

Jeudi 20 juin 2024

## Habitat

### Rennes Métropole adopte des mesures de régulation du marché de la location privée et met en place un règlement sur les meublés touristiques

La crise immobilière que nous traversons est inédite par son ampleur. La tension accrue sur l'accès au logement n'est plus à démontrer, tant au niveau national que local. Si Rennes est aujourd'hui moins concernée que d'autres villes par le marché des locations touristiques de courte durée, ces dernières ne cessent toutefois de croître chaque année. Le Programme local de l'Habitat 2023-2028, prévoit une régulation du marché locatif privé et des meublés touristiques. C'est pourquoi le Conseil de Rennes Métropole propose la mise en place d'un règlement sur les changements d'usage vers les meublés touristiques et d'autres mesures de régulation du marché de la location privée.

#### Régulation des meublés touristiques

Rennes Métropole souhaite préserver et développer son parc de logements familiaux pour pouvoir accueillir tous ceux qui souhaitent y vivre et y travailler. Si Rennes est aujourd'hui moins concernée que d'autres villes par le marché des locations touristiques de courte durée, ces dernières connaissent néanmoins une croissance forte qui s'amplifie d'année en année. Ainsi, entre 2022 et 2023 on compte 15 % de nuitées supplémentaires réservées par les plateformes sur Rennes (données taxe de séjour).

Les logements mis en location touristique de courte durée ont tendance à se concentrer sur certains quartiers de la ville. Ainsi, 20 % des immeubles du centre ancien de Rennes font l'objet d'une collecte de taxe de séjour (et donc de location touristique). L'offre de location de courte durée se polarise également de manière croissante autour d'acteurs multipropriétaires et (quasi) professionnels qui proposent des logements entiers un grand nombre de jours par an ce qui provoque une forme de stérilisation du marché du logement.

Ce développement suscite des inquiétudes : disparition progressive d'un centre-ville "habité", cohabitation entre habitants et touristes, renforcement de la pénurie de logements étudiants, etc.

Rennes Métropole propose donc un règlement de changement d'usage, soumettant à autorisation toute transformation de locaux en meublés touristiques. Ce règlement prévoit de :

- Limiter à un logement en plus du logement principal le nombre de bien pouvant être autorisé à changer d'usage vers du meublé touristique, par foyer fiscal ;
- Limiter à 50% de la surface totale d'un immeuble la possibilité de changements d'usages, de manière à éviter le phénomène d'immeubles entiers pouvant être convertis en meublés touristiques et à inciter les investisseurs et propriétaires à privilégier la location classique ;
- Prévoir une validité de 4 ans de toute autorisation ou déclaration, permettant une entrée en vigueur progressive pour les meublés touristiques déjà déclarés ces dernières années. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

- Mettre en place un n° d'enregistrement qui sera systématiquement demandé pour la mise en ligne d'annonce sur les plateformes numériques. Cela permettra aussi une meilleure connaissance et suivi du phénomène à l'avenir.

Ces mesures de régulation des meublés touristiques visent à empêcher toute professionnalisation des loueurs sur les plateformes en ligne, qui risqueraient de détourner des biens du marché locatif général pour des raisons de rentabilité.

Rennes Métropole ouvre la possibilité d'appliquer ce règlement de changement d'usage aux communes du cœur de métropole (Rennes, Cesson-Sévigné, Chantepie, Saint-Grégoire et Saint-Jacques-de-la-Lande) qui pourront si elles le souhaitent délibérer en ce sens avant le 1er janvier 2025. La Ville de Rennes a prévu de délibérer lors du prochain conseil municipal, lundi 24 juin 2024.

***"Notre objectif est de permettre aux communes qui le souhaitent de limiter le nombre de locations touristiques alors même que les familles du territoire ont des difficultés à trouver un logement".***

***Nathalie Appéré, Maire de Rennes, Présidente de Rennes Métropole***

### **Plafonnement des loyers**

L'encadrement des loyers limite l'évolution, selon un indice, du prix à la relocation du loyer. Il s'applique dans les communes situées en zone tendue. Ce sont des communes où le nombre de logements proposés à la location est très inférieur au nombre de personnes qui veulent devenir locataire d'un logement, pour en faire leur résidence principale.

Le plafonnement des loyers est un outil plus puissant que l'encadrement des loyers. Il a été créé dans le cadre de la loi Alur en mars 2014, cette notion concerne le montant maximum d'un loyer en € / m<sup>2</sup> qu'un bailleur peut réclamer à son locataire. La loi ALUR prévoit que le loyer d'un logement ne peut pas dépasser de 20 % un loyer médian fixé par arrêté préfectoral. Dans ce cas de figure, tous les loyers sont concernés, y compris les premières mises en location.

Quatorze communes de Rennes Métropoles sont concernées par un dispositif national d'encadrement de loyers : loyer initial fixé librement, révisions des loyers encadrée par l'indice de référence des loyers, mais sans plafond.

Pour bénéficier du dispositif plus régulateur de plafonnement des loyers, en fonction de loyers de références, il faut disposer d'un observatoire des loyers, ce qui est le cas de Rennes Métropole, et demander un décret en Conseil d'État. C'est pourquoi Rennes Métropole demande à l'Etat de rouvrir cette possibilité d'expérimentation dont ont déjà bénéficié plusieurs villes en France.

### **Autorisation préalable de mise en location**

Aussi connue sous le nom de "permis de louer", l'autorisation préalable de mise en location vise à vérifier la décence d'un logement avant sa mise en location. Il permet de connaître l'état du parc privé locatif et de sensibiliser les bailleurs à la nécessaire qualité minimale des logements qu'ils louent. Il pourra être expérimenté sur les secteurs les plus concernés par l'insalubrité ou la dégradation. Rennes Métropole ouvre la possibilité aux communes du cœur de la métropole de mettre en place un "permis de louer" sous forme d'autorisation préalable de mise en location.