

## Règlement changement d'usage Ville de Rennes/ Rennes Métropole

### Préambule

Le Programme Local de l'Habitat de Rennes métropole 2023/2028 prend acte de la montée des tensions sur l'accès au logement et prévoit une régulation du marché des meublés touristiques. On compte aujourd'hui plus de 28 000 demandeurs de logements sociaux, et 11 000 personnes qui peuvent être considérées comme en situation de mal logement. Dans ce contexte, même un faible pourcentage de logements qui sortiraient du parc locatif classique pour être exclusivement consacrés à la location touristique, présentant une meilleure rentabilité et moins de contraintes réglementaires, nécessite une régulation.

20 % des immeubles du centre ancien de Rennes font l'objet de collecte de taxe de séjour (et donc de location touristique) et le phénomène s'amplifie d'années en années : encore + 15 % de nuitées réservées par les plateformes sur Rennes entre 2022 et 2023 (données taxe de séjour). Au-delà du nombre en valeur absolue ou en pourcentage de logements mis en location touristique de courte durée, leur concentration géographique sur certains quartiers de la ville de Rennes qui jouent un rôle important dans le parcours résidentiel de métropolitains – primo-arrivants, personnes seules jeunes ou âgées – nécessite sans doute une régulation différenciée et graduée.

C'est pourquoi la Ville de Rennes et Rennes métropole ont décidé de commencer par une régulation permettant à la fois une meilleure connaissance du marché par les pouvoirs publics – grâce à l'enregistrement et à la vérification sur les plateformes de l'existence d'une autorisation – et une réglementation du changement d'usage visant à limiter la professionnalisation par la détention de multiples biens dédiés et la transformation d'immeubles entiers en immeubles dédiés aux meublés touristiques.

Pour mémoire, les locaux qui constituent la résidence principale du loueur ne sont pas soumis au changement d'usage, mais "toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure" (article L324-1-1 du code du tourisme). En revanche, toute résidence secondaire, même louée moins de 120 jours dans l'année, est soumise à ce règlement de changement d'usage sur le territoire de la Ville de Rennes.

### Article 1 : Mise en place d'une autorisation préalable au changement d'usage

Conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par la Maire de Rennes, selon les modalités définies par le présent règlement.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1. Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970.

Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

L'article L.324-1-1 du Code du tourisme précise que les meublés de tourisme sont les villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Rennes.

### Article 2 : Dispositions générales applicables à toutes les demandes d'autorisation

Toute demande d'autorisation est soumise aux dispositions des articles L. 631-7 à L. 631-9 du Code de la construction et de l'habitation. Les changements d'usage sont accordés à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation.

Les autorisations délivrées à titre personnel sont incessibles et cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

### **Article 3 : Disposition visant à interdire la constitution d'immeubles majoritairement dédiés à la location touristique**

En vue de préserver l'équilibre au sein d'une même copropriété ou d'une même unité foncière, sur l'ensemble du territoire de la Ville de Rennes, la demande de changement d'usage ne devra pas conduire à ce que la surface d'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale de l'immeuble ; la surface retenue est celle définie à l'article R.156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Sont exonérés de cette obligation les immeubles ne comprenant qu'une seule habitation.

### **Article 4 : Disposition visant à limiter à 1 bien par propriétaire la possibilité d'un changement d'usage vers l'usage meublé touristique**

Pour un même foyer fiscal, une seule autorisation pourra être délivrée en dehors de la résidence principale. Aucune autorisation ne sera accordée à une personne morale.

### **Article 5 : Durée de validité de l'autorisation de changement d'usage**

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée, pour un demandeur personne physique propriétaire du local. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel, temporaire et incessible, pour une durée de 4 ans non reconductible. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.

Les propriétaires de meublés justifiant d'une activité de location touristique de courte durée à Rennes avant l'approbation par la Ville de Rennes du présent règlement le 24 juin 2024, bénéficient d'un délai d'1 an supplémentaire pour mettre en conformité le(s) meublé(s) concerné(s) avec le présent règlement.

Ainsi, les propriétaires de meublés touristiques pouvant justifier d'une démarche auprès de la Ville de Rennes avant le 24 juin 2024 (soit par un récépissé de déclaration de meublé de tourisme en mairie, soit par un récépissé de dépôt d'une demande d'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé touristique) ont jusqu'au 1er janvier 2026 pour obtenir une autorisation de changement d'usage en application du présent règlement pour le meublé concerné.

Les propriétaires de meublé touristique ne pouvant justifier de la régularité de cette démarche avant l'approbation du règlement devront obtenir une autorisation de changement d'usage dès le 1er janvier 2025.

Ce délai ne change pas l'entrée en vigueur de la mise en place du n° d'enregistrement pour tous les meublés touristiques à Rennes au 1er janvier 2025.

### **Article 6 : Modalités pratiques**

Les modalités pratiques du changement d'usage font l'objet d'une annexe au présent règlement (cf.infra).

### **Article 7 : Infractions**

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, des poursuites auprès du tribunal de grande instance de Rennes peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du même Code :

– 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 passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 euros par local irrégulièrement transformé. Cette amende est

prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé.

Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Quiconque a 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 euros 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.

Des amendes civiles peuvent également encourues au titre de l'article L324-1-1 du code du tourisme. Elles peuvent aller jusqu'à 25 000 euros selon la nature des non conformités.

#### **ANNEXE**

1. Éléments de cadrage
2. Définitions
3. Formalités de délivrance de l'autorisation
4. Formulaire
5. Engagement du propriétaire
6. Pièces à joindre au dossier