



PROJET DE REGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES DE TOURISME DE COURTE DUREE

I – Exposé des motifs

La location de courte durée s'est considérablement développée depuis une dizaine d'année avec l'apparition des plateformes de location de meublés de tourisme (Airbnb Abritel, Booking, etc...)

La commune de Trouville-sur-Mer n'est pas épargnée par cette évolution puisque selon les derniers chiffres de l'INSEE, en 2014 sur un parc immobilier de 8554 logements 5598 étaient des résidences secondaires ou occasionnelles. En 2020, il y a une augmentation de 410 logements secondaires ou occasionnels c'est-à-dire sur 8913 logements, 6008 sont des résidences secondaires ou occasionnelles.

Couplé à la forte prééminence des résidences secondaires (67%) dans le parc total de logements de la commune, ce phénomène concoure à la contraction de l'offre de logements locatifs de longue durée dans le parc privé.

Par ailleurs, le développement de ce marché d'offre d'hébergement de courte durée s'accompagne d'une relative opacité en l'absence de déclaration de la part d'une portion des loueurs, qui, par surcroît n'acquittent pas la taxe de séjour normalement due au titre de cette activité marchande. En effet, il existerait, selon les professionnels du recensement des meublés de tourisme, un potentiel de 960 meublés de tourisme alors que la commune perçoit seulement la taxe de séjour de 650 déclarants.

Il apparaît donc opportun de règlementer sur le territoire de la commune l'activité de location de courte durée de meublés à destination d'une clientèle touristique afin :

- De préserver le parc de logements pour la location à des habitants permanents et aux nouveaux arrivants ;
- De suivre plus finement l'évolution du phénomène de location de courte durée et ses conséquences en termes de fréquentation touristique de la commune et d'adaptation des services pour répondre aux besoins qu'elle génère ;
- D'assurer une perception équitable de la taxe de séjour en particulier vis-à-vis de l'offre touristique proposée par les professionnels du secteur ;

La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a notamment emporté l'obligation, désormais codifiée à l'article L324-2-1 du code du Tourisme, pour les plateformes de location en ligne d'informer les loueurs de leurs obligations de déclarations et/ou autorisations. En particulier, elles doivent exiger du loueur, préalablement à la location de meublés, le numéro d'enregistrement de la déclaration de l'hébergement qui doit figurer dans l'annonce.

Par ailleurs, l'article L.631-9 du code de la Construction et de l'Habitation permet de rendre applicable aux communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code Général des Impôts les dispositions de l'article L.631-7 et suivants du même code relatifs au changement d'usage des locaux d'habitation.

La commune de Trouville-sur-Mer fait donc partie de celles listées en zone tendue par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 permettant ainsi de poursuivre la mise en œuvre du régime de changement d'usage.

II- Principes généraux applicables aux changements d'usage des locaux d'habitation sur la Ville de Trouville-sur-Mer

Article 1-Objet :

Conformément aux dispositions de la section 2 (changement d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation) du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à une autorisation préalable délivrée par le maire de Trouville-sur-Mer, selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2-Champs d'application :

Un meublé de tourisme est une location saisonnière (appartement, maison, villa, studios) loué à une clientèle de passage qui n'y réside pas à l'année mais qui loue celui-ci à la journée, à la semaine ou au mois.

Le fait de louer un local meublé à l'habitation pour de courtes durées sans que la personne n'y élise domicile constitue de fait un changement d'usage requérant une Autorisation Préalable.

Article 3- Les régimes différents d'application du changement d'usage pour une résidence secondaire ou principale :

Le changement d'usage d'un local d'habitation est soumis à une Autorisation Préalable (L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation), selon les deux cas suivants :

- **Pour une résidence secondaire :** Le propriétaire d'un meublé de tourisme qui soumet son bien à l'enregistrement doit demander une Autorisation Préalable dès le 1^{er} jour de mise en location ;
- **Pour une résidence principale :** Il s'agit d'une résidence principale si elle est occupée par son propriétaire au moins 8 mois par an. Le propriétaire qui soumet sa résidence principale à l'enregistrement doit demander une Autorisation Préalable dès la 121^{ème} nuitée.

Article 4- Les critères d'une Autorisation Préalable de changement d'usage :

L'Autorisation Préalable de changement d'usage est donnée à titre personnel, elle n'est pas cessible et sa mise en œuvre se fait selon les modalités suivantes :

- Une autorisation est donnée pour 3 ans ;
- Elle est donnée à titre individuel ;
- Elle est reconductible une fois et elle ne pourra donc pas dépasser 6 ans ;
- Elle n'est pas reconduite de façon tacite une nouvelle demande devra être effectuée ;
- La demande de renouvellement temporaire devra être sollicitée au plus tard deux mois avant la date de la fin de la demande initiale, sans respect de ce délai, cette demande ne pourra pas être instruite ;

Article 5- Les obligations liées à un meublé de tourisme situé dans une copropriété dans le cas d'une Autorisation Préalable de changement d'usage :

Au regard des différents problèmes rencontrés par les habitants de certaines copropriétés, certaines règles doivent être respectées :

- Le règlement de copropriété ne doit pas s'opposer au changement d'usage ;

- Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni de nuisances, ni de trouble ou danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti ;
- Le règlement de copropriété doit-être annexé avec les pièces à fournir (III-les formalités administratives article 8).

Article 6- Les interdictions qui s'appliquent à une demande Préalable d'Autorisation de changement d'usage :

Il ne sera pas possible de demander une Autorisation Préalable de changement d'usage dans les cas suivants :

- Pour un local destiné à l'habitation conventionnée (comme un bailleur social par exemple) selon l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitat, modifié par ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019 ;
- Lorsque l'habitation ne sera pas jugée décente au regard du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 en application de la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité au renouvellement urbain ;
- Dans le cas d'un meublé de tourisme ayant bénéficié de subvention émanant de personnes publiques ou d'un prêt réglementé, comme indiqué dans l'article L 831-1 du code de la construction et de l'habitat modifié par ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019 ;
- Les personnes morales, y compris les SCI ne pourront pas effectuer cette demande.

III-Les formalités administratives

Article 7- La mise en œuvre

Pour toute demande d'Autorisation Préalable de changement d'usage, le pétitionnaire doit respecter la procédure suivante :

- Se rendre sur le site conventionné avec « Calvados Attractivité » afin d'obtenir un numéro d'enregistrement qui sera obligatoire pour toute inscription sur une plateforme de location ;
- Puis sur le site de télé déclaration de la ville de Trouville-sur-Mer afin d'obtenir une Autorisation Préalable de changement d'usage.

L'autorisation Préalable de changement d'usage ne sera alors effective que lorsque l'arrêté sera signé par le Maire, unique autorité compétente pour délivrer l'autorisation.

La demande de renouvellement de l'autorisation temporaire doit-être sollicitée au plus tard 2 mois avant la date de la fin de la première autorisation et ne se fait pas par tacite reconduction. A défaut de respecter ce délai, le renouvellement ne pourra pas être accordé.

Article 8- Les pièces à fournir

- Le formulaire homologué rempli en intégralité par le propriétaire sur le site de télédéclaration de la ville de Trouville-sur-Mer ;
- Le règlement de copropriété indiquant qu'il n'y a pas d'opposition au changement d'usage.

IV-Les sanctions encourues

Article 9- Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement en meublés de tourisme sans autorisation préalable de changement d'usage

Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L.631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 euros par local irrégulièrement transformé.

Selon le code de la construction et de l'habitation (CCH), des poursuites peuvent-être engagées auprès du tribunal d'Instance de Lisieux et passible de condamnations prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du CCH.

Sur assignation de la Commune dans laquelle le local est irrégulièrement transformé, le Président du Tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans

autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal par jour et par mètre carré de 1 000 euros. Le produit est intégralement versé à la commune.

Article 10- Sanctions encourues dans le cas de défaut de déclaration d'un meublé de tourisme

En cas d'absence de déclaration d'un meublé de tourisme ou de pièces à fournir dans l'article 8, ne lui permettant pas d'obtenir un numéro d'enregistrement auprès de la commune, l'article III L 324-1-1 du code du tourisme, stipule que tout contrevenant est passible d'une amende civile ne pouvant pas excéder 5 000 euros.

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations de l'article IV L 324-1-1 est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 euros.

V-Les modalités d'exécution du présent règlement

Article 11- Les modalités d'exécution du présent règlement municipal

Le présent règlement est exécutoire à compter de la publication du présent règlement et sa mise en œuvre interviendra le 1^{er} septembre 2024.

A compter de cette date, toute location de courte durée qui n'est ni exemptée d'autorisation, ni autorisée, sera interdite en vertu du présent règlement.

PROJET