

12.

Envoyé en préfecture le 13/12/2023
Reçu en préfecture le 13/12/2023
Publié le 13 DEC. 2023
ID : 056-215601063-20231211-D2023_88-DE



Règlement sur le changement d'usage visant les meublés de tourisme

Terminologies

- **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 le cadre dans les conditions prévues au titre Ier 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 janvier 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. L6317 du code de la construction et de l'habitation]
- **Meublé de tourisme** : 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. Il peut s'agir d'une résidence secondaire à usage touristique temporaire ou d'un gîte exclusivement dédié à cet usage. [art. L324-1-1 du code du tourisme]
- **Chambre d'hôte** : Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant (occupant d'une résidence principale) en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (petite déjeuner ...). Il s'agit d'une catégorie distincte de celle des meublés de tourisme. [art. L324-3 du code du tourisme]
- **Résidence principale** : logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. [art L324-1-1 code du tourisme et art. 2 de la loi du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs]



Envoyé en préfecture le 13/12/2023

Reçu en préfecture le 13/12/2023

Publié le 13 DEC. 2023

ID : 056-215601063-20231211-D2023_88-DE

○ **Destination du local** : La destination d'un immeuble est la catégorie urbanistique du bien. Elle est fixée par l'autorisation d'urbanisme autorisant la construction du local ou le changement de destination. On peut notamment distinguer la destination « habitation » de la destination « commerce et service » comprenant l'hébergement touristique. [articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme]

○ **Usage et Changement d'usage** : l'usage correspond à l'utilisation effective du bien. Le code de la construction et de l'habitation distingue deux usages : l'habitation (1) et tout autre usage (2).

Le changement d'usage consistant à utiliser un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage est réglementé. Le fait de louer un **local meublé destiné à l'habitation** comme **meublé de tourisme**, c'est-à-dire de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage (usage habitation vers usage commercial).

○ **Compensation** : condition de délivrance d'une autorisation de changement d'usage consistant pour le demandeur à justifier la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation. La compensation peut prendre plusieurs formes : la transformation par le demandeur d'un bien qu'il détient ou acquiert en local d'habitation ou l'achat de droits de « commercialité » auprès de propriétaires souhaitant affecter leur bien à usage d'habitation.

○ **Cession de commercialité** : contrat aux termes duquel un propriétaire transforme des locaux à usage autre que l'habitation en habitation moyennant le versement d'une indemnité.

○ **Surface** : La surface prise en compte pour l'application des dispositions du présent règlement est la surface de plancher au sens de l'article R.111-14 du Code de l'urbanisme et des dispositions réglementaires correspondantes, notamment l'article R111-22. Elle s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

○ **Autorisation de changement d'usage temporaire** : autorisation délivrée à titre personnel pour une **durée limitée** d'utiliser le bien à un usage autre que l'habitation, ici comme meublé de tourisme. Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination. Au terme de cette durée, le bien doit retrouver son usage initial d'habitation.



Envoyé en préfecture le 13/12/2023
Reçu en préfecture le 13/12/2023
Publié le 13 DEC. 2023
ID : 056-215601063-20231211-D2023_88-DE

- **Autorisation à caractère réel** : autorisation de changement d'usage accordée moyennant compensation. L'autorisation est attachée au bien et illimitée. Elle entraîne un changement de destination du local (« habitation » vers « commerce et service »).

- **Autorisation à caractère personnel liée à l'activité du bénéficiaire** : autorisation délivrée à titre personnel d'utiliser le bien à un usage autre que l'habitation, ici comme meublé de tourisme. L'autorisation cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Envoyé en préfecture le 13/12/2023

Reçu en préfecture le 13/12/2023

Publié le 13 DEC. 2023

ID : 056-215601063-20231211-D2023_88-DE

Titre I - Dispositions générales

Ces dispositions fixent des règles et principes communs ; elles sont applicables à l'ensemble des demandeurs.

Article 1er - Champ d'application et objet du règlement

1.1. La mise en location d'un local d'habitation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile caractérise un changement d'usage soumis à autorisation préalable du maire dans les conditions prévues par le présent règlement.

1.2. Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage et leurs caractéristiques.

Elles sont de trois types :

- Les autorisations de changement d'usage temporaire délivrées à titre temporaire aux propriétaires individuels conformément à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation (Titre II) ;
- Les autorisations de changement d'usage de droit commun à caractère réel délivrées moyennant compensation à titre perpétuel conformément à l'article article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation (Titre III)
- Les autorisation de changement d'usage de droit commun à caractère personnel liées à l'activité du bénéficiaire délivrées aux personnes morales pour la durée de leur activité professionnelle conformément à l'article article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation (Titre III).

Article 2 - Dispenses

2.1. Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du propriétaire, celui-ci n'est pas tenu de solliciter une autorisation préalable de changement d'usage pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, dans la limite de 120 nuitées de location par an.

Au-delà, le local ne répond plus à la définition de résidence principale et le propriétaire devra solliciter une autorisation avant toute nouvelle mise en location.



2.2. Le propriétaire est également dispensé de solliciter une autorisation préalable lorsque le changement d'usage porte uniquement sur une partie du local d'habitation constituant sa résidence principale (chambres chez l'habitant, chambres d'hôte).

Article 3 - Changements d'usage prohibés

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé, s'il entre en contradiction avec les engagements pris quant à l'utilisation du bien, et, non exhaustive:

- les locaux conventionnés en application de l'article L.831-1 et R.321-23 du code de la construction et de l'habitation ;
- les locaux ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat sauf engagement du propriétaire de rembourser les subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas non plus accordée si elle entre en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné, notamment en application de l'article L31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 - Respect du droit des tiers

L'autorisation est accordée sous réserve du droit des tiers et notamment du respect des stipulations du règlement de copropriété.

Si le local est situé dans un immeuble en copropriété, le demandeur doit justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage en produisant sa copie et/ou une attestation du syndic en ce sens.

Le changement d'usage ne doit engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

Article 5 - Respect des normes de décence, salubrité et sécurité

5.1. Le local faisant l'objet de la demande d'autorisation de changement d'usage doit être conforme :

Envoyé en préfecture le 13/12/2023
Reçu en préfecture le 13/12/2023
Publié le 13 DEC 2023
ID : 056-215601063-20231211-D2023_88-DE

-aux règles d'hygiène et de salubrité des habitations en vigueur au moment de la demande et définies conformément aux articles L1311-1 et L1311-2 du code de la santé publique (articles R.1331-14 et suivants du code de la santé publique)

-aux normes de décence déterminées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent et notamment aux exigences de performance énergétique.

Le demandeur justifie du respect de ces conditions par tout moyen et, au besoin, par la production d'une attestation sur l'honneur selon le modèle annexé au présent arrêté.

Article 6 - Nombre d'autorisations personne

Le changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme peut être accordé sans compensation dans la limite de deux autorisations par propriétaire, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, pour les biens qu'il détient dans la commune, sous réserve des dispositions particulières applicables au secteur dans lequel ils se situent.

Sont pris en compte les autorisations portant sur des biens détenus en pleine propriété ou sur lesquels ledit propriétaire dispose de droits d'usufruit ou de droit indivis.

Pour les propriétaires individuels, le nombre maximal d'autorisations se calcule par foyer fiscal.

Titre II - Dispositions applicables aux personnes physiques

Ces dispositions réglementent les conditions de délivrance et caractéristiques des autorisations de changement d'usage temporaires conformément à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions concernent uniquement les demandeurs individuels (personnes physique).

Article 7 - Autorisation de changement d'usage temporaire

Article 7.1. Conditions

Le changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme est accordé sous réserve du respect des conditions prévues au titre Ier.

DB.

Envoyé en préfecture le 13/12/2023
Reçu en préfecture le 13/12/2023
Publié le 13 DEC. 2023
ID : 056-215601063-20231211-D2023_88-DE

Au-delà du nombre d'autorisation admis par propriétaire en application de l'articles 6 du présent règlement, le demandeur sera soumis à l'exigence de compensation. Sa demande sera instruite dans les conditions prévues à l'article 8.1. et à l'article 9.

De même, le demandeur qui souhaite dès le premier meublé bénéficiaire de l'autorisation de changement d'usage à caractère réel et perpétuel peut se soumettre à l'exigence de compensation dans les conditions prévues à l'article 8.1. et à l'article 9.

Article 7.2. Caractéristiques

L'autorisation est accordée pour une durée de 3 ans décomptée à partir de la date de la décision.

L'autorisation est délivrée à titre personnel et est incessible.

Article 7.3. Conditions de renouvellement

L'autorisation est renouvelable.

Article 7.4. Échéance de l'autorisation

A l'échéance de l'autorisation, le propriétaire ne pourra plus louer son bien comme meublé de tourisme tant qu'il ne disposera pas d'une nouvelle autorisation.

Il est libre d'effectuer à tout moment une demande d'autorisation de changement d'usage à caractère réel et perpétuel dans les conditions de droit commun et moyennant compensation.

Titre III - Dispositions applicables aux personnes morales

Ces dispositions réglementent les conditions de délivrance et caractéristiques des autorisations de changement de destination de droit commun prévues à l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation. Elles sont applicables aux personnes morales (SCI, SARL). Les propriétaires individuels peuvent également solliciter une autorisation à caractère réel et perpétuel moyennant compensation.

Article 8.1. Autorisation de changement d'usage à caractère réel et perpétuel (attachée au bien)

L'autorisation préalable au changement d'usage peut être accordée moyennant compensation dans les conditions prévues à l'article 10 et sous réserve du respect des conditions prévues au titre Ier.



Envoyé en préfecture le 13/12/2023

Reçu en préfecture le 13/12/2023

Publié le 13 DEC. 2023

ID : 056-215601063-20231211-D2023_88-DE

L'autorisation de changement d'usage est attachée au bien et illimitée, sous réserve que l'usage des locaux d'habitation soit également maintenu.

Elle entraîne un changement de destination du bien.

Elle devra est publiée à la demande et aux frais de son bénéficiaire au **fichier immobilier** avec la mention des locaux de compensation. Il appartient au demandeur de justifier de la demande de publication au service de la publicité foncière dans le mois suivant la délivrance de l'autorisation puis de la publication effective de l'autorisation dès réception du justificatif de publication.

Article 8.2. Autorisation de changement d'usage personnelle liée à l'activité professionnelle du bénéficiaire

Si le demandeur est une personne morale, l'autorisation préalable au changement d'usage peut être accordée sans compensation pour les besoins de son activité professionnelle, dans la limite prévue à l'article 6 de deux autorisations par propriétaire et sous réserve du respect des conditions prévues au titre 1er.

L'autorisation de changement d'usage est personnelle et accordée pour la durée de l'activité professionnelle du bénéficiaire.

Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Article 9 - Conditions de la compensation

9.1. La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les locaux de compensation devront être situés dans la même commune que celui dans lequel se situe le local faisant l'objet de la demande de changement d'usage, suivant la délimitation prévue par le plan annexé au présent règlement.

Ils devront présenter une **surface de plancher au moins équivalente** au local faisant l'objet de la demande de changement d'usage. Les surfaces sont calculées conformément à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.



9.2. La compensation peut prendre les formes suivantes :

- la transformation en habitation d'un bien affecté à un autre usage que l'habitation appartenant au demandeur. Le demandeur devra justifier d'une attestation notariée ou d'un titre de propriété.

- l'achat de droits dits de « commercialité » auprès de tiers souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux destinés à un autre usage que l'habitation. Le demandeur devra en justifier par la production de la convention de cession de commercialité (ou d'un extrait).

- la réhabilitation complète d'un bien vacant et inhabitable depuis plus de 10 ans en local d'habitation. Si le bien n'est visé par aucune interdiction administrative d'habiter, le demandeur devra produire un constat effectué avant et après les travaux, en plus des justificatifs de réalisation des travaux.

9.3. Le demandeur doit aussi justifier d'une **décision de non-opposition à déclaration préalable ou d'une autorisation de changement de destination** des locaux de compensation, conformément aux exigences du code de l'urbanisme en matière de changement de destination.

Lorsque la compensation s'accompagne de travaux, les locaux de compensation doivent avoir fait l'objet de la transmission d'une déclaration attestant l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) incontestée justifiant que les travaux effectués correspondent à ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable depuis moins de 1 an. Celle-ci est également jointe à la demande.

9.4. A l'issue de leur transformation en logements, les biens proposés en compensation devront répondre aux normes d'hygiène et de salubrité applicables aux locaux d'habitation en vigueur au moment de la demande définis conformément aux articles L1311-1 et L1311-2 du code de la santé publique.

9.5. Les locaux objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante.

9.6. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier dans les conditions prévues à l'article 9.1.

Titre IV – Modalités de dépôt de la demande et instruction



Article 10 - Instruction de la demande

La demande doit être formée par le propriétaire ou la personne qu'il a mandatée.

Le demandeur doit déposer un formulaire de demande accompagné a minima des pièces justificatives listées en annexe du présent règlement.

Dans le mois suivant la réception de la demande, un accusé réception est adressé au demandeur.

Ce dernier énumère le cas échéant les informations et pièces manquantes qui devront être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. À défaut, le demandeur sera réputé avoir renoncé à sa demande.

Le délai d'instruction pour délivrer l'autorisation ou le refus est de deux mois suivant la réception du dossier complet.

Le défaut de réponse à l'issue de ce délai vaut autorisation tacite de changement d'usage.

Article 11 - Changement d'usage assorti de travaux

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

En raison de l'indépendance des législations applicables, à savoir les dispositions du code de la construction et de l'habitation pour le changement d'usage et celles du code de l'urbanisme pour les autorisations d'urbanisme, le demandeur devra compléter et joindre le formulaire de demande de changement d'usage à sa demande de permis de construire ou à sa déclaration préalable.

Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation de changement d'usage.

Titre V - Retrait et sanction

Article 12 - Retrait

L'autorisation de changement d'usage peut être retirée s'il est établi que les données sur lesquelles la demande a été instruite étaient erronées et que les conditions de délivrance ne sont pas réunies et après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter des observations.



Envoyé en préfecture le 13/12/2023

Reçu en préfecture le 13/12/2023

Publié le 13 DEC. 2023

ID : 056-215601063-20231217-D2023_88-DE

L'autorisation de changement d'usage, qui est accordée sous réserve du droit des tiers, peut également être retirée en cas de nuisances répétées constatées dans le local concerné en méconnaissance de l'article 4 du présent règlement et après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter des observations.

Le propriétaire du bien est responsable vis-à-vis des tiers et notamment de la commune des nuisances et/ou des dommages résultant de l'exploitation du local, sans préjudice des actions dont il dispose contre les personnes hébergées.

Article 13 - Sanctions

En cas d'infraction aux dispositions du présent règlement, le propriétaire est passible

- de **sanctions civiles** dans les conditions prévues à l'articles L.651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous à titre indicatif :

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.»

- de **sanctions pénales** dans les conditions prévues à l'article L.651-3 du même code reproduit ci-dessous à titre indicatif :

Extrait : « Quiconque a, (...), sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. »

DB.

Envoyé en préfecture le 13/12/2023

Reçu en préfecture le 13/12/2023

Publié le 13 DEC. 2023

ID : 056-215601063-20231211-D2023_88-DE

Titre IV - Entrée en vigueur et dispositions transitoires

Article 14 - Entrée en vigueur du règlement

Le présent règlement entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2024.

Les demandes de changement d'usage devront être adressée à compter de cette date.

Article 15 - Application du règlement aux meublés de tourisme déclarés avant sa publication

En application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les meublés de tourisme doivent être déclarés à la mairie du territoire sur lequel ils se situent.

Les personnes ayant déclaré leurs meublés de tourisme avant la publication du présent règlement disposent d'un délai de 6 mois à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement pour se mettre en conformité avec celui-ci.

Elles ne disposent d'aucun droit de priorité dans l'instruction de leur demande.

Au terme de ce délai, les dispositions du présent règlement leur seront applicables.