

385 Modalités d'application de la loi pour une République numérique concernant les locations de meublés de tourisme

POINTS CLÉS ► La récente publication du décret d'application de la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique au Journal Officiel du 30 avril 2017 (*D. n° 2017-678, 28 avr. 2017, modifiant les articles D. 324-1 et D. 324-1-1 du Code du tourisme*) permet désormais aux communes de mettre en place une régulation adaptée du marché des meublés de tourisme

Lucie PERNET,
avocat, cabinet Gide

Emmanuel VITAL-DURAND,
avocat associé, cabinet Gide

LA LOCATION des meublés de tourisme (définis par l'article D. 324-1 du Code du tourisme comme : « *des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile* »), pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est de nature à compléter l'offre hôtelière dans les périodes de forte affluence touristique. Elle procure également aux loueurs particuliers un appréciable complément de revenus. Cette pratique, dont l'essor repose sur la multiplication des plateformes numériques spécialisées (l'essor du marché des meublés de tourisme résulte aussi, indirectement, du plafonnement des loyers par la loi *Pinel*, qui incite les investisseurs individuels à privilégier des locations non encadrées), provoque cependant dans les grandes villes et les cités touristiques, la transformation du parc résidentiel en résidences hôtelières de fait, d'où une difficulté accrue d'accès au logement pour les habitants locaux (selon la mairie de Paris, de 20 000 à 30 000 logements ont ainsi été soustraits au marché locatif résidentiel, du fait de la transformation – irrégulière – d'appartements en meublés de tourisme permanents), la fermeture de services publics ou de commerces de proximité ainsi que – on ne peut l'ignorer – une concurrence déloyale envers les acteurs traditionnels de l'hébergement de tourisme qui, eux, supportent l'ensemble des charges réglementaires, sociales et fiscales pesant sur les professionnels.

C'est dans ce contexte qu'en complément de la loi ALUR (l'article 16 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 dispose en particulier que l'activité de location de meublés de tourisme, exer-

cée « *de manière répétée* », constitue un changement d'usage de l'immeuble loué, au sens du Code de la construction et de l'habitation – *CCH*, art. L. 631-7, dernier alinéa –, à ce titre éventuellement soumis à autorisation, voire à compensation), la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, dite loi *Le-maire*, tend à mieux réguler l'activité des intermédiaires assurant la mise en location des locaux meublés. Son article 51 assure en effet l'articulation des dispositions du Code du tourisme, relatives aux meublés de tourisme, et du Code de la construction et de l'habitation, relatives aux locaux à usage d'habitation.

En premier lieu, le nouvel article L. 324-1-1 du Code de tourisme renforce l'obligation déclarative des meublés de tourisme, auprès des communes, **à la charge des loueurs**. Selon ce texte, les communes visées par la législation sur le changement d'usage des locaux résidentiels, soit de manière obligatoire (*CCH*, art. L. 631-7), soit de manière volontaire (*CCH*, art. L. 631-9) peuvent, par délibération de leur conseil municipal, remplacer l'obligation de déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme par une procédure d'enregistrement de toute location d'un local meublé, même lorsque le local constitue la résidence principale du loueur.

Le décret du 28 avril 2017 définit la nature et la liste des informations que doit fournir, en ce cas, le loueur pour accomplir l'enregistrement. Sont notamment requis le statut du local (résidence principale du loueur ou non), de même que les éléments permettant d'identifier précisément celui-ci : adresse, escalier, étage et numéro d'appartement. Le décret prévoit aussi la possibilité de demander au déclarant d'indiquer, en lieu et place de ces informations, le numéro d'identification du logement tel qu'il ressort de

l'avis de taxe d'habitation. Ces informations offriront ainsi aux communes une connaissance précise du parc résidentiel affecté à une activité touristique et leur permettront de contrôler le respect des différentes obligations à la charge des loueurs. La loi ayant prévu la dématérialisation de la procédure de déclaration, les communes intéressées doivent prévoir les délais inhérents à la mise en place d'un téléservice, qui pourrait avantageusement être conçu par concertation entre collectivités, puis mutualisé.

L'enregistrement du meublé donnera lieu à la délivrance d'un numéro, dont la composition est prévue par l'article D. 324-1-1-II, dernier alinéa du Code du tourisme et dont la mention sera obligatoire dans toute offre de location de ce meublé (nouvel article L. 324-2 du Code du tourisme).

En second lieu, le nouvel article L. 324-2-1 du Code du tourisme impose deux obligations à la charge des intermédiaires mettant en relation les loueurs de meublés de tourisme et la clientèle (notamment les plateformes numériques), lorsque la location du local meublé fait l'objet de la procédure d'enregistrement exposée ci-dessus.

D'une part, toute annonce relative au local loué devra comporter la mention du numéro de déclaration, délivré par la commune lors de la procédure d'enregistrement. En d'autres termes, la méconnaissance, par un loueur, de l'obligation d'enregistrer auprès de la mairie le local qu'il entend louer fait obstacle à sa mise en location ultérieure, notamment par les plateformes d'intermédiation sur Internet (la personne qui offre à la location un meublé de tourisme sans respecter l'obligation de déclaration prévue à l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme s'expose également à une contravention de la troisième classe – *C. tourisme, art. D. 324-1-2* –, soit 450 euros). Cette mesure permet donc d'assurer le contrôle effectif du respect de l'obligation d'enregistrement des logements loués, dans les cas où elle est instituée par les communes.

D'autre part, le texte limite à 120 jours par an la location ou la sous-location du meublé, lorsque le local loué constitue la résidence principale du loueur. Cette disposition tend par conséquent à interdire la location, par un même intermédiaire, en meublés de tourisme des logements affectés à la résidence principale du loueur, pour des périodes répétées dépassant quatre mois par an au total. En effet, la qualification de résidence principale exige une occupation effective du logement d'au moins huit mois par an (*L. n° 89-462, 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, art. 2*).

En outre, pour donner un effet utile à la mesure adoptée et assurer l'information des communes concernées, le législateur a prévu que le décompte du nombre de nuits occupées dans chaque logement loué, tenu par l'intermédiaire, est transmis annuellement aux communes à leur demande.

Au regard des textes précités, les communes peuvent donc immédiatement engager plusieurs procédures.

D'abord, et principalement, les communes peuvent instituer, si ce n'est pas déjà fait, la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation.

À cet égard, rappelons que, par combinaison des articles L. 631-7 (visant les communes de plus de 200 000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne), L. 631-9 (« *Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du Code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal. / (...)* ») et R. 631-5 (« *La décision d'extension à d'autres communes prévue à l'article L. 631-9*

est prise par arrêté du préfet après avis du maire ») du Code de la construction et de l'habitation, trois cas doivent être distingués :

- le cas des communes mentionnées à l'article L. 631-7 du CCH : l'autorisation de changement d'usage y est obligatoire et automatique ;

- le cas des communes « *appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du Code général des impôts* », c'est-à-dire en zone tendue : l'autorisation de changement d'usage peut être instaurée par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou, à défaut, du conseil municipal ;

- le cas des autres communes : l'autorisation de changement d'usage peut être instaurée par décision du préfet sur proposition du maire.

Or, l'article L. 324-1-1-II du Code du tourisme précise que « *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 L. 631-9 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 pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ». Dans ces conditions, l'autorisation de changement d'usage doit nécessairement être instituée dans les communes qui n'y sont pas obligatoirement assujetties, avant que la procédure d'enregistrement au titre du Code du tourisme puisse être mise en œuvre.

Les communes peuvent ensuite adopter la délibération soumettant à la procédure d'enregistrement les locations de meublés de tourisme, puis installer le téléservice dédié à l'enregistrement des locations de meublés de tourisme.

Enfin, il est loisible aux maires, depuis la publication de la loi Lemaire, d'adresser un courrier aux intermédiaires, notamment les plateformes numériques, rappelant les nouvelles obligations qui leur incombent et demandant le décompte du nombre de nuits occupées dans les locaux offerts à la location, dans la commune, via leur intermédiaire.

Au terme de cette synthèse, il apparaît que les communes disposent désormais des outils juridiques leur permettant de réguler, en raison notamment des tensions locales sur le marché résidentiel, le développement jusqu'alors incontrôlé des meublés de tourisme. Seul le décret relatif aux obligations déclaratives des intermédiaires, prévues par la loi du 7 octobre 2016, demeure en attente de publication. Rappelons que l'objet de cette réglementation ne vise pas à dissuader les particuliers de louer leur logement de quelques jours à quelques semaines par an, ce qui reste légal pour un propriétaire, voire pour un locataire s'il y est dûment autorisé par son bailleur, dès lors que ce logement est déclaré ou (bientôt) enregistré en mairie.

En revanche, la répétition de cette pratique tout au long de l'année, parce qu'elle constitue un changement d'usage du local résidentiel, est assujettie, obligatoirement ou volontairement à l'initiative des communes, à une autorisation préalable qui peut être assortie d'une obligation de compenser les surfaces soustraites à leur fonction résidentielle. Et la méconnaissance de ces règles, par les loueurs, est sanctionnée par une amende civile portée à 50 000 euros par la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle (CCH, art. L. 651-2). Selon ce texte, l'amende est prononcée par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé. Le produit de l'amende est en ce cas intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.