

En Juin 2022, Madame le Maire a proposé au conseil municipal de saisir la métropole pour que cette dernière instaure la **réglementation relative au changement d'usage** sur la commune de La Ciotat. Cette réglementation est un outil proposé aux collectivités pour réguler le développement du meublé de tourisme sur leur territoire.

La municipalité a souhaité la mise en place de ce dispositif de contrôle car nous avons pu tous observer les impacts négatifs de ce type de location sur la commune de La Ciotat et ses habitants :

- Détournement des biens jusqu'à là réservés à la location résidentielle au profit de meublés touristiques pour des périodes de courtes durées ;
- Augmentation du niveau des loyers ;
- Inflation des prix de l'immobilier ;
- Tension entre l'offre et la demande de logement conduisant des ménages à se délocaliser sur d'autres communes.

Ces effets pervers ont d'ailleurs été constatés dans de nombreuses communes en France et ont fait l'objet d'études par nos parlementaires. D'autres pays ont également réglementé sur leur territoire ce type de location. La cour de justice de l'Union Européenne a d'ailleurs, dans un arrêt récent, considéré que la réglementation relative au droit d'usage était justifiée pour des raisons impérieuses d'intérêt général visant à lutter contre la pénurie de logements locatifs de longue durée.

La réglementation relative au changement d'usage s'appliquera sur la commune de La Ciotat à partir du 15 septembre 2022.

### Les démarches du propriétaire

#### La demande d'autorisation de changement d'usage du meublé :

Le changement d'usage se définit comme l'opération consistant à donner à un immeuble ou partie d'immeuble une utilisation différente de celle qu'il avait auparavant. Le fait pour une personne morale ou une personne physique, de louer à plus d'une reprise au cours d'une même année, un local meublé, pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale, constitue un changement d'usage.

La demande de changement d'usage est obligatoire pour tous les meublés de tourisme permanents ou occasionnels et ce, dès le premier jour de location.

Les personnes ayant déclaré leurs meublés de tourisme auprès de la mairie avant la mise en œuvre de la présente réglementation disposent d'un délai de six mois à compter de son entrée en vigueur pour se mettre en conformité avec celui-ci. Ces dernières devront donc solliciter une autorisation de changement d'usage.

La commune prendra en référence le fichier des déclarations de meublés arrêté à la date de l'entrée en vigueur du règlement. L'autorisation de changement d'usage est délivrée aux personnes physiques et morales pour une durée de trois ans, à compter de sa notification ou de la date d'obtention de l'autorisation tacite. A l'issue de ce délai, une nouvelle demande d'autorisation devra être effectuée.

La résidence principale ne peut pas être louée plus de 120 jours par an maximum, elle n'est pas soumise à une demande d'autorisation temporaire de changement d'usage. Les chambres chez l'habitant sont également exclues de la procédure relative au changement d'usage.

Le formulaire en ligne est disponible sur [www.declaloc.fr](http://www.declaloc.fr)

### La déclaration de mise en location d'un meublé de tourisme (demande du numéro d'enregistrement)

Dès réception de l'autorisation temporaire de changement d'usage attribuée par Madame le Maire, vous devez réaliser la déclaration préalable du meublé de tourisme pour obtenir un numéro d'enregistrement (elle concerne les résidences principales et secondaires). Elle est effectuée sur la Plateforme Déclaloc [www.declaloc.fr](http://www.declaloc.fr)

Les personnes ayant déclaré leurs meublés de tourisme auprès de la mairie avant la mise en œuvre de la présente réglementation, et donc inscrits sur Décaloc pourront récupérer leur numéro d'enregistrement en se connectant à leur espace personnel.

Toute déclaration non conforme ou erronée exposera à des amendes de 5000 à 10 000 euros.

Ce numéro est obligatoire pour la mise en ligne d'une annonce sur les plateformes de locations saisonnières (Airbnb, Aritel, etc.).

### La déclaration et le versement de la taxe de séjour via la plateforme en ligne de la taxe de séjour

<https://laciostat.taxesejour.fr/>

La ville de La Ciotat collecte la taxe de séjour au réel. Le produit de la taxe de séjour est affecté aux dépenses destinées à favoriser la fréquentation touristique de la commune.

La taxe de séjour est acquittée par les clients des hébergements touristiques directement à l'hébergeur ou à la plateforme de location en ligne (Airbnb, Aritel, ...).

### Location d'une annexe ou d'un logement dans sa résidence principale (studio ou garage aménagé...)

Dans le cas d'une transformation partielle, de la division d'un logement en plusieurs logements plus petits ou de la création d'une annexe sur le terrain de la propriété, vous devez vous rapprocher du service urbanisme de la Mairie de La Ciotat.

#### En résumé

**La demande de changement d'usage doit être formulée pour tous les meublés de tourisme qui ne sont pas la résidence principale de l'Hébergeur. Le changement d'usage est délivré pour une durée de **3 ans** renouvelable à l'issue de ce délai.**

**Le numéro d'enregistrement doit être obtenu pour tous les meublés de tourisme, qu'ils soient la résidence principale ou secondaire de l'Hébergeur, et doit obligatoirement paraître sur les annonces de location.**

**Les chambres d'hôtes et chambres chez l'habitant n'y sont pas soumis.**

**La demande de changement d'usage et l'obtention du numéro d'enregistrement se font exclusivement sur le site [www.decaloc.fr](http://www.decaloc.fr)**

# Nouvelle réglementation

concernant les Meublés de Tourisme à partir du 15 Septembre 2022



## Pour y voir plus clair

### **Meublé de tourisme**

*L324-1-1 Code du tourisme*

Les meublés de tourisme sont 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 (sans dépasser 90 jours de location consécutifs à la personne).

### **Résidence principale**

Logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raisons de santé ou cas de force majeure.

### **Résidence secondaire**

Tout logement autre que la résidence principale : maison de vacances, investissement locatif, etc.

### **Changement d'usage**

*L631-7 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.

Cette location de meublés est considérée comme une activité économique. Par conséquent, le propriétaire du dit local peut être soumis à autorisation préalable.

### Votre contact

**Marien DAUMAS,**  
Responsable Hébergement et Taxe de  
Séjour – Office de Tourisme de La Ciotat

**04 42 08 61 32**  
**[m.daumas@destinationlaciostat.com](mailto:m.daumas@destinationlaciostat.com)**