitées de location par an.

Afin de laisser le temps aux loueurs de meublés de tourisme de prendre connaissance de ces nouvelles procédures et de procéder à l'enregistrement de leur meublé de tourisme et, le cas échéant, à une demande d'autorisation de changement d'usage, ces dispositifs pourraient entrer en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024.

Au vu de ce qui précède et sous réserve de l'accord du Préfet du Finistère, après avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 - d'approuver le règlement relatif au changement d'usage annexé à la présente délibération ;
- 2 - de fixer l'entrée en vigueur du régime d'autorisation de changement d'usage en application dudit règlement au 1^{er} janvier 2024 ;
- 3 - de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme à compter du 1^{er} janvier 2024 ;
- 4 - d'approuver la mise en place d'un téléservice dédié à cette formalité sur le site internet de la ville permettant la délivrance d'un numéro d'enregistrement dans les conditions prévues à l'article D.324-1-1 du code du tourisme ;
- 5 - d'autoriser madame la maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.