

Locations meublées touristiques: ce qu'il faut savoir

La location meublée touristique, à la nuit ou à la semaine essentiellement, s'est particulièrement développée à Strasbourg, notamment du fait de l'augmentation des offres via Internet. De plus, les prix constatés sont proches de ceux du secteur hôtelier, soit un niveau compris entre le double et le triple du prix des locations traditionnelles.

De fait, ce phénomène provoque à la fois une diminution de l'offre locative privée traditionnelle et une hausse du coût des logements, tant à la location qu'à l'achat.

Face à l'ampleur de cette situation, la Ville a décidé de se mobiliser pour préserver les habitations destinées aux Strasbourgeois en rappelant les règles d'usage.

Que dit la réglementation?

A Strasbourg, les locaux d'habitation sont protégés : transformer un logement en location touristique nécessite une autorisation préalable, car cette location devient alors une activité économique.

Ces dispositions ne concernent pas la location pour de courtes durées (moins de 120 jours) de sa résidence principale, qui, elle, ne nécessite ni autorisation ni déclaration, mais simplement de s'acquitter de la taxe de séjour (voir plus loin les modalités à effectuer : "Comment régulariser sa situation?").

Comment savoir que mon local est bien considéré comme une résidence principale au sens de la réglementation sur le logement?

L'article 2 de la loi du 06/07/1989 (modifié par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24/03/2014 dite ALUR) dispose que «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, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation».

Pour les exceptions d'obligation professionnelle, de raison de santé ou de cas de force majeure, les notions d'urgence ou de force majeure doivent être mises en avant: il doit donc s'agir d'événements "imprévus" et non d'événements programmés et prévisibles. Ainsi un expatrié qui loue à Strasbourg un logement pour de courtes durées ne peut s'exonérer de l'autorisation préalable au titre de ses obligations professionnelles. Ce logement ne peut être considéré comme sa résidence principale en France.

La résidence principale s'entend, d'une manière générale, comme le logement où l'on réside habituellement et où se situe le centre de ses intérêts professionnels et matériels. La domiciliation fiscale ne constitue pas un critère suffisant en raison de l'obligation de résider effectivement au moins 8 mois sur place et d'en apporter les preuves matérielles.

En conclusion et dans tous les cas (hors exceptions légales mentionnées ci-dessus), la location d'une résidence principale au-delà de quatre mois ou 120 jours par an est impossible sans autorisation spécifique.

Il convient de noter que ces 4 mois doivent être comptabilisés sur une année civile.

Et si je loue une pièce de mon logement toute l'année?

Il s'agit dans ce cas de chambre chez l'habitant ou chambre d'hôtes (avec une prestation minimale de petit-déjeuner) et celles-ci ne sont pas soumises à autorisation.

Et si c'est un logement qui ne correspond pas à la définition de la résidence principale?

Si le logement n'est pas occupé en résidence principale au sens de la définition donnée par la loi ALUR précitée, toute location meublée d'un local à usage d'habitation est considérée comme une activité commerciale (hébergement hôtelier), **quelle que soit la durée de location**, et nécessite une autorisation de changement d'usage avec ou sans compensation (au sens de la réglementation du changement d'usage applicable à Strasbourg - articles L.631-7 et suivants du CCH et article 10.1 et suivants du règlement municipal sur les changements d'usage).

En l'absence d'autorisation préalable, cette activité commerciale constitue une infraction à cette réglementation passible de poursuites et amendes civiles prévues à l'article L.651-2 de ce code.

Une autorisation préalable

La loi prévoit qu'une autorisation est nécessaire avant de transformer un logement en location saisonnières pour des durées maximales de 3 mois.

Cette autorisation n'est pas nécessaire lorsque le logement constitue la résidence principale du bailleur (voir ci-dessus : Comment savoir que mon local est bien considéré comme une résidence principale au sens de la réglementation sur le logement?).

Une nécessaire compensation

La réglementation prévoit que cette autorisation peut être accordée sous réserve de transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (par exemple un bureau ou un commerce), situés dans le même secteur. Cette compensation a pour but la préservation des surfaces à usage d'habitation, et le maintien de l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques.

Toutefois, une autorisation peut-être accordée sans compensation sur l'ensemble du territoire communal, au profit d'un propriétaire « **personne physique** » (directement ou indirectement) :

- pour le changement d'usage d'1 logement au maximum,
- et pour une durée de 6 ans avec possibilité d'une reconduction unique de 3 ans sous condition d'amélioration énergétique du bien.

Quelles démarches effectuer ?

Etape1 : Autorisation de changement d'usage

Déposer une demande auprès de la police du bâtiment en téléchargeant le formulaire adéquat selon votre situation :

Exemples :

Vous êtes un propriétaire « personne physique » (**directement ou indirectement**) et vous demandez **l'autorisation pour un meublé de tourisme au maximum** :

Vous pouvez bénéficier d'une autorisation de changement d'usage à titre personnel (**formulaire sans compensation**) limitée à une durée maximale de 6 ans reconductible de trois ans si une amélioration énergétique a été effectuée sur le bien durant les 6 années précédentes.

Vous êtes un propriétaire « personne physique » (**directement ou indirectement**) et vous demandez **l'autorisation pour un deuxième meublé de tourisme (ou plus) et / ou pour une durée allant au-delà des 6+3 années** :

Votre situation ne vous permet pas de bénéficier d'une autorisation de changement d'usage à titre personnel. Vous pouvez bénéficier d'une autorisation de changement d'usage à caractère réel, avec compensation (**formulaire avec compensation**)

Vous êtes un propriétaire « personne morale » :

Vous pouvez bénéficier d'une autorisation de changement d'usage à caractère réel, avec compensation (**formulaire avec compensation**)

-

Etape 2 : Déclaration de meublé de tourisme (activité soumise à la taxe de séjour)

Déclarer le meublé de tourisme en mairie sur le site taxedesejourems.strasbourg.eu.

Obtenir des renseignements complémentaires sur l'autorisation de changement d'usage

Service de la Police du Bâtiment : 03 68 98 65 22 / 03 68 98 80 02

Copropriété et droit privé et nuisances

Les décisions municipales sont délivrées sous réserve du droit des tiers. Les locations ne peuvent être faites qu'avec l'accord du propriétaire et doivent se conformer par ailleurs aux règles de la copropriété.

En cas d'atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires, le syndicat des copropriétaires a également qualité pour agir en justice contre le bailleur (L. n° 65- 557, 10 juill. 1965, art. 15) qui s'expose, en outre, aux poursuites individuelles des copropriétaires pour trouble de jouissance ou trouble anormal de voisinage.

L'alinéa 5 de l'article L 631-7 du C.C.H précité dispose que "sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article", ce qui permet également d'engager des poursuites pour non-respect des conditions du bail.

Pour toute information et conseil utiles sur les règles de copropriété notamment : ADIL 67 - <http://www.adil67.org/contact>

Sur les questions de nuisances, qui ne relèvent pas de la réglementation sur les changements d'usage, vous pouvez prendre contact avec le service de la Police Municipale ou la Préfecture de Police sur les questions de sécurité et d'accessibilité.

Cas où le local loué en meublé de tourisme n'est pas à usage d'habitation (usage commercial):

Seuls les locaux à usage d'habitation sont concernés par la réglementation sur le changement d'usage.

Il n'y a donc pas d'autorisation de changement d'usage à demander pour des locaux qui seraient à un autre usage que l'habitation. Toutefois, **la déclaration (taxe de séjour) en mairie du meublé de tourisme reste obligatoire** en application des articles l. 324-1-1 et d. 324-1-1 du code du tourisme (voir ci-dessus)