

Reçu en Préfecture le
avec le numéro

03/10/22
056-215601212-20220929-
12168-DE-1-1



Objet de la délibération

Instauration de l'autorisation préalable de changement d'usage et mise en place de la procédure de déclaration obligatoire des meublés de tourisme

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance Publique du
29 septembre 2022

La séance est ouverte à 18h05 sous la présidence de Monsieur le Maire assisté des membres du Conseil Municipal.

Etaient présents :

M. Fabrice LOHER, M. Armel TONNERRE, M. Alain LE BRUSQ, Mme Sophie PALANT-LE HEGARAT, M. Guy GASAN, Mme Maryvonne LE GREVES, M. Fabien AUDARD, Mme Lydie LE PABIC, M. Christian LE DU, Mme Laure DECHAVANNE, M. Bruno PARIS, Mme Morgane CHRISTIEN, M. Michel TOULMINET, M. Stéphane DANIEL, Mme Chantal LALLICAN, M. Michel LE LANN, Mme Brigitte POUCH, Mme Cindy POGAM, Mme Athéna MARTINAT, Mme Maria COLAS, M. Christian LE CALVE, M. Franck GEFFRAY, Mme Anita JAUME, M. Bruno JAOUEN, Mme Florence GOURLAY, Mme Delphine ALEXANDRE, M. Damien GIRARD, Mme Gaëlle LE STRADIC, M. Gael BRIAND, Mme Léa BONNEVILLE, M. Bruno BLANCHARD, M. Chafik HBILA, M. Denis LE MENTEC, M. Laurent TONNERRE, Mme Chrystelle LE RAY.

Absent(s) excusé(s) ayant donné pouvoir :

Mme Cécile BESNARD à M. Stéphane DANIEL
M. Christophe GINET à Mme Chantal LALLICAN
Mme Fanny GRALL à M. Christian LE CALVE
M. Thierry CHARRIER à Mme Brigitte POUCH
M. Freddie FOLLEZOU à M. Michel LE LANN
Mme Audrey LEVIEIL à Mme Anita JAUME
M. Pascal LIMON-DUPARCMEUR à M. Christian LE DU
M. Edouard BOUIN à M. Damien GIRARD
Mme Solène PERON à M. Bruno BLANCHARD

Absent(s) excusé(s) :

Mme Aurélie MARTORELL.

INSTAURATION DE L'AUTORISATION PRÉALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE ET MISE EN PLACE DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION OBLIGATOIRE DES MEUBLÉS DE TOURISME

Depuis plusieurs années, l'offre touristique a été bouleversée par l'arrivée de nouveaux acteurs de l'hébergement que constituent les plateformes numériques spécialisées. Cette nouvelle offre touristique représente une véritable opportunité pour l'économie locale puisque les locations de meublés de tourisme contribuent à renforcer l'attractivité d'un territoire. Néanmoins, force est de constater que le développement incontrôlé de cette nouvelle offre aboutit à un bouleversement du parc immobilier et participe directement à la pénurie de logements disponibles, voire, dans certaines communes, à la désertification des centres-villes.

Sur la commune de Lorient, on comptabilisait en 2021 près de 1 000 annonces actives sur la plateforme Airbnb. Ces meublés de tourisme représenteraient désormais 2,75% du parc immobilier lorientais (étant entendu que ce chiffre intègre nécessairement une part de résidences principales louées occasionnellement).

Par ailleurs, la problématique des logements étudiants (plus de 500 demandes enregistrées par le BIJ depuis juin en accueil physique sans compter les demandes réalisées en ligne) et surtout le décalage entre le nombre de meublés déclarés en mairie par déclaration simple et le nombre de meublés donnant lieu au versement de la taxe de séjour montrent bien que la collectivité n'a qu'une vision parcellaire de l'offre actuelle.

D'autres indicateurs tels que celui de l'évolution des prix de l'immobilier sur la commune (en un an, les appartements anciens ont pris +16,8 % de valeur à Lorient. Les appartements neufs ont, quant à eux, augmenté de 11,8 %. C'est la plus forte évolution sur un an en comparaison d'autres communes telles que Vannes, Saint-Nazaire ou même Nantes) appellent à la vigilance puisque les prix de l'immobilier et des loyers sont aujourd'hui particulièrement élevés par rapport à des communes comparables ou par rapport aux revenus des ménages de la zone d'emploi.

La ville ne dispose par ailleurs d'aucun élément d'analyse sur la typologie des meublés de tourisme et sur l'évolution de cette offre.

La procédure proposée a donc essentiellement pour objectifs de mieux évaluer le phénomène lié aux meublés de tourisme et ses impacts sur le parc de logements mais aussi sur l'activité hôtelière.

La procédure de déclaration obligatoire des meublés de tourisme

Avant la publication de la loi pour une République numérique, l'encadrement de la location de meublés de tourisme consistait uniquement en une simple formalité de déclaration en mairie et pour les seules résidences secondaires, ce qui excluait les locations occasionnelles des résidences principales.

La loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique, renforcée par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Élan, a offert aux collectivités la possibilité d'instaurer une procédure de déclaration préalable avec enregistrement pour toutes les locations de meublés de tourisme. Cette procédure permet de soumettre l'ensemble des loueurs à cette obligation, qu'il s'agisse de leur résidence principale ou de leur résidence secondaire.

La mise en place de cette procédure de déclaration obligatoire nécessite la mise en place par la collectivité d'un téléservice qui permettra d'enregistrer cette déclaration préalable et qui donnera lieu à la délivrance d'un accusé réception comprenant un numéro d'enregistrement.

Par ailleurs, la loi prévoit que toute personne qui sert d'intermédiaire contre rémunération (les plateformes numériques notamment) doit informer le loueur de ses obligations de déclaration et/ou

autorisations. L'intermédiaire devra donc obtenir du loueur préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations ainsi que le numéro d'enregistrement du logement qui devra figurer dans l'annonce.

L'instauration de cette procédure d'enregistrement des meublés de tourisme présente ainsi de nombreux avantages pour la collectivité :

- Elle permet d'avoir une meilleure connaissance du parc d'hébergements touristiques
- Elle garantit la qualité de ce parc locatif pour une politique touristique plus efficace,
- Elle permet enfin de veiller au respect des différentes obligations à la charge des loueurs et à la légalité des offres proposées.

Afin de laisser le temps aux loueurs de meublés de tourisme de procéder à cette formalité de déclaration, et aux plateformes intermédiaires notamment, de s'adapter, ce dispositif entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2023. A partir de cette date, toutes les annonces relatives à un meublé de tourisme devront contenir le numéro d'enregistrement tel que prévu par les textes.

Cette procédure ne peut toutefois être mise en place que dans les communes dans lesquelles le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable. Le code de la construction et de l'habitation prévoit en effet 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 soumis à autorisation préalable.

L'autorisation préalable de changement d'usage

Par arrêté du 21 mars 2022 le Préfet du Morbihan a autorisé la ville de Lorient à mettre en œuvre la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage, le Conseil municipal ayant à sa charge d'en définir les modalités et les conditions.

Le changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L324-1-1 du code du tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, offerts à la location à une clientèle de passage, qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Cette limite a été réaffirmée par l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme qui prévoit qu'une résidence principale située dans une commune ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement ne peut être louée plus de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

A Lorient, cette démarche, complémentaire à la déclaration préalable avec enregistrement, étant engagée à des fins principalement d'observation et d'analyse de l'évolution du parc d'hébergement touristiques, il n'est pas proposé à ce stade de compensation au titre de la perte de logements.

Le projet de règlement des autorisations de changement d'usage est joint à la présente délibération.

Il y est notamment précisé que :

- Le changement d'usage sera accordé sous réserve du droit des tiers et ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble.
- La demande de changement d'usage devra porter sur un logement qui répond aux normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002. Le logement ne devra être frappé d'aucun arrêté de péril ou d'insalubrité.

- Le logement devra répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation et avoir été régulièrement édifié.
- L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation, ni pour des logements ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat ou d'accès sociale à la propriété.
- L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour les résidences destinées aux seniors, aux étudiants et aux jeunes travailleurs.

L'autorisation de changement d'usage est accordée, à titre personnel, par le Maire pour une durée de 3 ans non reconductible tacitement. A l'issue de ce délai, une nouvelle demande d'autorisation devra être effectuée.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L631-7 et suivants ;

Vu le code du tourisme et notamment ses articles L324-1-1 et suivants ;

Vu l'arrêté du préfet en date du 21 mars 2022 portant autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation sur la commune de Lorient

Vu le projet de règlement relatif à la délivrance des autorisations préalables de changement d'usage ;

Vu l'avis des commissions concernées,

Article 1 : **APPROUVE** la mise en place, à compter du 1^{er} janvier 2023, de la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la ville de Lorient ;

Article 2 : **APPROUVE** le règlement de changement d'usage joint à la délibération qui s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2023 ;

Article 3 : **APPROUVE** la mise en place de la déclaration préalable avec enregistrement des meublés de tourisme à compter du 1^{er} janvier 2023.

Article 4 : **AUTORISE** le Maire ou l'Adjoint délégué à l'urbanisme, au logement, à la politique de la ville, à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Délibération adoptée à l'unanimité

Le registre dûment signé
 Pour extrait certifié conforme
 Pour le Maire, l'Adjoint Délégué, à l'Urbanisme,
 au Logement et à la Politique de la Ville

TOULMINET Michel