

## 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 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 effectivement avec sa famille 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'un logement 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 en **année glissante**, sur les 12 mois qui précèdent et non en année civile.

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

Il s'agit dans ce cas de chambre d'hôtes et sur Strasbourg l'on considère que le régime qui doit s'appliquer est celui de l'usage mixte (formulaire sans compensation).

### 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 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 de courte(s) durée(s) pour des durées inférieures à 1 an (ou 9 mois pour un étudiant).

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 de 2 logements au maximum,
- ➔ et pour une durée de 9 ans non reconductible.

## Comment régulariser sa situation?

Pour pouvoir proposer une location touristique de courte durée, il faut se mettre en conformité avec les réglementations et en conséquence faire un certain nombre de démarches auprès de la Mairie de Strasbourg :

- **Soit, par exemple en le proposant à la location avec un bail relevant de la loi du 6 juillet 1989 ;**
- **Soit remettre le local à l'habitation par le biais d'une intermédiation locative ;** (voir logement vacant ou contacter le service de l'Habitat)
- **Soit faire les démarches auprès de différents services de la Ville pour obtenir les autorisations.**

### Etape1 : Autorisation de changement d'usage :

**Cas n°1 :** Vous êtes un propriétaire « personne physique » **(directement ou indirectement) et vous demandez l'autorisation pour un ou deux meublés 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 9 ans non reconductible.

**Cas n°2 :** Vous êtes un propriétaire « personne physique » **(directement ou indirectement) et vous demandez l'autorisation pour un troisième meublés de tourisme (ou plus) et / ou pour une durée allant au-delà des 9 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**)

**Cas n°3 :** 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

Déclarer le meublé de tourisme en Mairie (Téléchargez le formulaire "déclarer un meublé de tourisme" en ligne) (voir page le Meublé de tourisme.)

### Etape 3 : Déclaration d'activité soumise à la taxe de séjour

Consulter la page Web : le meublé du tourisme ou télécharger la plaquette « Guide pratique : location de meublés de tourisme » et contacter la personne référente.

### Quelles sont les sanctions en l'absence d'autorisation?

Sans autorisation, le propriétaire s'expose à une amende de 25.000€ par logement et une astreinte d'un montant maximal de 1.000€ par jour et par m<sup>2</sup> jusqu'à régularisation. Les poursuites sont engagées par le Procureur de la République auprès du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg.

De même, des sanctions pénales sont possibles en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration (article L 651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation) : emprisonnement d'un an et amende de 80 000 €.

### Qui peut procéder au contrôle?

Les agents assermentés du service municipal du logement sont habilités à visiter les locaux.

Ils sont habilités à recevoir toute déclaration et à se faire présenter par les propriétaires, locataires ou autres occupants des lieux toute pièce ou document établissant l'occupation des lieux (articles L 621-4 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation).

Quiconque fait volontairement obstacle à la mission des agents du service municipal du logement est passible d'une amende civile de 2 250 € (articles L 651-4, 6 et 7 du Code de la Construction et de l'Habitation).

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

Service de la Police du Bâtiment : 03 68 98 51 11

### 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 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 en mairie du meublés de tourisme reste obligatoire** en application des articles L. 324-1-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme (voir ci-dessus)

Il revient au propriétaire de s'assurer par tout moyen (baux, actes de ventes, permis de construire...) de l'usage des locaux au 1er janvier 1970.

Il existe deux catégories de locaux: à usage d'habitation et à un autre usage que l'habitation. Un local est réputé avoir l'usage auquel il est affecté au 1er janvier 1970, s'il n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avec changement de destination ou d'une autorisation de changement d'usage subordonnée à une compensation ou n'a pas été offert en compensation depuis cette date.

**S'il s'agit bien de locaux commerciaux en 1970** qui n'ont pas fait l'objet d'un changement de destination à l'habitation depuis 1970, **il convient simplement de procéder à un changement de destination de "commercial" à "hébergement hôtelier"** pour pouvoir les louer en meublé de tourisme.

Il convient enfin **dans tous les cas de s'acquitter de la taxe de séjour** selon les modalités définies ci-dessus.