

Meublés de tourisme

Généralités

Six communes de l'agglomération ont pris des mesures pour l'encadrement des meublés de tourisme :

En lien avec la pression du marché immobilier et la pénurie de logements résidentiels, 6 communes de l'agglomération ont décidé d'adopter un règlement pour encadrer le développement des meublés de tourisme sur leur territoire.

Les communes d'Arradon, Larmor-Baden, Saint-Gildas de Rhuys, Sarzeau, Séné et Vannes ont ainsi défini les conditions et les critères de délivrance de l'autorisation préalable de changement d'usage et de l'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme.

Comment faire ?

Ce dispositif sera dématérialisé sur la plateforme Déclaloc à compter du 1er mai 2024 pour Vannes et à la date d'application du règlement pour les autres communes.

Application depuis le 1er juillet 2024 pour

- Arradon (déclaration à compter du 1er mai) – [consulter le règlement](#)
- Larmor Baden – [consulter le règlement](#)
- Vannes (déclaration à compter du 1er mai) – [consulter le règlement](#)

Application depuis le 1er septembre 2024 pour

- Saint-Gildas de Rhuys – [consulter le règlement](#)
- Sarzeau – [consulter le règlement](#)
- Séné – [consulter le règlement](#)

Le service Tourisme et Patrimoine réalise pour le compte de ces six communes :

- l'instruction et le contrôle des autorisations de changement d'usage
- le suivi et le contrôle des attributions des numéros d'enregistrement

Toutefois, les décisions restent bien de la compétence juridique de la commune.

Suis-je concerné ?

[Faire ma déclaration sur www.declaloc.fr](http://www.declaloc.fr)

Rappel des obligations déclaratives

La location d'un meublé ou d'une chambre d'hôte est soumise à déclaration. Dans le cas contraire, l'hébergeur s'expose à une amende de 3e classe (article R. 324-1-2 et R. 324-16 du code du tourisme). Elle est de l'ordre de 450 € pour toute personne ayant omis de faire une déclaration simple. Les mairies

ont aussi le droit de saisir le tribunal.

www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/meubles-de-tourisme

Taxe de Séjour

La taxe de séjour est instituée sur le territoire.

Le produit de la collecte de cette taxe est affecté aux dépenses destinées à favoriser la fréquentation touristique de la commune ou du groupement ou aux dépenses relatives à des actions de protection et de gestion des espaces naturels à des fins touristiques.

[Plus d'infos sur la déclaration de la taxe de séjour](#)

Questions fréquentes

Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Les meublés de tourisme sont définis à l'article L. 324-1-1 du Code du Tourisme.

Il s'agit « des 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 ».

Les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement ou d'une labellisation, mais cela reste facultatif. Ne sont pas considérés comme meublés de tourisme les locaux faisant l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail mobilité, puisque les locataires y élisent alors domicile.

Ne sont pas non plus pas considérées comme meublés de tourisme les chambres chez l'habitant, c'est à dire lorsque la location concerne une pièce non indépendante au sein du logement et non le logement dans son intégralité.

Enfin, les meublés de tourisme se distinguent des hôtels, des résidences de tourisme et des chambres d'hôtes, en ce qu'ils ne comportent ni accueil, ni hall de réception, ni services et équipements communs.

Qu'est-ce qu'un local d'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 du code de la construction et de l'habitation (bail étudiant) ou dans les conditions prévues au titre 1er ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (bail mobilité). Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er juillet 1970. 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 (art. L.6317 du code de la construction et de l'habitation).

Qu'est-ce que le changement d'usage ?

Le changement d'usage concerne l'affectation d'un local destiné à l'habitation à un autre usage (location

de meublés de courte durée, etc.).

Selon le Code de la Construction et de l'Habitation, le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage.

Qu'est-ce que le numéro d'enregistrement ?

Le numéro d'enregistrement doit être demandé avant toute location d'un meublé de tourisme et pour chaque local à mettre en location : un seul loueur doit ainsi demander plusieurs numéros d'enregistrement s'il loue plusieurs locaux. Le numéro d'enregistrement est obligatoire pour toute location d'un local comme meublé de tourisme, quelle que soit la durée, y compris pour les résidences principales.

Il devient obligatoire, pour les loueurs comme pour les plateformes de location numériques, de faire figurer ce numéro sur toute annonce relative au bien, y compris sur la plateforme.

Qu'est-ce que la compensation ?

L'obtention d'une autorisation de changement d'usage peut être soumise à compensation.

La compensation est un mécanisme réglementaire qui consiste à obliger les propriétaires voulant louer de manière permanente un meublé de tourisme à produire un nouveau logement de surface équivalente et situé dans la même commune.

Dans ce cas, il appartient à la commune de fixer, dans sa délibération, les conditions de cette compensation.

Il peut s'agir d'une compensation au réel, par laquelle la personne qui transforme un logement en meublé de tourisme transforme simultanément un local commercial en logement (la commune peut fixer les caractéristiques et la localisation du local transformé). Il peut également s'agir d'une compensation via l'achat de droits de commercialité, c'est-à-dire en achetant à un autre propriétaire qui prévoirait de transformer un local commercial en logement le droit exclusif de se prévaloir de cette transformation vis-à-vis de l'administration pour servir de compensation.

Je suis un particulier souhaitant louer ma résidence principale

Si je loue moins de 120 jours par an ma résidence principale : vous pouvez le faire sans autorisation de changement d'usage. Vous devez toutefois vous enregistrer auprès de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération pour disposer d'un numéro d'enregistrement et déclarer la taxe de séjour.

Si je loue plus de 120 jours par an ma résidence principale : le logement ne peut plus être considéré comme votre résidence principale (occupation moins de 8 mois dans l'année) et vous devez demander une autorisation de changement d'usage.

Aucune restriction ne s'applique si vous louez une partie de votre logement (chambre chez l'habitant).

Je suis un particulier souhaitant louer un logement en location meublée touristique et ce logement ne constitue pas ma résidence principale

Vous devez effectuer une demande d'autorisation de changement d'usage. Cette autorisation est personnelle et incessible.

Je suis une personne morale (SCI, SARL, SAS...)

Vous devez effectuer une demande d'autorisation de changement d'usage. Cette autorisation est délivrée pour la durée de votre activité professionnelle conformément à l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation (Titres III et VI).

Je pratique la location étudiante une majeure partie de l'année, ai-je besoin d'une autorisation de changement d'usage pour le louer le reste du temps en meublé de tourisme ?

Oui, cela ne vous dispense pas de solliciter une demande d'autorisation de changement d'usage.

Je loue un logement indépendant sur mon terrain (même adresse que ma résidence principale), dois-je demander une autorisation ?

Un meublé de tourisme annexe à la résidence principale, situé au sein de l'enveloppe bâtie ou au sein de l'unité foncière (appartement, garage aménagé, dépendance...) avec une entrée indépendante doit faire l'objet d'une demande de changement d'usage.

Je suis propriétaire de plusieurs logements que je loue en meublé de tourisme, est ce que je dois faire plusieurs demandes ?

Une demande est à déposer pour chaque logement loué. Le nombre d'autorisations par propriétaire est limité selon chaque commune. Vous devez consulter le règlement de la commune pour en connaître le nombre autorisé.

Je dispose de plusieurs logements que je prévoyais de mettre à la

location meublée touristique, comment faire dorénavant ?

Plusieurs possibilités :

- solliciter une demande de changement d'usage dans la limite du nombre d'autorisations possibles sur ma commune,
- proposer ces logements à la location à l'année,
- proposer ces logements dans le cadre du bail mobilité.

Pour connaître les options possibles en tant que propriétaire bailleur, vous pouvez vous renseigner auprès de l'ADIL du Morbihan.

Puis-je faire de la location meublée de tourisme en copropriété ?

Vous devez consulter le règlement de copropriété. Si le règlement de copropriété réserve l'immeuble :

- à l'usage exclusif d'habitation, ou
- à un usage mixte (habitation et professionnel) à l'exclusion des activités commerciales, ou
- comporte une clause dite d'occupation bourgeoise,

L'activité de location meublée de tourisme ne sera pas autorisée.

Qui doit faire la demande de changement d'usage ?

La demande d'autorisation de changement d'usage doit être déposée par le propriétaire du logement, le cas échéant par l'intermédiaire d'un mandataire.

Comment obtenir mon numéro d'enregistrement obligatoire ?

Les formalités liées au changement d'usage ne dispensent pas de réaliser les formalités liées à la taxe de séjour et à l'obtention d'un numéro d'enregistrement permettant de s'inscrire sur les plateformes de location.

Ce numéro doit figurer obligatoirement sur vos annonces en ligne.

L'attribution d'un numéro d'enregistrement se fait sur DECLALOC. Renseignements auprès du service offre touristique et patrimoniale de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération

Quelles sont les sanctions ?

Toute personne qui enfreint les articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à l'usage des locaux d'habitation ou les obligations imposées au règlement municipal est

passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du même code :

- une amende pouvant aller jusqu'à 50.000€ avec une astreinte allant jusqu'à 1.000€ par jour et par mètre carré jusqu'à régularisation, c'est-à-dire retour à l'usage d'habitation du local transformé,
- une peine d'emprisonnement d'un an et/ou une amende de 80.000€ en cas de fausse déclaration ou de dissimulation des locaux soumis à déclaration,

Conformément à l'article L324-1-1, V du Code du Tourisme, toute personne qui ne se conforme pas aux obligations de procédure de déclaration préalable soumise à enregistrement est passible de :

- une amende civile pouvant jusqu'à 5.000€ en l'absence de numéro d'enregistrement.

ATTENTION, les autorisations sont accordées sous réserve du droit des tiers, ce qui signifie que vous vous engagez notamment à respecter le règlement de copropriété. Des procédures judiciaires civiles peuvent être menées par des tiers à votre rencontre malgré l'obtention d'une autorisation de changement d'usage.

Quelles sont les règles applicables pour les meublés de tourisme sur le territoire de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération ?

Les communes d'Arradon, Larmor-Baden, Sarzeau, Saint-Gildas-De-Rhuys, Séné et Vannes appliquent depuis 2024, l'autorisation de changement d'usage et le numéro d'enregistrement. Chaque commune dispose de son propre règlement. Vous devez consulter le règlement de la commune pour en connaître ses dispositions. Détenir cette autorisation est une obligation afin de poursuivre votre activité commerciale de location en meublés de tourisme.

A ce jour, les autres communes de l'agglomération ne sont pas soumises au changement d'usage ni au numéro d'enregistrement. Dans ce cas, la déclaration d'un meublé de tourisme, classé ou non, reste obligatoire auprès de la commune, sauf si le logement proposé à la location constitue la résidence principale du loueur.

Cette liste de communes est susceptible d'évoluer, renseignez-vous auprès de votre mairie.

Où puis-je me renseigner ?

Auprès du service offre touristique et patrimoniale de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération
Service Tourisme et Patrimoine

[02 56 63 05 85](tel:0256630585)

tourismemeubles@gmvagglo.bzh

Informations complémentaires

Lien utile

www.declaloc.fr (www.declaloc.fr)

Contact

[Service offre touristique et patrimoniale](#)

- [02 56 63 05 85](tel:0256630585)
- [Contacter](#)