

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

Décret n° 2021-757 du 11 juin 2021 relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme

NOR : LOGL2103803D

Publics concernés : communes ayant mis en œuvre la procédure de numéro d'enregistrement pour les meublés de tourisme, propriétaires et, sous réserve des stipulations contractuelles, locataires de locaux commerciaux souhaitant les louer en tant que meublés de tourisme.

Objet : conditions d'application de la procédure permettant à certaines communes de soumettre à autorisation la location d'un local commercial en tant que meublé de tourisme.

Entrée en vigueur : 1^{er} juillet 2021.

Notice : l'article 55 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique autorise certaines communes à soumettre à autorisation la location en tant que meublés de tourisme de locaux commerciaux, afin de protéger l'environnement urbain et de préserver l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services sur leur territoire.

Le décret précise quels sont les locaux commerciaux concernés par cette faculté. Il indique également la manière dont les communes précisent les principes de mise en œuvre sur leur territoire des objectifs déterminés par la loi lorsqu'elles décident d'instaurer cette procédure d'autorisation.

Le décret précise deux procédures alternatives, selon que la transformation d'un local commercial en meublé de tourisme est par ailleurs soumise, ou non, à une autre autorisation prévue par le code de l'urbanisme. L'objectif est d'inscrire, dès lors que cela est possible, la nouvelle demande dans le cadre de procédures existantes, afin de simplifier les démarches des demandeurs comme des collectivités territoriales.

Sauf disposition contraire, la procédure instaurée par l'article R. 324-1-6 du code du tourisme est soumise aux règles générales du code des relations entre le public et l'administration.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 55 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique. Les textes modifiés par le décret peuvent être consultés dans leur version issue de cette modification sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique,

Vu la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-9 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 112-3, L. 221-8 et L. 231-1 ;

Vu le code du tourisme, notamment son article L. 324-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les titres II et III de son livre IV ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes du 4 mars 2021 ;

Le Conseil d'Etat (section des finances) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Après l'article D. 324-1-3 du code du tourisme, il est inséré quatre articles ainsi rédigés :

« *Art. R. 324-1-4.* – Pour l'application du IV *bis* de l'article L. 324-1-1, les locaux à usage commercial sont les locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce et les activités de service au sens du 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

« Pour les communes dont les plans locaux d'urbanisme relèvent du régime antérieur à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, les locaux à usage commercial sont les locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce, l'hébergement hôtelier ou l'artisanat au sens de l'article R.* 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

« *Art. R. 324-1-5.* – La délibération mentionnée au premier alinéa du IV *bis* de l'article L. 324-1-1 précise, sur le fondement d'une analyse de la situation particulière de la commune :

« 1° Les principes de mise en œuvre des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services ;

« 2° Les critères utilisés pour délivrer l'autorisation prévue au même alinéa. Ces critères peuvent être mis en œuvre de manière différenciée sur le territoire de la commune, en fonction de la situation particulière de certains quartiers ou zones.

« *Art. R. 324-1-6.* – Lorsque la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme ne comporte pas de changement de destination ou de sous-destination soumis à permis de construire en application du *c* de l'article R.* 421-14 du code de l'urbanisme, ou un changement de destination soumis à déclaration préalable en application du *b* de l'article R.* 421-17 du même code, la demande d'autorisation prévue au premier alinéa du IV *bis* de l'article L. 324-1-1 est adressée au maire de la commune où le local est situé, par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception.

« La demande indique :

« 1° L'identité, qui comprend le numéro SIRET et la qualité du signataire de la demande lorsqu'il s'agit d'une personne morale, l'adresse postale du domicile ou du siège social et l'adresse électronique du demandeur ainsi que, le cas échéant, ceux du propriétaire du local ;

« 2° L'adresse du local, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro de lot ;

« 3° La surface du local, le nombre de pièces le composant et, le cas échéant, la consistance de l'immeuble dans lequel il est situé ;

« 4° L'énoncé des modifications envisagées du local et des caractéristiques du bien qui sera mis en location, notamment le nombre maximal de personnes pouvant être accueillies.

« Si la demande n'est pas complète, la commune dispose d'un mois à compter de sa réception pour demander les éléments manquants. Le demandeur dispose alors de trois mois pour compléter sa demande.

« L'autorisation délivrée par le maire reproduit l'ensemble des éléments mentionnés dans la demande d'autorisation.

« L'autorisation devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de trois ans suivant sa délivrance.

« *Art. R. 324-1-7.* – Lorsque la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme comporte un changement de destination ou de sous-destination soumis à permis de construire en application du *c* de l'article R.* 421-14 du code de l'urbanisme, ou un changement de destination soumis à déclaration préalable en application du *b* de l'article R.* 421-17 du même code, l'autorisation prévue au premier alinéa du IV *bis* de l'article L. 324-1-1 tient lieu de permis de construire ou de décision de non-opposition à déclaration préalable.

« Dans ce cas, cette autorisation est demandée, instruite, délivrée et exécutée dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme pour l'autorisation dont elle tient lieu, sous réserve des dispositions suivantes :

« 1° La demande déposée en application de l'article R.* 423-1 du code de l'urbanisme comporte une mention indiquant qu'elle est également déposée au titre du troisième alinéa du IV *bis* de l'article L. 324-1-1 du présent code. Elle est complétée des éléments mentionnés à l'article R. 324-1-6 qui ne figurent pas dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable en application des sections 2 et 3 du chapitre 1^{er} du titre III du livre IV de la partie réglementaire du code de l'urbanisme ;

« 2° Lorsque le maire de la commune où a été déposée la demande d'autorisation n'est pas l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme :

« *a)* La transmission de la demande par le maire à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme en application des articles R.* 423-8 ou R.* 423-9 tient lieu de demande de l'accord prévu à l'article R. 425-32 du même code ;

« *b)* Cette autorité informe le maire, dans un délai de quinze jours suivant les transmissions prévues aux articles R.* 423-8 et R.* 423-9 du même code, que le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme est complet ou, s'il est incomplet, des éléments manquants qui doivent figurer dans ce dossier. Elle l'informe également dans

les mêmes conditions si le délai d'instruction de droit commun de la demande est modifié ou prolongé dans les conditions prévues à l'article R.* 423-18 de ce code ;

« c) Par dérogation aux articles R.* 423-5, R.* 423-22, R.* 423-38, R.* 423-42, R.* 423-44 et R.* 424-10, du même code, les notifications sont adressées par le maire de la commune où a été déposée la demande d'autorisation. Copie de ces notifications est adressée à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme ;

« d) La décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme est transmise au maire et tient lieu de réponse à la demande d'accord prévue au a du 2° du présent article ;

« e) Le délai d'instruction de la demande est, selon le cas, l'un de ceux prévus aux articles R.* 423-23 à R. 423-37-2 du code de l'urbanisme, auquel s'ajoutent dix jours. »

Art. 2. – Après l'article R.* 425-31 du code de l'urbanisme, il est créé une section V comportant un article unique ainsi rédigé :

« Section V

« Opérations pour lesquelles l'autorisation prévue
par une autre législation tient lieu de permis ou de déclaration préalable

« Art. R. 425-32. – Lorsque la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme soumise à l'autorisation prévue au premier alinéa du IV bis de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme comporte un changement entre les différentes destinations et sous-destination définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du présent code, cette autorisation tient lieu de permis de construire ou de décision de non-opposition à déclaration préalable si l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme a donné son accord, le cas échéant assorti de prescription motivée, dans l'un des délais prévus aux articles R.* 423-23 à R. 423-37-2, selon le cas applicable.

« Le silence de cette autorité vaut accord, sauf dans les cas prévus aux articles R.* 424-2 et R.* 424-3.

« Cette autorisation est demandée, instruite, délivrée et exécutée dans les conditions prévues au présent livre, sous réserve des dispositions de l'article R. 324-1-7 du code du tourisme. »

Art. 3. – Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Art. 4. – Le ministre de l'Europe et des affaires étrangères, la ministre de la transition écologique, le ministre de l'économie, des finances et de la relance, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 11 juin 2021.

JEAN CASTEX

Par le Premier ministre :

*La ministre déléguée
auprès de la ministre de la transition écologique,
chargée du logement,*
EMMANUELLE WARGON

*Le ministre de l'Europe
et des affaires étrangères,*
JEAN-YVES LE DRIAN

La ministre de la transition écologique,
BARBARA POMPILI

*Le ministre de l'économie,
des finances et de la relance,*
BRUNO LE MAIRE

*La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,*
JACQUELINE GOURAULT