



Bureau des Bateaux Stationnaires

**Note sur l'encadrement des locations
saisonnnières et activités événementielles sur les
bateaux-logement**

LE CONTEXTE

Les règles de gestion des bateaux logements ne régissent pas actuellement la location du ou d'une partie du bateau au titre de la location saisonnière ou pour des activités événementielles.

Ces dernières années, ce phénomène s'est amplifié avec le développement des plate formes de location sur internet, de style « AirBNB ». Ces activités sur les bateaux logement est en constante augmentation et représente pour certains usagers un revenu substantiel, qu'il convient d'encadrer. Ces activités sont plus fréquentes à Paris et petite couronne, du à l'attrait touristique de la capitale.

Une enquête menée par le BBS a permis d'identifier un grand nombre de péniches se livrant à ces activités non déclarées, qui varient de la location de 1 à 5 chambres par bateau, du bateau tout entier et jusqu'à 12 personnes reçues. Les locations sont réparties en 2 activités : les chambres d'hôtes et la location de meublés ; les prestations d'événementiel pour des mariage, séminaires...

LA REGLEMENTATION

1. Locations saisonnières

Une réglementation terrestre pour ces locations saisonnières existe (cf tableau en annexe), qui a été renforcée en Ile de France ces dernières années par la politique du logement menée par la mairie de Paris et les communes avoisinantes qui connaissent des tensions sur le marché du logement.

Pour les chambres d'hôtes :

- Article L324-3 du code du Tourisme : Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.
- Article L 324-4 du code du Tourisme : Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir fait préalablement la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.
- Article D324-13 du code du Tourisme : L'activité de la location de chambres d'hôtes mentionnée à l'art L324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de 5 chambres pour une capacité d'accueil maximale de 15 personnes. L'accueil est assuré par l'habitant.

Pour les meublés :

- Article 324-1 Code du Tourisme :

I/ Les meublés de Tourisme sont des villas, des appartements, ou studios meublés à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile.

II/ Est un local meublé au sens du II de l'article L324-1-1

- 1° Un meublé de tourisme défini au I du présent article ;
- 2° Une partie d'un tel meublé, que ce soit meublé ou non à l'usage exclusif du locataire.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du logement (ELAN) introduit l'interdiction pour un loueur de louer sa résidence principale plus de 120 jours au cours d'une même année civile sauf exception (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). Cette interdiction est valable pour les locations dans les communes ayant mis en place la procédure du numéro d'enregistrement.

Le décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la procédure du numéro d'enregistrement apporte des précisions sur le champ d'application. Ce numéro d'enregistrement sera applicable aux meublés de tourisme, qu'il s'agisse ou non de la résidence principale, mais ne s'applique que dans les communes ayant préalablement adopté un règlement relatif au changement d'usage au regard du constat d'une pénurie de logements dédiés à l'habitat permanent ou d'une tension sur ce marché (ce qui est le cas à Paris et la petite couronne).

La commune peut également demander au loueur le décompte du nombre de jours de location de sa résidence principale. En cas de non transmission à la commune, le loueur risque une amende civile.

Il n'y a pas de limite dans la capacité d'accueil des personnes dans un meublé de tourisme. Toutefois, les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui permettent d'accueillir plus de 15 personnes sont à considérer comme des établissements recevant du public (ERP) de 5ème catégorie, soumis à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité et la prévention des risques incendies.(cf article PE2 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ERP)

Au niveau de VNF, la décision du conseil d'administration n°1/2012 du 29 mars 2012 relative à l'approbation du règlement fixant les conditions d'occupation privative du DPF par les bateaux logements et les bateaux de plaisance à usage privé ne fixe pas de règles précises concernant ces locations saisonnières. Elle autorise toutefois la location d'une ou toute partie du bateau à un seul locataire à usage d'habitation.

2. Les activités événementielles

Ce type d'activité doit être considéré comme purement économique. Il est donc contraire à l'usage exclusif de logement défini par les conventions d'occupation temporaire (COT) délivrées à ce titre et à la destination de la zone de stationnement pour du bateau-logement telle que définie par le maire de la commune concernée et VNF (article L 2124-13 du CGPPP).

En outre, l'article L 2122-1 du CGPP qui codifie l'ordonnance transparence prévoit que les autorisations domaniales permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser les emplacements du domaine public en vue d'une exploitation économique sont soumises à une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et

comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester. L'attribution des emplacements à usage d'activité doit donc se faire par mise en concurrence.

LES OBJECTIFS RECHERCHES

Au vu du contexte, de la réglementation en vigueur et du fait que les COT ne prennent pas en compte les locations saisonnières, il convient d'encadrer ces activités sur les bateaux logements pour que leur usage ne soit pas dévoyé, que la sécurité à bord soit respectée, que la responsabilité de l'établissement ne puisse pas être recherchée en cas d'accident et que VNF retire le profit qui lui est dû au titre de ces activités.

L'ACTION PROPOSEE

1. Locations saisonnières

Afin de délivrer ou non une autorisation de location saisonnière dans le cadre d'une COT logement, nous proposons d'encadrer ces activités de la manière suivante :

Préalable à l'autorisation :

Le propriétaire du bateau doit bénéficier d'une COT logement et avoir l'ensemble des documents de bord à jour, notamment le titre de navigation, document attestant du bon état du bateau. Le bateau doit tenir lieu de résidence principale, la location ne doit pas dépasser 120 jours par année civile et ne concerner qu'un locataire à la fois (un contrat) pour tout ou partie du bateau.

Tout bateau en infraction ou en cours de régularisation se verra exclure la possibilité d'effectuer de la location saisonnière.

Afin de s'assurer que l'occupant respecte bien les conditions de la location saisonnière, un contrôle préalable sera effectué dans la forme suivante :

L'utilisateur devra remplir un formulaire indiquant son choix de location et fournir à l'appui :

- la déclaration faite en mairie (formulaire cerfa n° 14004*04) et le récépissé de cette déclaration (exemple en annexe),
- l'attestation d'assurance faisant figurer les conditions de location (exemple en annexe)
- un justificatif de domicile (facture eau, électricité, téléphone...)

Contrôle à posteriori :

Des contrôles inopinés sur la base des sites internet (corrélation entre le nombre d'avis et le nombre de jours de location déclaré) seront menés, approfondis le cas échéant par une demande à l'utilisateur, à la commune d'enregistrement ou à la plateforme de nous fournir le décompte précis des jours de location.

Sanctions encourues :

En cas de non respect des conditions de location, l'utilisateur encourra la résiliation-sanction de sa COT. Les informations pourront également être transmises à la mairie concernée et aux services fiscaux.

Redevance applicable :

L'objectif ici recherché est de déterminer la majoration de redevance permettant à l'établissement de récupérer la partie des bénéfices perçus par l'utilisateur liée à l'emplacement du domaine public fluvial occupé.

- Bateaux autorisés à la location saisonnière :

La grille tarifaire VNF 2020 va prévoir un **coefficient spécifique pour « usage logement avec d'activité d'hébergement » de 1,5 à 3**. Une projection des l'augmentation de la redevance rapportée au bénéfice tiré par l'utilisateur de la location saisonnière est présentée ci-dessous :

	Redevance pour usage logement (coef 1)	Redevance pour usage logement avec activité d'hébergement (coef 1,5)	Bénéfices tirés de la location par l'utilisateur	Pourcentage du bénéfice tiré de la location par l'utilisateur récupéré par VNF via l'augmentation de la redevance
Peniche type Freycinet (zone Pont de Garigliano-Clichy)	6 405,12 €	9 607,68 € (+ 3 202 €)	Tarif nuitée = 195€ 50 j. = 9 750 € 120 j. = 23 400 €	50j. = 32,84 % du bénéfice 120 j. = 13,68 % du bénéfice
Peniche type Freycinet (autre secteur d'Ile de France)	2 672,64 €	4 008,96 € (+ 1 336 €)	Tarif nuitée = 108 € 50 j. = 5 400 120 j. = 12 960 €	50j. = 24,74 % du bénéfice 120 j. = 10,31 % du bénéfice

L'application d'un coefficient 1,5 permet à VNF de récupérer environ 30 % des bénéfices tirées par la location du

bateau pour 50 jours. Ce pourcentage tombe entre 10 et 15 % si l'utilisateur effectue 120 jours de location. Ces proportions reflètent bien la valorisation liée à l'emplacement qui revient logiquement à VNF.

- Bateaux non autorisés à la location saisonnière :

Afin de pénaliser les usagers effectuant de la location sans autorisation de VNF, le coefficient maximal pour usage « logement avec activité d'hébergement » de 3 sera appliqué à l'indemnité prévue pour l'occupation sans titre, elle-même majorée à 100 % tel que prévu au CGPPP. Au total, l'utilisateur sera soumis à l'équivalent d'un **coefficient 6**.

	Redevance majorée à 100 % pour usage logement (coef 1)	Redevance majorée à 100 % pour usage logement avec activité d'hébergement (coef 3)	Bénéfices tirés de la location par l'utilisateur	Pourcentage du bénéfice tiré de la location par l'utilisateur récupéré par VNF via l'augmentation de la redevance
Peniche type Freycinet (zone Pont de Garigliano-Clichy) A	12 810,12 €	38 430 € (+ 25 620€)	Tarif nuitée = 195€ 50 j. = 9 750 € 120 j. = 23 400 €	50j. = 271,11 % du bénéfice 120 j. = 109,49 % du bénéfice
Peniche type Freycinet (autre secteur d'Ile de France) B	5 344 €	16 032 € (+ 10 688 €)	Tarif nuitée = 108 € 50 j. = 5 400 120 j. = 12 960 €	50j. = 197,93 % du bénéfice 120 j. = 82,47 % du bénéfice

Les projections montrent que VNF récupérerait l'entièreté du bénéfice tiré par l'utilisateur en infraction. Il s'agit alors d'une mesure dissuasive pour faire cesser la location.

2. Activité événementielle

L'activité événementielle relevant purement de l'activité économique, il faut pénaliser durement les usagers s'y prêtant dans le cadre de leur COT à usage logement. Un coefficient pour usage « Établissements abritant des activités de type événementiel » modulable de 2,5 à 6 existe aujourd'hui dans la décision tarifaire. Nous proposons d'appliquer le coefficient maximal de 6 prévu par la décision tarifaire. Additionné à la majoration de 100 % de la redevance au titre de l'indemnité de stationnement sans titre, l'utilisateur se verra imposer un **coefficient 12**.

	Redevance majorée à 100 % pour usage logement (coef 1)	Redevance majorée à 100 % pour usage d'activités d'événementiel (coef 6)
Peniche A type Freycinet (zone Pont de Garigliano-Clichy)	12 810,12 €	76 860 € (+ 64 050€)
Peniche B type Freycinet (autre secteur d'Ile de France)	5 344 €	32 064 € (+ 26 720 €)

La sanction pécuniaire encourue est ici **conséquence mais non disproportionnée** si l'on considère que certains bateaux se louent à plusieurs milliers d'euros la journée en proche couronne.