



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

Préambule :

La location de courte durée s'est considérablement développée depuis une dizaine d'années 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 8 554 logements 5 598 étaient des résidences secondaires ou occasionnelles. En 2020, il y a une augmentation de 410 logements secondaires ou occasionnels c'est-à-dire sur 8 913 logements, 6 008 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 concourt 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 réglementer 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 matière 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 relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) a instauré l'obligation de déclarer la location d'un meublé touristique. Cette exigence, prévue par l'article 4 de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (LE MEUR), est désormais codifiée à l'article L.324-1-1-III, et stipule que cette déclaration doit être enregistrée via un téléservice national géré par un organisme public unique, avant toute mise en location (prévu pour mai 2026).

I-Enregistrement d'un meublé de tourisme pour tous les loueurs :

Chaque loueur d'un meublé de la commune de Trouville-sur-Mer devra faire une déclaration sur le site internet **DECLALOC** (<https://www.declaloc.fr/>), qui est intégrée au système de gestion des taxes de séjour déjà en place dans la commune, permettant de déclarer les nuitées auprès de la mairie.

En échange de cette nouvelle déclaration, un numéro d'enregistrement de 13 caractères commençant par « **14715 000...** » sera délivré, et devra obligatoirement être indiqué dans les annonces en ligne.

Cette **démarche concerne tous les meublés**, qu'ils soient ou non la résidence principale du loueur.

II- Principes généraux applicables aux changements d'usage des locaux d'habitation sur la Ville de Trouville-sur-Mer pour les résidences secondaires.

L'article 5 de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (LE MEUR), est désormais codifiée à l'article L.631-9 du code de la Construction et de l'Habitation, et permet de rendre applicable le régime de changement d'usage par une délibération du conseil municipal). Cette délibération est motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

La commune de Trouville-sur-Mer, classée **zone tendue** par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023, a ainsi décidé d'appliquer le régime de changement d'usage sur son territoire.

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.

Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles seront délivrées sur le territoire de la commune de Trouville-sur-Mer, les autorisations préalables de changement d'usage dites **temporaires**.

Article 2-Champs d'application :

Un meublé de tourisme est une location saisonnière (appartement, maison, villa, studio) 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**.

Cas où le changement d'usage n'est pas requis :

- Si le meublé de tourisme est la **résidence principale** du loueur ce dernier doit en apporter la preuve dans sa déclaration en complément d'une attestation sur l'honneur qu'il ne louera pas plus de 120 jours /an son meublé de tourisme.

- Les **résidences – services** définies par l'article L 613-13 du code de la construction et de l'habitat ne sont pas prises en compte par ces dispositifs.
- Une **chambre chez l'habitant** n'est pas un meublé de tourisme, car le logement n'est pas, dans ce cas, à usage exclusif du locataire.
- Les **chambres d'hôtes** ne sont pas prises en compte dans ce présent règlement. Il conviendra de remplir le **Cerfa 13566*03** et de se déclarer sur DECLALOC afin d'obtenir un numéro d'enregistrement.
- Si le logement se situe dans une **résidence à vocation de tourisme**, il n'y a pas d'autorisation de changement d'usage à prévoir. Le loueur devra attester sur l'honneur (mail à la mairie) qu'il n'utilise pas son logement bourgeoisement mais qu'il est destiné uniquement à un usage touristique.

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 en application de l'article L631-7 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. Il devra le justifier en transmettant lors de sa déclaration son avis d'imposition avec l'adresse du meublé de tourisme. Le propriétaire qui soumet sa résidence principale à l'enregistrement doit demander une Autorisation Préalable dès la 121^{ème} nuitée.

Article 4- Principes et conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage :

- Conformément aux dispositions des articles L631-7 et L.631-8 A du CCH, l'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers.
- L'autorisation préalable de changement d'usage est donnée à titre personnel, elle n'est pas cessible.
- Elle est donnée à une personne **physique ou morale** (doit être faite au nom du loueur ou du représentant légal de la personne morale exploitant l'hébergement déclaré)
- Une autorisation est donnée pour un maximum de 3 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 ;
- L'autorisation prendra fin à l'arrivée du terme ou de manière anticipée, sur demande écrite du propriétaire ;

L'autorisation est accordée par arrêté du maire sous réserve de l'instruction du dossier complet remis par le pétitionnaire.

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 :

- 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 propriétaire d'un logement de copropriété devra informer le syndic de son activité de location de meublés touristiques. Ce point d'information devra être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale (Art 9.2 de la loi du 10 juillet 1965).

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 subventions 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 locaux meublés faisant l'objet d'un bail mobilité, créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, ne sont pas soumis à une autorisation préalable de changement d'usage.

III-Les formalités administratives

Article 7- La mise en œuvre

- **Pour les résidences principales :**
 - Se rendre sur le site DECLALOC, et se créer un compte sur la commune de Trouville-sur-Mer (14360). Un numéro à 13 caractères, à mettre obligatoirement sur les annonces sur internet, sera automatiquement généré.
- **Pour les résidences secondaires :**
 - Se rendre sur le site DECLALOC, et se créer un compte sur la commune de Trouville sur mer (14360). Un numéro à 13 caractères, à mettre obligatoirement sur les annonces sur internet, sera automatiquement généré. Avant toute mise en location, **une demande d'autorisation préalable de changement d'usage** devra être adressée à la commune de Trouville-sur-Mer en remplissant le formulaire disponible sur le site internet de la ville et attendre l'arrêté favorable du maire.
- **Lorsque que le bien est un actif d'une société :**
 - Même démarche que pour les résidences secondaires.

Article 8- Instruction de la demande

Dès la réception de la demande et des pièces justificatives devant y être jointes, un accusé de réception est adressé au pétitionnaire. Cet accusé de réception indique la complétude du dossier. À défaut le pétitionnaire est réputé avoir renoncé à sa demande.

À compter de la réception d'un dossier réputé complet, le délai d'instruction pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus est de **deux mois**.

En l'absence de réponse, passé ce délai, l'autorisation est réputée favorable.

Article 9- Les pièces à fournir

- Le formulaire homologué rempli en intégralité par le propriétaire avec toutes les pièces obligatoires stipulées dans le formulaire ;
- L'extrait de l'acte de propriété. S'il existe plusieurs propriétaires, un écrit de chaque propriétaire autorisant le demandeur à faire toutes les démarches administratives pour le meublé de tourisme ;
- L'accord écrit de tous les propriétaires en cas d'indivision ;
- La copie de l'acte de démembrement, en cas de démembrement de propriété en usufruit/ nue-propriété ou démembrement temporaire ;
- La copie de l'acte en cas de viager ;
- L'accord du juge des contentieux de la protection lorsque le pétitionnaire est sous protection juridique et que la location meublée de tourisme est considérée comme un acte prévalant son accord ;
- Si le pétitionnaire est une personne morale, seul le gérant de la société pourra faire une demande pour la société ;
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) devant être compris entre A et E ou, à compter du 1^{er} janvier 2034 entre les classes A et D ;
- Justificatif d'accessibilité PMR si le logement respecte les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
- La copie du certificat de classement si le logement est classé ;
- La copie du certificat de labélisation si le logement est labellisé.

La commune pourra demander tout autre justificatif que ceux stipulés au-dessus nécessaire à la bonne instruction du dossier.

Nota bene : Le loueur devra mettre à jour ses données en cas de changements des informations préalablement transmises ou lors de son renouvellement de demande.

IV-Les sanctions encourues

Article 10- 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 100 000 € 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 €. Le produit est intégralement versé à la commune.

Article 11- Sanctions encourues dans le cas de défaut de déclaration d'un meublé de tourisme

Toute personne ne respectant pas les obligations de déclaration d'un meublé de tourisme ou des pièces à fournir selon l'article 8, l'empêchant ainsi d'obtenir un numéro d'enregistrement auprès de la commune, mais qui continue d'exercer son activité de location de meublé de tourisme, s'expose à une amende administrative prononcée par la commune, dont le montant ne pourra excéder 10 000 €.

Toute personne qui effectue de fausses déclarations dans le cadre de l'autorisation préalable ou qui utilise un faux numéro de déclaration est passible d'une amende administrative prononcée par la commune, dont le montant ne peut excéder 20 000 €.

Toute personne ne respectant pas les obligations prévues par l'article 6 du règlement (UE) 2024/1028 du Parlement européen et du Conseil du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage des données relatives au service de location de logements de courte durée, modifiant le règlement (UE) 2018/1724, peut voir sa déclaration suspendue par le maire. Ce dernier peut également ordonner aux plateformes numériques de location de courte durée de retirer ou de désactiver l'accès à l'annonce d'un logement concerné par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en vertu des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du Code de la construction et de l'habitation. En cas de manquement, une amende civile pouvant atteindre 50 000 € par meublé de tourisme concerné peut être appliquée.

Toute personne ne respectant pas les obligations de limitation du nombre maximal de jours de location prévues à l'article 3 du présent règlement s'expose à une amende civile dont le montant ne pourra excéder 15 000 €.

Toute personne qui loue un local, qui n'est pas à usage d'habitation au sens de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, en tant que meublé de tourisme sans l'approbation préalable du conseil municipal, s'expose à une amende civile dont le montant ne pourra excéder 25 000 €.

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire, sur demande de la commune dans laquelle est située le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune.

A partir du 1^{er} janvier 2034, une amende, pouvant atteindre jusqu'à 5 000 € par local concerné, pourra être infligée si les exigences de performance énergétique d'un logement décent ne sont pas respectées.

Dans le cas où les locataires sous-loueraient leur logement en meublé de tourisme, cela entraînera la résiliation du bail après mise en demeure.

Enfin l'article 441-7 du Code Pénal dispose « Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000€ d'amende le fait :

- D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;
- De falsifier une attestation ou un certificat originellement sincère ;
- De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié.

Les peines sont portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 € d'amende lorsque l'infraction est commise soit en vue de porter préjudice au Trésor public ou au patrimoine d'autrui, soit en vue d'obtenir un titre de séjour ou le bénéfice d'une protection contre l'éloignement. »

De même, l'article L 651-3 du CCH dispose « Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. »

V-Les modalités d'exécution du présent règlement

Article 12 - 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} juillet 2025.

À 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.