

la servitude de résidence principale

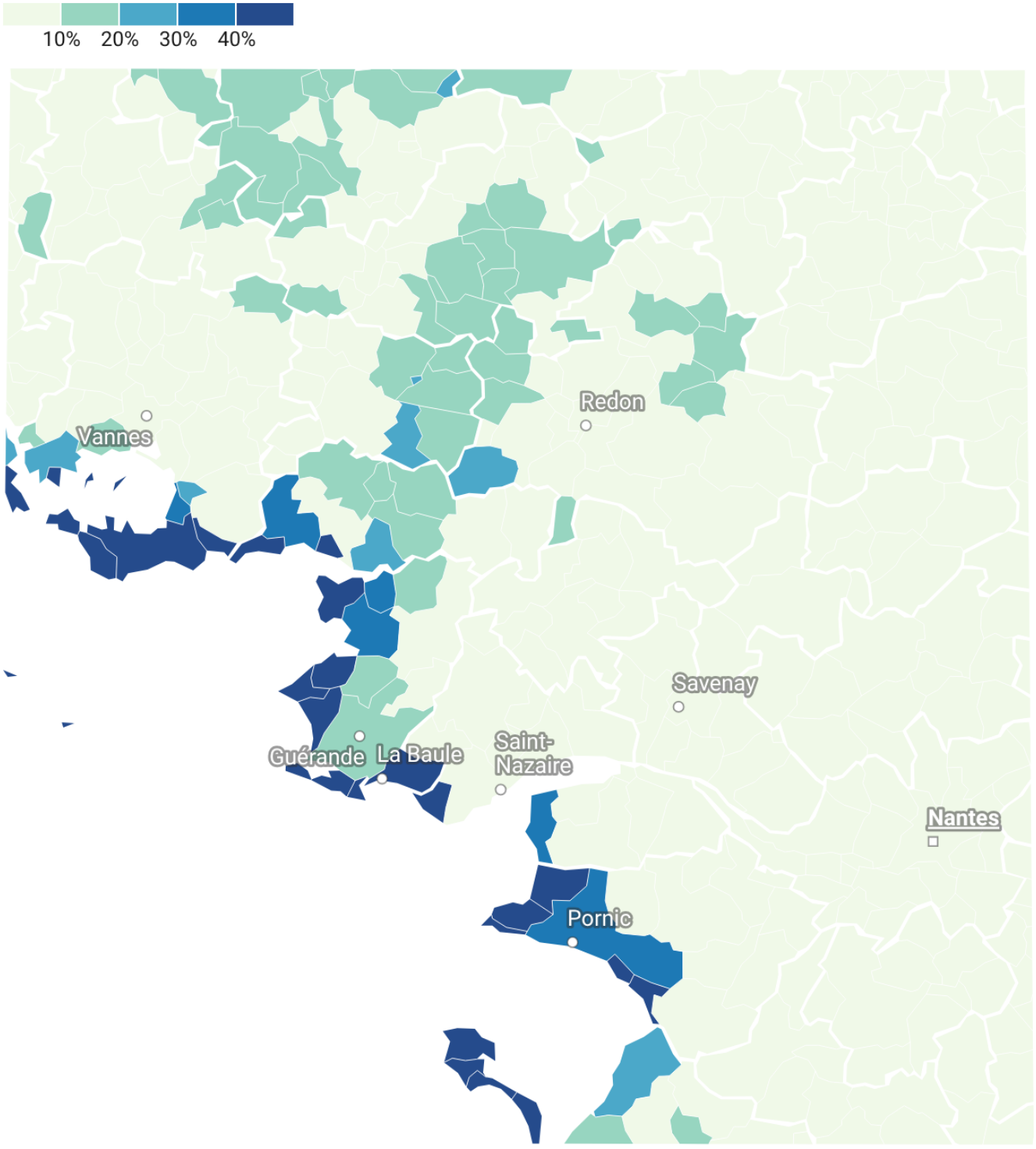
Dans de nombreuses communes littorales et touristiques du territoire Estuaire et Littoral Loire Océan (ELLO), comme ailleurs en France, la part de résidences secondaires ne cesse de croître. Cette évolution a des conséquences bien connues : tension sur le marché du logement, hausse des prix immobiliers, éloignement des résidents actifs de leur lieu de travail.

La loi du 19 novembre 2024 constitue une innovation notable pour encadrer les meublés touristiques en mettant à disposition des collectivités locales un nouvel outil d'urbanisme réglementaire : « la servitude de résidence principale » à intégrer au PLU ou PLUi. Ce dispositif vise à réguler la part des résidences principales dans les communes connaissant un déséquilibre. À la fin du mois d'avril 2026, le ministère de la Ville et du Logement vient d'en publier le mode d'emploi, accessible ici, dont l'addrn vous propose un décryptage.

Quelles communes peuvent l'imposer ?

Les communes concernées par la taxe annuelle sur les logements vacants ou celles qui disposent d'un taux de résidences secondaires supérieur à 20 %.

Part des résidences secondaires et logements occasionnels



Carte: addrn • Source: Insee, RP 2022 • Créé avec Datawrapper

Comment cela s'applique concrètement ?

Dans le cadre du PLU ou du PLUi, les communes peuvent définir un périmètre spécifique, inscrit au règlement graphique ou écrit, au sein duquel les logements nouvellement créés, ainsi que les bâtiments transformés en habitation, doivent obligatoirement être affectés à des résidences principales. Ainsi, un ancien commerce en rez-de-chaussée, non protégé par ailleurs, ne saurait être transformé en résidence secondaire dès lors qu'il est inclus dans ce périmètre grevé par la servitude.

La ville de Pornichet a lancé la mise en œuvre de cet outil dans le cadre d'une modification du PLUi de Saint-Nazaire agglomération en l'instaurant sur les terrains soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation et dans les secteurs de densification.

Comme toute servitude, elle devra être notifiée dans tous les actes notariés. De même, un bailleur privé ou public qui louerait une résidence à un locataire au titre d'une résidence principale peut résilier le bail en cas d'occupation inférieur à 120 ou 90 jours. La durée maximale de location des résidences principales comme meublés de tourisme peut être fixé à un seuil inférieur à 120 jours fixé par la loi, dans une limite de 90 jours, sur délibération du conseil municipal. La difficulté réside malgré tout dans la constatation de cette sous-occupation et de son caractère non subi (par exemple pour raisons médicales ou déplacement professionnel, etc.).

En revanche en matière d'autorisation du droit du sol, les CERFA prévoient, à des fins statistiques, de répondre à une rubrique relative au « mode d'utilisation principale du logement » sans que celle-ci présente un caractère obligatoire. Concrètement, le fait de ne pas remplir cette rubrique ne saurait entraîner un refus de l'autorisation d'urbanisme. En pratique, il est donc difficile au titre de l'instruction du droit des sols d'assurer une vérification effective de cette information. En revanche, l'arrêté accordant l'autorisation d'urbanisme peut notifier que le bien est à destination de résidence principale, ce qui est de nature à renforcer la solidité juridique en cas de procédure juridique ou de poursuites pénales.

Quels sont les moyens d'application effective ?

Comme pour tous les autres actes d'urbanisme, le maire détient un pouvoir de police. À ce titre il peut mettre en demeure le propriétaire de faire respecter la servitude dès lors qu'un manquement est identifié. Il peut également assortir cette mise en demeure à des astreintes journalières jusqu'à qu'à la régularisation de la situation. Enfin, en cas d'infraction le maire peut saisir le procureur de la République exposant le contrevenant à d'éventuelles sanctions pénales.