



Meublés, une énième contrainte ?

Le modèle « Airbnb » tant apprécié des propriétaires en raison de sa forte rentabilité doit faire face à une nouvelle obligation issue du Code du tourisme.

Rappelons qu'un meublé de tourisme est un logement individuel meublé et loué à l'usage exclusif de locataires qui n'y élisent pas domicile, pour une courte durée et un loyer souvent élevé. Les propriétaires les mettent généralement en location par l'intermédiaire de plateformes internet spécialisées. En raison de leur développement important, qui s'est fait au détriment du parc de résidences principales, les pouvoirs publics ont progressivement réglementé ce mode de location. Ainsi, à fin 2021 pour qu'un bien soit louable en meublé de tourisme dans une grande ville telle que Paris, il était nécessaire qu'il ait fait l'objet d'un enregistrement en ligne auprès de la ville, mais aussi qu'il soit classé dans la bonne catégorie au regard de deux autres législations, que l'on évoquera succinctement.

En premier lieu, la législation relative à « l'usage » des locaux contenue dans les articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Cette législation classe les immeubles en deux catégories « habitation » et « non habitation », les formalités pour passer d'une catégorie à l'autre étant souvent complexes et coûteuses, avec l'obligation de compenser la transformation de surfaces d'habitation en bureaux ou commerces par des transformations en sens inverse. Un meublé de tourisme doit appartenir à la catégorie « non-habitation ».

En second lieu, lorsqu'un bien est d'usage « non-habitation » au regard du

CCH, il peut encore avoir de multiples « destinations » et « sous-destinations » au sens du Code de l'Urbanisme, lesquelles sont définies aux articles R.151-27 et suivants. Le passage d'une destination à une autre nécessite une autorisation administrative, en général une déclaration préalable, mais potentiellement un permis de construire si le changement de destination s'accompagne de travaux importants. Un meublé de tourisme doit appartenir à la destination « Commerce et activités de service » qui comprend la sous-destination « Autres hébergements touristiques ».

Un problème particulier

L'objet de cette législation est notamment de permettre aux communes de conserver un équilibre entre l'habitation et les activités économiques, en évitant que ces dernières ne chassent les premières de certaines zones, par exemple le centre de Paris. Toutefois, les meublés touristiques ont posé récemment un problème particulier contre lequel les mairies étaient jusqu'alors démunies.

En effet, la destination « Commerce et activités de service » comporte de nombreuses sous-destinations, comme les commerces de détail, artisanat, restauration etc. Or passer d'une sous-destination à une autre ne nécessite pas d'autorisation particulière. Par conséquent, il est possible de transformer un local de commerce ou d'artisanat en meublé touristique sans autorisation et donc sans contrôle de la ville concernée.

Les paramètres économiques avant

COVID ont ainsi conduit de nombreux investisseurs à transformer des locaux commerciaux en meublés touristiques, avec pour effet que certains quartiers risquaient de devenir progressivement des « quartiers dortoirs » démunis de commerces ou d'artisanat.

Une nouvelle règle

Afin de permettre aux communes de pouvoir contrôler cette évolution qui les inquiétait, le législateur a ajouté une « couche » supplémentaire dans le Code du Tourisme, dont l'article L.324-1-1 permet désormais aux communes de soumettre à autorisation la location d'un local commercial en tant que meublé de tourisme.

Les villes ne disposent cependant pas directement des nouvelles possibilités de contrôle offertes par l'article L.324-1-1 du Code de Tourisme : elles doivent voter une résolution spécifique en conseil municipal. C'est désormais chose faite pour la Ville de Paris, qui a adopté une telle résolution le 17 décembre 2021. Il est fort probable que d'autres villes suivent cet exemple.

Ainsi, pour louer un logement en tant que meublé touristique, il convient désormais, en plus de l'enregistrement et de la conformité aux réglementations du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'Urbanisme, de vérifier si la commune a voté une délibération conformément à l'article L.324-1-1 du Code de Tourisme et dans l'affirmative demander l'autorisation, que la ville est libre de délivrer ou non en fonction de ses objectifs en matière d'urbanisme. ■

Par Guillaume Dozinel, associé Gestion Financière Privée (GEFIP)
et Arnaud Deloison, notaire associé, étude Letulle