

FICHE TECHNIQUE

Application territoriale des mesures de régulation de la location touristique meublée

Les articles L. 324-1-1 et L. 324-2-1 du Code du tourisme prévoient des mesures d'encadrement de la location touristique meublée.

Ces dispositions offrent aux communes la possibilité de mettre en œuvre une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme, sous réserve que ces communes, ou l'établissement public de coopération intercommunale auquel elles appartiennent, aient mis en place, au préalable, la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation, au sens des articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

La mise en œuvre de la procédure d'autorisation administrative de changement d'usage est obligatoire pour les communes de plus de 200 000 habitants et pour celles des trois départements de la petite couronne parisienne. Cette procédure d'autorisation est facultative pour les autres communes. Pour ces collectivités, la décision d'instaurer une procédure de changement d'usage des locaux d'habitation relève en principe du préfet, sur proposition du maire de la commune, sauf dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du Code général des impôts concernant les logements vacants), où elle relève de l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.

La procédure d'autorisation de changement d'usage doit être justifiée par un strict motif d'intérêt général, en étant proportionnée et non discriminatoire dans son application¹. Elle conditionne la procédure optionnelle de mise en place d'un numéro d'enregistrement des meublés de tourisme, qui s'accompagne d'obligations pour les loueurs et les intermédiaires de location (cf. annexe ci-jointe).

La demande doit en particulier être justifiée par l'existence d'une tension locale sur le marché du logement, établissant que les ménages logés ou souhaitant se loger sur cette commune sont confrontés à une difficulté d'accès à des logements adaptés à leurs ressources financières (cf. liste non exhaustive d'indicateurs présentée en annexe).

La grande majorité des communes, qui ne sont pas confrontées à une situation de tension en matière de logement, n'ont pas vocation à mettre en place le numéro d'enregistrement des meublés de tourisme. Le droit commun reste en effet la liberté de location touristique de la résidence principale ou d'une résidence secondaire, avec comme seule obligation une déclaration en mairie pour la location de la résidence secondaire, comme cela est prévu au II de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme. Cette liberté des loueurs relève de la liberté du commerce et de l'industrie.

¹ Conformément notamment aux articles 9 et 10 de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

ANNEXE

MESURES DE REGULATION DE LA LOCATION TOURISTIQUE MEUBLEE

I. Rappel du champ d'application de la procédure d'autorisation de changement d'usage et de la mise en œuvre optionnelle de la procédure déclarative d'enregistrement des meublés de tourisme (pour mémoire) ²

La réglementation de l'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation (transformation d'un logement en bureau ou en local commercial ou pour l'exercice d'une profession libérale) est une obligation pour les communes de plus de 200 000 habitants et pour celles des trois départements de la petite couronne parisienne. Ces collectivités connaissent en effet de fortes tensions sur le marché du logement locatif. Le fait de louer une résidence secondaire à des fins touristiques est constitutif d'un changement d'usage.

Cette procédure d'autorisation est facultative pour les autres communes. Pour ces collectivités, la décision d'instaurer une procédure de changement d'usage relève du préfet, sur proposition du maire de la commune ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants³, de l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.

La procédure d'enregistrement des meublés de tourisme, prévue au III de l'article L. 324-1-1 du Code de tourisme, et applicable uniquement dans les communes où a été instituée au préalable une procédure d'autorisation de changement d'usage, est optionnelle. Cette procédure implique, sous peine de sanctions civiles, un certain nombre d'obligations pour les loueurs et les intermédiaires de location meublée, notamment les plateformes numériques de location. Parmi ces obligations, figure en particulier l'interdiction de la location de la résidence principale au-delà de 120 jours par an, sauf exceptions motivées tenant à la situation du loueur (raison de santé, obligation professionnelle ou force majeure)⁴.

La procédure de régulation des locations touristiques meublées ne présente, en revanche, aucun lien avec l'instauration ou la collecte de la taxe de séjour.

II. Indicateurs pouvant justifier d'une tension sur le marché du logement

À titre d'exemple, les indicateurs suivants, qui peuvent être notamment comparés aux moyennes régionales, peuvent révéler une tension particulière sur le marché du logement :

- Ratio du prix de l'immobilier de la commune sur le revenu moyen des ménages situés dans la zone d'emploi particulièrement élevé ;
- Ratio du niveau de loyer de la commune sur le revenu moyen des ménages situés dans la zone d'emploi particulièrement élevé (selon données disponibles) ;
- Fort taux d'allocataires de la CNAF bénéficiaires d'une aide au logement consacrant plus de 40 % de leurs revenus au logement.

Pourraient également être prises en compte des études locales attestant d'un phénomène d'éviction d'une partie des ménages hors de la commune à cause de difficultés d'accès à un logement abordable.

² Les articles L. 324-1-1 et L. 324-2-1 du Code du tourisme sont notamment issus de l'article 51 de la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique et de l'article 145 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Ces deux articles prévoient des mesures d'encadrement de la location touristique meublée.

³ La liste des communes concernées est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du Code général des impôts concernant les logements vacants.

⁴ Selon les dispositions du deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

Le bureau des études économiques de la sous-direction du financement et de l'économie du logement au sein de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) se tient à la disposition des services territoriaux de l'État pour les aider au besoin à évaluer ces indicateurs de tension.

Ces indicateurs ne constituent cependant qu'un élément d'appréciation, qui ne saurait induire à lui seul une décision favorable automatique de mise en place de la procédure de changement d'usage, la décision préfectorale devant tenir compte de toutes les informations disponibles concernant tant l'évolution du parc et du marché du logement que l'évolution de l'offre d'hébergement touristique ou la cohabitation entre habitants et touristes.

Pour tout autre renseignement, les services territoriaux de l'État peuvent se mettre en rapport, pour ce qui concerne la procédure de changement d'usage, avec le bureau des rapports locatifs de la sous-direction de la législation de l'habitat à la DHUP, et, pour ce qui concerne la procédure d'enregistrement, avec le bureau des professions du tourisme de la sous-direction du tourisme au sein de la Direction générale des entreprises (DGE).