

Règlement municipal de Séné fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 2023-12-38 en date du 7 décembre 2023

Terminologie

o 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. L631-7 du code de la construction et de l'habitation)

o 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)

o 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)

o 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).

o 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).

o 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.

o Autorisation liée à l'activité du bénéficiaire : autorisation accordée à titre personnel d'utiliser un local d'habitation à un autre usage, ici comme meublé de tourisme pour les besoins de l'activité du bénéficiaire. Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination. 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.

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.

Les autres changements d'usage ne sont pas soumis à autorisation.

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

Elles sont de deux 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 (cf. Titre II du présent règlement) ;
- Les autorisations de changement d'usage liées à l'activité du bénéficiaire, délivrées aux personnes morales pour la durée de leur activité professionnelle conformément à l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation. (cf. Titre III du présent règlement).

Article 2 : Dispenses

2.1. Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du propriétaire, de son conjoint ou d'une personne à charge, 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

Le changement d'usage de locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé n'est pas autorisé s'il entre en contradiction avec les engagements pris quant à l'utilisation du bien, et, notamment :

- les locaux conventionnés en application de l'article L 831-1 et D.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 pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné, notamment en application des articles L 31-10-1 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 :

- 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 R1331-14 et suivants du code de la santé publique*)
- aux normes de décence déterminées par le décret n°2002-120 du 30 janvier relatif aux caractéristiques du logement décent et notamment aux exigences de performances 2002 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.

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 6 : Nombre d'autorisations par personne

Si le demandeur est une personne physique, le changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme peut être accordé dans la limite de deux autorisations par propriétaire pour les biens qu'il détient dans la commune.

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.

Article 7 : Autorisation de changement d'usage temporaire

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.

7.2. Caractéristiques

L'autorisation est accordée pour une durée de 3 ans décomptée à partir de la date de l'arrêté municipal portant autorisation.

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

7.3. Échéance

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

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 L 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation. Elles sont applicables aux personnes morales (SCI, SARL).

Article 8 : Autorisation de changement d'usage personnelle liée à l'activité professionnelle du demandeur (personne morale)

Si le demandeur est une personne morale, l'autorisation préalable au changement d'usage peut être accordée pour les besoins de son activité professionnelle dans la limite de deux autorisations, 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.

Titre IV – Modalités de dépôt de la demande et instruction

Article 11 : 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 suivantes :

- Formulaire renseigné
- Titre de propriété ou attestation de propriété
- Mandat du demandeur (s'il ne s'agit pas du propriétaire)
- Extrait du règlement de copropriété ou attestation du syndic sur l'absence d'incompatibilité avec le règlement de copropriété
- Attestation sur l'honneur que le local respecte les normes de décence et de salubrité (modèle à compléter) / autres justificatifs complémentaires utiles (diagnostics...)

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 12 : 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 (*article L631-8 du Code de la Construction et de l'Habitation*)

Titre V – Retrait et sanction

Article 13 : 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, après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter préalablement ses observations.

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 après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter ses observations.

Article 14 : Sanctions

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

- de sanctions civiles dans les conditions prévues à l'article 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 :

« 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. »

Titre IV – Entrée en vigueur et dispositions transitoires

Article 15 : Entrée en vigueur du règlement

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

Article 16 : 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 six mois à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement pour se mettre en conformité avec celui-ci.

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

Le délai maximal de six mois susvisé ne concerne pas l'obligation de procéder à l'enregistrement de la déclaration de mise en location qui devra être effectuée dans les conditions prévues par la délibération instaurant cette obligation.