

LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME : LE CHANGEMENT D'USAGE ET LA DÉCLARATION SOUMISE À ENREGISTREMENT

L'activité de location saisonnière connaît un essor considérable depuis une dizaine d'années, grâce à l'émergence de nouvelles formes de mise en relation entre hébergeurs et visiteurs (Airbnb, Abrisel, Homeaway, etc...).

Sans occulter les apports positifs pour la commune d'un tel développement en termes d'emplois, d'économie, de réhabilitation du bâti, la multiplication des meublés de tourisme a néanmoins un impact de plus en plus important sur le logement à Honfleur.

La pénurie du logement a plusieurs causes et elle ne saurait être entièrement attribuée à l'unique pratique de l'activité de location saisonnière.

Néanmoins, il est identifié un lien fort entre le développement continu des meublés de tourisme et la pénurie de logements :

- ◆ La rentabilité du modèle économique de la location saisonnière est telle que nombre de loueurs se tournent vers ce type de location, au détriment de la location dite de « longue durée ».
- ◆ Cette forte rentabilité de la location saisonnière entraîne également la vente des biens immobiliers à des prix inaccessibles à nombre de personnes souhaitant établir leur résidence principale à Honfleur.

Un autre lien entre multiplication des meublés de tourisme et pénurie de logements, moins évident au premier abord de cette question, mais tout aussi important, est également à relever : celui des nuisances de voisinage (bruit, poubelles, sécurité...) causées par la répétition des locations de courtes durées d'un logement.

Ces nuisances entraînent le départ d'habitants à l'année de Honfleur, excédés de ne pas pouvoir jouir paisiblement de leurs biens, tout en rendant de plus en plus hypothétique l'usage d'un local pour de l'habitation à l'année lorsque ce dernier est entouré de meublés de tourisme.

Face à ces constats, la ville de Honfleur et la CCPHB ont décidé d'agir pour limiter l'impact de l'activité de location saisonnière sur le logement à Honfleur.

Ainsi, dès 2022, deux mécanismes complémentaires sont mis en place pour limiter l'impact de l'activité de location saisonnière sur le logement à Honfleur :

- ◆ La demande de changement d'usage, au titre du code de la construction et de l'habitation.
- ◆ La déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune pour toute location d'un meublé de tourisme. Ce mécanisme est plus communément appelée procédure du « numéro d'enregistrement ».

HONFLEUR



LA DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE

Le changement d'usage est réalisé en application de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre IV du code de la Construction et de l'Habitation.



Cette demande est obligatoire :

- A partir du 1^{er} janvier 2022.
- Pour tous les propriétaires de résidences secondaires qui offrent à la location saisonnière leur meublé de tourisme.
- Pour tous les propriétaires (personne physique ou morale).

La location temporaire des résidences principales n'est pas concernée par le changement d'usage si elle est faite moins de 120 jours par an.



Quelle autorisation de changement d'usage je peux obtenir ?

→ J'obtiens une autorisation personnelle illimitée si l'ensemble des points est rempli :

- ◆ J'avais déclaré, à la mairie, ma (ou mes) résidence(s) secondaire(s) en location de tourisme avant le 1^{er} janvier 2022.
- ◆ J'ai le récépissé de dépôt du Cerfa n° 14004*04 pour prouver ma déclaration.
- ◆ L'identification du déclarant (personne physique ou morale) et du logement déclaré sont strictement identiques sur le Cerfa et sur la demande de changement d'usage.

→ J'obtiens une autorisation temporaire de 3 ans (renouvelable 1 fois) si :

- ◆ Je suis propriétaire (personne physique) d'une seule résidence secondaire que j'ai déclarée en location de tourisme après le 1^{er} janvier 2022.

→ J'obtiens une autorisation avec compensation si :

- ◆ Je suis propriétaire (personne morale) d'une (ou plusieurs) résidence(s) secondaire(s) que je n'ai déclarée(s) en location de tourisme qu'à partir du 1^{er} janvier 2022.
- ◆ Je suis propriétaire (personne physique) d'une résidence secondaire que je n'ai déclarée en location de tourisme qu'à partir du 1^{er} janvier 2022 et pour laquelle j'ai déjà obtenu 2 x 3 ans d'autorisation temporaire.
- ◆ Je justifie de la création d'un logement compensatoire, de même surface et dans le même secteur que mon logement de tourisme.
- ◆ Le logement compensatoire que je propose correspond à la transformation d'un local (autre que commercial) en habitation locative à l'année.
- ◆ Dans le cas où je déclare plusieurs résidences secondaires, je dois fournir une compensation pour chaque location meublée de tourisme.



LA DÉCLARATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

Le code du Tourisme, impose à toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme d'en faire la déclaration auprès de la mairie où est situé le bien. Cette obligation existe également pour les chambres d'hôtes. Cette déclaration n'est pas imposée aux personnes qui louent leur résidence principale.



Avant le 31 décembre 2021 :

- J'avais déclaré, en mairie, ma (ou mes) chambre d'hôtes grâce au Cerfa 13566*03.
- J'avais déclaré, en mairie, mon (ou mes) meublé de tourisme situé dans une résidence secondaire grâce au Cerfa 14004*04.
- Je n'avais pas l'obligation de déclarer en meublé de tourisme la location de ma résidence principale.



Entre le 1^{er} janvier 2022 et le 28 février 2022 :

Pour les chambres d'hôtes :

- ❖ Si j'ai déjà déclaré ma (ou mes) chambre(s) d'hôtes, je peux continuer à l'exploiter.
- ❖ Si je n'ai pas déclaré ma (ou mes) chambre(s) d'hôtes, je fais une déclaration en mairie avec le Cerfa 13566*03.

Pour les résidences principales :

- ❖ Si je louais déjà ma résidence principale, je peux continuer à la louer sans la déclarer car ce n'est pas une obligation.
- ❖ Si je décide de louer pour la première fois ma résidence principale, je peux le faire sans la déclarer car ce n'est pas une obligation.

Pour les résidences secondaires :

- ❖ Si je louais un meublé de tourisme situé dans une résidence secondaire sans l'avoir déclaré, je fais une déclaration avec le Cerfa 14004*04 et je fais une demande de changement d'usage. Je ne pourrai louer mon bien qu'après obtention de l'autorisation de changement d'usage.
- ❖ Si je décide de louer pour la première fois un meublé de tourisme situé dans une résidence secondaire, je fais une déclaration avec le Cerfa 14004*04 et je fais une demande de changement d'usage. Je ne pourrai louer mon bien qu'après obtention de l'autorisation de changement d'usage.



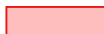


A partir du 1^{er} mars 2022 :

- Pour les chambres d'hôtes, je continue à déclarer, en mairie, ma (ou mes) chambre(s) d'hôtes via le Cerfa 13566*03.
- Pour les résidences principales et secondaires, l'obtention obligatoire d'un numéro d'enregistrement sur le site **Déclaloc**, même si j'ai fait une déclaration par Cerfa 14004*04.
- Pour les résidences secondaires et les résidences principales (au-delà de 120 jours de location par année civile), je dois obtenir préalablement à l'exploitation, une autorisation de changement d'usage.



Plan de la ville avec les 3 zones de compensation



-  Zone correspondant au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)
-  Zone correspondant à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)
-  Zone correspondant au reste du territoire communal de Honfleur et Vasouy

Renseignements :

Maire de Honfleur - Place de l'Hôtel-de-Ville - 14600 Honfleur
T. 02 31 81 88 00 - mairie@ville-honfleur.fr - www.ville-honfleur.com

