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

Le règlement d'autorisation de changement d'usage temporaire est institué pour répondre à la nécessité de préserver l'usage des logements en tant que résidences principales d'habitation et ainsi favoriser l'accès au logement locatif pour les habitants.

Il permet en cela, de lutter à la fois contre l'inflation des coûts de l'immobilier liée à l'activité de meublé de tourisme et contre l'attrition du parc locatif à l'année.

L'objectif est de trouver le juste équilibre entre le parc locatif des logements de tourisme et celui dévolu aux habitations principales.

TERMINOLOGIE

- **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 prévu 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]

- **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 à titre principal **au moins huit mois par an - soit cent vingt jours maximum par an de mise en location de tourisme -**, 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.

Au-delà de cent vingt jours, le local ne répond plus à la définition de résidence principale. [art L324-1-1 code du tourisme et art. 2 de la loi du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs]

- **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 : Qui consiste à utiliser un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage est réglementé - c'est-à-dire lorsque l'utilisation du bien ne coïncide pas avec sa destination.

    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).
- **Autorisation de changement d'usage temporaire :** Autorisation délivrée à titre personnel et pour une durée limitée d'utiliser un local d'habitation à un autre usage, 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.
- **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.
- **Bail mobilité :** Contrat de location de courte durée d'un logement meublé à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

  Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible. Il est régi par les dispositions du titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

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 RÉGLEMENT

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 (Titre II);
- Les autorisations de changement d'usage liés à l'activité du demandeur, 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, 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 de 120 nuitées, 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 d'hôte).

2.3 Le propriétaire bénéficiant d'une dispense d'autorisation ne peut louer son bien sans numéro unique. Demander un numéro unique est donc obligatoire.

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, dans la limite de la durée desdits engagements, notamment pour :

- les locaux conventionnés en application de l'article L831-1 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 des articles 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 ou du bail.

Si le local est situé dans un immeuble en copropriété, le propriétaire 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

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 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, notamment les normes de performance énergétique.

Le propriétaire justifie du respect de ces conditions par la production d'une attestation sur l'honneur selon le modèle annexé au présent arrêté.

ARTICLE 6 - NOMBRE D'AUTORISATIONS PAR PROPRIÉTAIRE

Le changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme peut être accordé dans la limite d'**une (1) autorisation par propriétaire**, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, 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.

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 propriétaires individuels (personnes physiques).

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 peut être accordé sous réserve du respect des conditions prévues au titre Ier.

Article 7.2. Caractéristiques

L'autorisation est accordée au propriétaire **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. L'autorisation comporte un numéro unique.

Article 7.3. Conditions de renouvellement

L'autorisation est renouvelable.La demande de renouvellement s'opère par le dépôt d'un nouveau dossier dans les mêmes conditions que la demande initiale. Le renouvellement est accordé uniquement si les conditions prévues au titre Ier sont toujours réunies. De plus, la commune peut s'opposer au renouvellement si des nuisances ont été constatées en méconnaissance de l'article 4 du présent règlement (précédentes mises en gardes, PV de la police municipale, etc…), après avoir mis en mesure le propriétaire de présenter ses observations.

Dans ce cas, l'autorisation prend fin au terme initialement prévu et sous réserve de la possibilité de retrait prévue à l'article 12.

Article 7.4. Échéance

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.

ARTICLE 8 - DÉROGATION LIÉE AUX LOCATIONS MIXTES

Par dérogation à l'article 7, l'autorisation temporaire est accordée pour une **durée de validité limitée à 1 an, renouvelable chaque année sans limitation**, aux propriétaires justifiant la mise à disposition de leur bien dans le cadre d'un bail d'habitation conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dit « bail mobilité », au moins neuf mois par an, de façon continue ou cumulée, à un ou plusieurs locataires.

Cette autorisation concerne donc des propriétaires pratiquant un régime de location de forme mixte : « bail mobilité » durant neuf mois au minimum et « touristique » pendant une durée maximale de trois mois.

Par conséquence, le propriétaire ne pourra pas utiliser son bien à usage de meublé de tourisme plus de trois mois par an sur la période de validité de son autorisation.

Si le propriétaire souhaite bénéficier des dispositions du présent article, il devra joindre à sa demande la copie du bail ou des baux portant sur son bien. Le bail doit ou les baux devront avoir été conclus l'année de la demande ou l'année précédente et permettre la mise à disposition du bien à un usage d'habitation au moins neuf mois.

Par dérogation à l'article 6, le nombre d'autorisations de changement d'usage temporaire accordé pour les **locations mixtes est limité à deux (2) autorisations par propriétaire** pour les biens qu'il détient sur la commune.

Un propriétaire sollicitant une autorisation au titre du présent article 8 ne pourra se prévaloir d'autorisations supplémentaires au titre des articles 7 à 7.4.

Le propriétaire devra renouveler sa demande chaque année sur la base d'un dossier complet.

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).

ARTICLE 9 - AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE LIÉE A 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 d'une (1) autorisation**, sous réserve du respect des conditions prévues au titre Ier.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 10 - INSTRUCTION DE LA DEMANDE

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

Après obtention du numéro d'enregistrement sur la plateforme dédiée à l'adresse suivante : https://taxe.3douest.com/lorientagglomeration.php ; un formulaire de changement d'usage (selon modèle ci-joint) doit être déposé auprès du service urbanisme de la Ville.

Le demandeur doit déposer une demande accompagnée a minima des pièces justificatives suivantes :

- 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) et éventuellement tout justificatif complémentaire (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 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 (article L631-8 du CCH).

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, après avoir mis la personne en mesure de présenter 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 la personne en mesure de présenter ses 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 financières :** dans les conditions prévues à l'article L.651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

  À titre d'information :
  - Amende civile – max. 50 000 € / local irrégulièrement transformé.
  - Un ordre de retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, assortie d'une astreinte – max. 1 000 € / jour / par m² du local irrégulièrement transformé.
  - L'amende et l'astreinte sont prononcées par le tribunal judiciaire
- **De sanctions pénales :** dans les conditions prévues à l'article L.651-3 du même code.

  À titre d'information :
  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. »

TITRE IV - ENTRÉE EN VIGUEUR ET DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 14 - ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Le dépôt des demandes à l'adresse internet: https://taxe.3douest.com/lorientagglomeration.php pourra être effectué à compter du 1er janvier 2025.

L'autorisation de changement d'usage sera exigible pour la location d'un bien comme meublé de tourisme à compter du 2 janvier 2025.

Le présent règlement entrera en vigueur le 2 janvier 2025.

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.

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.