



FEUILLE DE ROUTE ETAT-COLLECTIVITÉS TERRITORIALES SUR LES MEUBLÉS DE TOURISME

5 FÉVRIER 2021

Les meublés de tourisme sont des appartements, studios meublés, villas, offerts à la location à une clientèle de passage. Régis à l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, ils complètent l'offre touristique classique et se distinguent des autres types d'hébergement (comme l'hôtel ou la résidence de tourisme) en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil, ni équipements et services communs. Ils existent en France depuis longtemps mais ce secteur a connu un essor considérable, ainsi qu'un changement d'ampleur et de nature, à partir de 2013, suite à l'arrivée sur le marché de grandes plateformes multinationales en ligne.

En 2018, plusieurs dizaines de millions de nuitées ont ainsi été réservées sur le territoire national, sur plus de 700 000 annonces. Les locations sont particulièrement concentrées dans les grandes villes, sur le littoral et dans les zones touristiques, où elles contribuent au développement du potentiel économique du territoire. Elles jouent également un rôle identique dans des territoires moins pourvus en offre touristique, complétant ainsi utilement le paysage des possibilités de location.

Toutefois, dans certaines zones, les meublés de tourisme peuvent aussi générer des tensions. Si les effets sur les prix de l'immobilier et sur la réduction de l'offre de logement ne sont pas encore quantifiés, le développement des meublés de tourisme induit en tout état de cause un effet de substitution sur l'offre de logement, en particulier lorsqu'ils ne constituent pas la résidence principale du loueur. Ils peuvent également être générateurs de tensions liées aux problèmes de voisinage.

Afin de permettre un développement raisonné des meublés de tourisme, l'Etat a donc développé un cadre législatif et réglementaire destiné à donner aux acteurs locaux les moyens de réguler cette activité et de prévenir les abus.

Les communes peuvent ainsi demander aux plateformes numériques actives sur leur territoire de leur fournir un décompte annuel détaillé des locations, mentionnant notamment le nombre de nuitées effectuées pour chaque local. Elles peuvent aussi soumettre toute location de meublé de tourisme à un enregistrement préalable, afin de contrôler le parc local ; dans les communes qui ont mis en place cette procédure, un des enjeux est aujourd'hui

d'assurer la publication du numéro d'enregistrement sur les annonces de location. .

La réglementation a été complétée en 2020 par la mise en œuvre de dispositions de la loi « Engagement et proximité », qui permet d'une part aux communes de demander aux plateformes la transmission d'informations supplémentaires, et d'autre part de mieux informer les consommateurs sur le caractère professionnel ou non de chaque annonce.

Afin d'améliorer encore davantage la connaissance du secteur, et d'associer plus fortement ses acteurs aux évolutions futures de sa régulation, Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, a lancé, fin 2020, une concertation avec les collectivités territoriales d'une part, et les plateformes d'autres part.

Cette concertation a permis un échange nourri entre l'ensemble des participants sur la limitation du nombre maximal de jours de location d'une résidence principale en meublés de tourisme, aujourd'hui fixé à 120 jours. Elle a conduit à écarter une modification de ce seuil, car il est apparu qu'un tel changement n'aurait pas d'incidence directe sur l'offre de logements mis à la location de manière pérenne.

La concertation a également permis de définir une feuille de route, partagée entre l'Etat et les collectivités territoriales signataires, fondée sur trois chantiers et cadre de discussions futures avec les plateformes. Les signataires soulignent ainsi le besoin de mieux connaître le secteur, de disposer d'outils d'analyse et d'information, enfin d'œuvrer à un développement équilibré des meublés de tourisme.



AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DU SECTEUR ET DES SITUATIONS LOCALES

La première phase de la concertation a permis de confirmer que la connaissance du secteur était encore insuffisante. Peu de données sont en effet disponibles, et lorsqu'elles existent, elles ne sont pas toujours accessibles ou facilement exploitables.

De nombreux sujets restent ainsi encore insuffisamment étudiés pour réellement connaître la place des meublés de tourisme et les effets de leur développement. En outre, la régulation des meublés du tourisme, si elle est encadrée par la loi, n'est pas appliquée de manière uniforme sur le territoire national ; elle met en effet à la disposition des collectivités territoriales plusieurs outils, dont la mise en œuvre est laissée à leur appréciation.

Certaines communes mènent ou ont mené des études sur leur territoire, partagées dans le cadre de ces travaux. D'autres initiatives peuvent exister, mais, en tout état de cause, il s'avère nécessaire de disposer d'une interface de partage de cette connaissance et de ces expériences afin de mutualiser les conclusions de ces recherches, et d'améliorer l'appréhension globale du secteur.

Ce groupe de travail vise à coordonner les études en cours et définir des orientations futures en termes de recherche. Il est important de définir, de manière collective, un programme concerté de recherche et de disposer d'un espace de partage des expériences, assurant ainsi une plus grande complémentarité. A terme et pour plus d'efficacité, ce groupe de travail pourrait associer formellement les plateformes de location ou leurs représentants.



Ce groupe servira ainsi à appuyer davantage les politiques publiques sur des analyses partagées et étayées en créant un cadre commun d'études et de discussion. Il sera particulièrement nécessaire pour recenser les études menées dans d'autres pays, et établir un panorama des législations existantes au sein de l'Union européenne

A la demande des collectivités territoriales, ce groupe de travail pourra être mobilisé pour fournir une expertise technique au regard des situations locales. Il servira ainsi de plateforme de dialogue permanent entre les communes, leurs intercommunalités, leurs départements et régions d'une part, et l'Etat et ses services d'autre part. Il pourra être utilement consulté en tant que de besoin. ■

ACTION N° 1

Créer un groupe de travail permanent sur les meublés de tourisme, associant l'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que des experts du sujet.



AIDER LES COLLECTIVITÉS À DISPOSER D'UN RÉFÉRENTIEL ET D'OUTILS D'ANALYSE EFFICACES

Le cadre législatif et réglementaire existant a beaucoup évolué depuis 2014. Ses principaux outils sont : la procédure de changement d'usage (assortie d'une obligation de compensation), la limitation à 120 jours annuels de location des résidences principales (sans demande de changement d'usage), la possibilité de soumettre à enregistrement préalable toute location comme meublé de tourisme, la possibilité de demander la transmission d'informations sur les locations effectuées, enfin (à partir de 2021) une procédure d'autorisation pour la transformation des locaux commerciaux en meublés de tourisme.

ACTION N° 2

Élaborer un guide de la réglementation en vigueur à l'intention des collectivités et des fiches communicantes à l'intention des investisseurs et des particuliers.

L'Etat et les collectivités locales ont exprimé le besoin conjoint d'améliorer la connaissance, la diffusion et l'application de ce cadre réglementaire et des sanctions, qui n'est par ailleurs pas toujours parfaitement compris. La création d'un guide public sera un outil utile. Elle pourrait se coupler avec un effort des plateformes en vue d'un accompagnement dédié des collectivités territoriales, sous la forme d'ateliers thématiques locaux.

ACTION N° 3

Mettre en œuvre l'expérimentation de l'interface de partage des données (API) sur les meublés de tourisme dans la perspective de sa généralisation et de sa pérennisation.

Depuis 2019 et en application de la loi ELAN, l'Etat développe un projet « API Meublés », avec pour objectif de construire une interface web apportant aux communes une information centralisée et permettant ainsi un meilleur suivi et contrôle (notamment de vérifier que les résidences principales ne sont pas louées plus de 120 jours par an par l'intermédiaire des plateformes). Cette interface à la fois évolutive et flexible permettra d'agréger les données envoyées par différentes plateformes pour faciliter leur gestion par les collectivités territoriales. Elle permettra également d'en assurer la qualité et la fiabilité, par la standardisation des données transmises. A terme, l'interface permettra aux collectivités de déposer directement leurs demandes d'informations, à partir d'une liste fiabilisée des plateformes et de leurs coordonnées. L'interface servira ainsi à éviter les échanges de courriers, les incertitudes sur la réception ou le format des demandes. ■



PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DES MEUBLÉS DE TOURISME

Si le tourisme joue un rôle important dans le développement économique de nombreuses collectivités, les impacts spécifiques des meublés de tourisme sont encore insuffisamment connus.

Ainsi, les meublés de tourisme peuvent entrer en concurrence avec l'offre de logement pour la population permanente. La seule étude disponible à ce sujet démontre en effet que les meublés de tourisme, en particulier lorsqu'ils sont concentrés et loués à l'année, contribuent dans certaines villes à l'augmentation des loyers. La forte rentabilité de la location en meublé de tourisme peut à cet égard constituer un facteur d'incitation à investir dans cette perspective, avec un effet inflationniste dans les zones à la fois très tendues et très prisées des touristes. Les situations sont aussi très diverses sur le territoire national.



Les nuisances et problèmes de voisinage semblent également s'accroître en miroir du développement des meublés de tourisme. A ce jour toutefois, il n'existe pas de données chiffrées permettant de dresser un constat objectif. Le sentiment d'une aggravation est cependant partagé par plusieurs communes, qui notent une recrudescence des incidents, et par les plateformes, qui disent en être conscientes, et qui mettent en place des mesures.

Parmi les mesures incitatives, certaines plateformes ont ainsi mis en place des chartes de bonne conduite, que leurs clients s'engagent à respecter. D'autres mesures, plus coercitives, ont également été mises en œuvre, telles que l'interdiction des locations à des jeunes de moins de 25 ans habitant dans la même ville, dont les plateformes considèrent qu'elles pourraient être un détournement dans le cadre de l'organisation de fêtes.

ACTION N° 4

Élaborer des engagements mutuels pour lutter contre les nuisances de voisinage

L'Etat et les collectivités souhaitent améliorer le cadre de coopération entre communes et plateformes sur ce sujet. Il s'agirait pour cela de définir les engagements de bonne conduite à respecter par les plateformes, les loueurs et les locataires, de repérer et sanctionner les loueurs et les locataires qui les enfreignent, enfin de partager ces informations entre plateformes et entre territoires.

ACTION N° 5

Maîtriser la transformation de certains biens en meublés de tourisme permanents



La publication du troisième décret d'application de la loi du 27 décembre 2019 (visant à soumettre à autorisation la transformation d'un local commercial en meublé de tourisme) va permettre l'engagement d'une réflexion sur l'évaluation de ce phénomène et la coordination des outils de contrôle pour identifier les situations. Toutefois, il semble nécessaire de suivre et contrôler le développement de la multipropriété de meublés de tourisme.

Une part significative des meublés de tourisme correspond en effet à des biens acquis ou utilisés à cette seule fin. Ces meublés soustraient des biens de l'offre de logements à destination de la population permanente et peuvent entraîner une concentration excessive des meublés de tourisme dans certains quartiers, phénomène qu'il est nécessaire de suivre et d'évaluer, dans le cadre du groupe de travail permanent (action n°1).

Ce phénomène pose également des questions de respect de la législation et nécessite donc le développement d'outils destinés à assurer le respect des obligations afférentes. Une étude des biens mis en location permettrait également d'identifier des annonces illégales, comme des résidences étudiantes, des logements sociaux ou des logements vétustes. ■





LISTE DES SIGNATAIRES

Aix Marseille Provence Métropole	Martine Vassal
Annecy	François Astrog
Arles	Patrick de Carolis
Bordeaux	Pierre Hurmic
Clermont Auvergne Métropole	Olivier Bianchi
Communauté d'Agglomération du Grand Annecy	Frédérique Lardet
Communauté d'Agglomération de la Rochelle	Jean-François Fontaine
Communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée	François Commeinhes
Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc	François de Mazières
Eurométropole de Strasbourg	Pia Imbs
Grand Reims	Catherine Vautrin
La Baule	Franck Louvrier
La Rochelle	Jean-François Fontaine
Mairie d'arrondissement du 5ème de Paris	Florence Berthout
Mairie d'arrondissement du 9ème de Paris	Delphine Bürkli
Marseille	Benoît Payan
Martigues	Gaby Charroux
Métropole du Grand Paris	Patrick Ollier
Nice	Christian Estrosi
Nîmes	Jean-Paul Fournier
Reims	Arnaud Robinet
Rennes	Nathalie Appéré
Rennes Métropole	Nathalie Appéré
Reuil-Malmaison	Patrick Ollier
Saint-Malo	Gilles Lurton
Sète	François Commeinhes
Strasbourg	Jeanne Barseghian
Toulouse	Jean-Luc Moudenc
Toulouse Métropole	Jean-Luc Moudenc
Toulon	Hubert Falco
Versailles	François de Mazières
Association des Maires de France (AMF)	François Baroin
Régions de France	Renaud Muselier
Assemblée des communautés de France (AdCF)	Sébastien Martin
Association des élus de Montagne (ANEM)	Jeanine Dubie
Association nationale des élus du littoral (ANEL)	Jean-François Rapin
Association des élus de territoires touristiques (ANETT)	Philippe Sueur
France Urbaine	Johanna Rolland