

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

Principes généraux

Article 1

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de Pornichet, selon les modalités définies par le présent règlement.

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 leur meublé de tourisme auprès de la Mairie de Pornichet avant la publication du présent règlement disposent d'un délai de 3 mois à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement pour se mettre en conformité avec celui-ci.

Article 2

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublés de tourisme. Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement ; toutefois, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L324-1-1 du Code tourisme, sont des 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.

Autorisation de changement d'usage temporaire à la location mixte estudiantine et touristique d'une habitation :

Afin de maintenir une offre de location à destination des étudiants, des autorisations temporaires de changement d'usage à titre personnel pourront être délivrées.

Les propriétaires bailleurs ayant réalisé un bail étudiant doivent demander un changement d'usage mixte de 3 ans non reconductible, afin de mettre à la location ce même logement pendant la période estivale les mois de juin à septembre en vue de pratiquer de la location meublée touristique. L'étudiant doit occuper le logement durant l'année universitaire au minimum 5 mois sous réserve du règlement de copropriété.

L'autorisation de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée par les résidences secondaires et, par principe, à partir du 121ème jour de location pour les résidences principales. En effet, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublés de tourisme, dans la limite de 120 jours par an, n'est pas soumise à autorisation préalable. Il est rappelé que la résidence principale est

entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Est également dispensé d'autorisation le changement d'usage de locaux d'habitation, le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur et dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambres d'hôtes et chambres chez l'habitant).

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.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7.

Article 3

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni trouble ou danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

Article 4

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel, temporaire et elle est incessible. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à l'activité à titre définitif et pour quelque raison que ce soit.

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 en fonction de la procédure retenue par la commune.

Article 5

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée, pour un demandeur personne physique ou personne morale, propriétaire ou locataire du local. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel pour une durée de 3 ans non reconductible. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation. L'autorisation du changement d'usage ne déclenche pas la demande d'obtention d'un numéro d'enregistrement. Un propriétaire doit ainsi demander plusieurs numéros d'enregistrement s'il a demandé une autorisation pour plusieurs logements.

Article 6

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé en application des articles L353-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Il en sera de même pour des logements qui ont fait l'objet de subventions, notamment de l'ANAH, sauf engagement du propriétaire de rembourser au prorata temporis les subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt conventionné en faveur de l'accession abordable.

En outre, la demande devra porter sur un logement qui répond aux normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002; le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de ces dispositions.

Formalités administratives

Article 7

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande de changement d'usage personnel. Ce dépôt s'effectuera auprès de la Ville de Pornichet.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, le propriétaire devra attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il devra attester de l'accord du propriétaire pour le changement d'usage ainsi que, si le local est en copropriété, attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage. L'autorisation de changement d'usage ne sera effective qu'à compter du caractère exécutoire de l'arrêté municipal correspondant pris avec chaque bénéficiaire.

Pièces justificatives à fournir

Article 8

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire, sur lequel devra être attesté un certain nombre d'obligations et notamment :

- Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il doit attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à l'usage mixte ou, à défaut, produire l'accord de la copropriété.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il doit produire l'accord du propriétaire pour le changement d'usage ou pour l'usage mixte ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation sur l'honneur du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou, à défaut, l'accord de la copropriété.

Quel que soit le cas de figure, un justificatif de propriété doit être fourni.

- le pétitionnaire doit attester sur l'honneur que le logement mis à la location respecte les normes de décence prévues par le décret 2020-120 du 30 janvier 2002.

Dans la semaine suivant la réception de la demande, un accusé de réception est adressé au demandeur. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui doivent être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. A défaut, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande. Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois, suivant la réception d'un dossier complet, vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

Sanctions

Article 9

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), des poursuites peuvent être engagées auprès du Président du Tribunal Judiciaire de Saint-Nazaire, statuant en la forme des référés pour mettre en œuvre les sanctions prévues à l'article L651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et devant le Tribunal Correctionnel de Nantes pour mettre en œuvre les sanctions prévues à l'article L 651-3 Code de la Construction et de l'Habitation .

Pour rappel :

-Article L 651-2 du code de la construction et de l'habitation : « 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. »

-Article L 651-3 du code de la construction et de l'habitation : « Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, 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.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. »

-Article L324-1-1 du code du tourisme : « Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du III est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000€. Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV bis est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 25 000 €. Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme. »

Modalités d'exécution du présent règlement

Article 10

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} mars 2023.

Le Président de la CARENE est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la CARENE et accessible sur les sites internet et de communauté d'agglomération et de la commune de Pornichet.