

REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION SUR LA COMMUNE DU POULIGUEN

Vu pour être annexé
à la délibération n°8
du Conseil Municipal du 20 mai 2022



Le Maire,

I – Principes généraux

Article 1 : Définitions

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage notamment celui de meublé de tourisme de courte durée.

Constituent des locaux destinés à l'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. 631-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La compensation consiste en la transformation concomitante 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 la destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas été utilisés à titre de compensation.

Articles 2 : Dispositions générales :

Conformément aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de la ville du Pouliguen.

La ville fixe le pourcentage maximal du nombre de locaux d'habitation potentiellement autorisés à la location meublée touristique à 8% du nombre total de logements recensés sur la commune par l'INSEE en 2018 soit 520 locaux d'habitation, à ce jour. (source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-44135#chiffre-cle-3>).

Le pourcentage précité concerne, tant les autorisations déjà conférées en vertu de l'application des modalités pratiques issues de la délibération n°2021/01/06 que celles pouvant être conférées en vertu du présent règlement.

Lorsque les pourcentages ci-dessus sont atteints, plus aucune autorisation ne peut être conférée sur la commune, tant que les propriétaires déjà autorisés n'auront pas fait connaître à M. le Maire du Pouliguen qu'ils cessent leur activité.

Il est rappelé que l'autorisation conférée est personnelle et incessible ; en cas de cession, sous quelque forme que ce soit, du local bénéficiaire de l'autorisation, l'autorisation devient caduque.

Les personnes physiques déjà titulaires d'une autorisation conférée au titre du règlement communal seront prioritaires pour obtenir une nouvelle autorisation au terme de trois ans, s'ils justifient qu'ils

sont bien toujours propriétaires et si le pourcentage maximum prévu sur la commune n'est pas atteint. Ils devront néanmoins en faire la demande dans le délai de deux mois précédent l'expiration de la précédente autorisation, en remplissant le formulaire dont le modèle sera téléchargeable sur le site internet de la ville du Pouliguen et en rappelant la précédente autorisation qui leur avait été conférée. Passé ce délai, ils ne seront plus prioritaires pour solliciter une nouvelle autorisation.

Les propriétaires de logements non encore autorisés sur la commune devront déclarer à la Mairie du Pouliguen leur intention de louer leur local en meublé touristique en remplissant le formulaire de demande d'autorisation téléchargeable sur le site internet de la ville du Pouliguen. Celui-ci sera conservé par la Mairie par ordre chronologique d'arrivée dans les services. Si le pourcentage de logements susceptibles d'obtenir une autorisation sur la commune n'est pas atteint à la date de réception de leur demande, et si l'autorisation n'est pas refusée pour une autre raison, celle-ci leur sera conférée. Si une réponse négative de la Mairie est prononcée pour cause de pourcentage déjà atteint, leur demande sera conservée par le service compétent de la Mairie par ordre chronologique de réception des demandes. La Mairie leur demandera par courrier s'ils confirment leur demande lorsque de précédentes autorisations sont devenues caduques et que le pourcentage requis ne sera plus atteint. Leur silence pendant une période de 15 jours calendaires vaudra renonciation par eux à leur demande.

Le présent règlement applicable pour la ville du Pouliguen prévoit plusieurs régimes d'autorisations de changement d'usage :

- **L'autorisation peut être subordonnée à une compensation.** Dans ce cas, il s'agit d'une demande de changement d'usage définitif, à caractère réel. Le titre est attaché au local et non à la personne.
Ce changement d'usage d'un logement, car définitif, s'accompagne d'un changement de destination au sens du Code de l'urbanisme. A ce titre, il devra faire l'objet des autorisations et déclarations imposées par le Code de l'urbanisme.
Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est, elle-même, publiée au fichier immobilier sous la responsabilité du pétitionnaire.
- **L'autorisation de changement d'usage peut être accordée sans compensation.** Dans ce cas, il s'agit d'une demande de changement d'usage à caractère personnel et temporaire. Le titre est attaché à la personne et non au local. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel ou à l'activité du bénéficiaire. Au Pouliguen, cette autorisation est délivrée pour une durée de 3 ans sans renouvellement automatique.
- Par ailleurs, l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation permet d'instituer un régime particulier **d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées par des personnes physiques**.
- Cette autorisation est incessible, et elle cesse de produire effet à l'expiration de sa durée de validité. Au Pouliguen, cette autorisation est délivrée pour une durée de 3 ans sans renouvellement automatique.

Dans les deux derniers cas précités, il est nécessaire de faire une demande de changement d'usage à caractère personnel non soumis à compensation. Cette demande pourra être accordée à condition que le local objet du changement d'usage conserve les aménagements existants indispensables à l'habitation, et qu'elle ne s'accompagne pas d'une autorisation ou déclaration pour changement de destination au sens du Code de l'urbanisme.

En cas de dépôt au préalable d'une autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme pour changement de destination rattachée au local, le pétitionnaire renonce au bénéfice de l'autorisation de changement d'usage à caractère personnel et temporaire, et sera soumis au régime de l'autorisation de changement d'usage à caractère réel, subordonnée à une compensation.

La surface ou superficie prise en compte pour l'application de l'ensemble des dispositions du présent règlement est la surface habitable au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Article 3 : Modalités de délivrance :

Le présent règlement fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations au regard des caractéristiques du marché de l'habitat et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 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 des 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 immobilier conventionné au titre des articles L31-10-6 et R31-10-6 de code de la construction et de l'habitation

Ce règlement s'applique après que la délibération relative à l'adoption du présent règlement concernant le changement d'usage des locaux d'habitation soit rendue exécutoire.

Toute autorisation de changement d'usage, qu'elle soit accordée à titre personnel ou à titre réel, est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Une autorisation de la copropriété sera systématiquement demandée par la ville du Pouliguen pour tout changement d'usage de local relevant de cette catégorie.

II – Logements dispensés d'autorisation

Article 4 : Les changements d'usage de locaux d'habitation énumérés ci-après sont autorisés d'office, sans qu'il soit utile d'en faire la demande, dès lors qu'il s'agit de la résidence principale du demandeur :

- Les locations de courtes durées à l'usage exclusif du voyageur, offerts à une clientèle de passage (L. 631-7-1 A du CCH). La durée de la location ne doit pas excéder 120 jours par an.
- Les locations de chambre(s) pour de courtes durées à une clientèle de passage (L.631-7-1 A du CCH).

- les locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH, c'est-à-dire une location meublée faisant l'objet d'un bail écrit, pour une durée d'un an (ou neuf mois pour un locataire étudiant).
- les locaux meublés faisant l'objet d'un bail mobilité, créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à recevoir ni clientèle ni marchandises, dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose. (L.631-7-3 du CCH).
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé en rez-de-chaussée, pourvu que l'activité ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti, dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose. (L. 631-7-4 du CCH). En application de l'article L.631-7-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette disposition ne s'applique pas aux locataires d'un logement social.

III – Conditions de délivrance applicables aux autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en activités autres que les meublés de tourisme de courte durée.

A - Autorisations soumises à compensation et données à titre réel :

Article 5 :

L'autorisation préalable au changement d'usage de locaux à usage d'habitation est soumise au principe de compensation dès lors que les locaux concernés représentent une surface égale ou supérieure à 60 m².

Le mécanisme de compensation s'applique alors à l'ensemble de la surface concernée par le changement d'usage.

Les demandes successives d'extension du local ayant fait l'objet de l'autorisation de changement d'usage et effectuées dans un délai de 10 ans à partir de la date de délivrance de la première autorisation sont prises en compte pour l'application du seuil de 60m². La compensation devra porter dès lors sur l'ensemble des surfaces des locaux concernés par l'activité.

Les locaux de moins de 60m², créés suites à une division de lot effectuée depuis moins de 10 ans, sont également concernés par cette compensation. Cette dernière va porter sur la superficie du lot initial.

La compensation se fait alors dans les conditions de l'article 10.

B - Autorisations non soumises à compensation et données à titre personnel :

Article 6 :

L'autorisation de changement d'usage de locaux à usage d'habitation peut être accordée sans compensation pour les locaux ne répondant pas aux critères cumulatifs de l'article 5.

En outre, peut être accordée sans compensation, sans condition de localisation et de superficie, l'autorisation de changement d'usage concernant, sous réserve des autorisations d'urbanisme :

- Un local destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif,
- Un local destiné à l'exercice d'une activité professionnelle libérale réglementée ou non réglementée suivant la définition de l'article 29 de la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives. L'éventuelle autorisation sera alors conférée à chaque professionnel libéral et non à l'éventuelle structure sociétale constituée entre eux. De plus, une nouvelle autorisation devra être sollicitée, dès lors, qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur.
- Une partie du local utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, pour la pratique d'une activité professionnelle, y compris commerciale, pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage, qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti, que la surface réservée à un autre usage que l'habitation est inférieure à 50% de la surface totale du local et dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose. En application de l'article L.631-7-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette disposition est applicable aux locataires des logements sociaux sauf, pour l'exercice d'une activité commerciale.

IV – Conditions particulières de délivrance applicables aux autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée.

A - Conditions générales :

Article 7 :

Les meublés de 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. (L.324-1-1 du Code du tourisme).

Le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en meublé touristique de courte durée constitue un changement d'usage, nécessitant l'obtention d'une autorisation soumise à compensation et donnée à titre réel, ou en application de l'article L.631-7-1 A d'une autorisation temporaire non soumise à compensation.

Dans ces cas, la demande est à formuler par le propriétaire du local à usage d'habitation ou son mandataire.

En cas de division d'un même logement, une autorisation est à solliciter pour chaque logement issu de la division.

Conformément à l'article 4, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour une location inférieure à 120 jours par an à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

B - Autorisation temporaire non soumise à compensation et donnée à titre personnel :

Article 8 :

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour un meublé de tourisme peut être accordé sans compensation, sur l'ensemble du territoire communal, au profit du propriétaire « personne physique », à titre personnel :

- dans la limite d'une autorisation (pour 1 seul logement) par foyer fiscal. Cette autorisation peut être portée à 2 logements pour un foyer fiscal si un des membres du foyer fiscal met en location de longue durée (>1 an) au moins un autre local d'habitation sur la commune. Dans ce dernier cas, ce logement compensé n'entre pas dans le calcul du quota des 8 % d'habitation pouvant potentiellement bénéficier d'une autorisation de changement d'usage.
- pour une durée de 3 ans reconductible une seule fois, sans dépasser la durée maximale de 6 ans,

La demande de reconduction doit être formulée avant l'expiration de l'autorisation temporaire non soumise à compensation et donnée à titre personnel, la date de réception du dossier faisant foi. Toute demande formulée hors délai, sera assimilée à nouvelle demande et le principe de compensation s'applique.

Si le propriétaire se sépare à titre gratuit ou onéreux du local objet de l'autorisation dans la durée de validité de celle-ci, le propriétaire « personne physique » ne pourra pas bénéficier d'une nouvelle autorisation temporaire non soumise à compensation. Toutefois, il a la possibilité de conserver le bénéfice de son autorisation accordée à titre personnel pour la durée restante pour un autre local, sous réserve du dépôt d'une nouvelle demande.

Au-delà de la durée de l'autorisation et d'une autorisation par foyer fiscal, le régime de compensation définit aux articles 9 et 10 s'appliquera.

C- Autorisation soumise à compensation et donnée à titre réel :

Article 9 :

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour un meublé de tourisme peut être accordé avec compensation et cela dès le 1^{er} mètre carré (m²) :

- Pour le changement d'usage des locaux d'habitation par le propriétaire « personne physique » ne remplissant pas les conditions précitées de l'article 8,

- Pour le changement d'usage des locaux d'habitation appartenant à des propriétaires « personnes morales ». Sont notamment concernées par cette disposition les sociétés civiles immobilières (SCI) et SARL de famille.

La compensation se fait alors dans les conditions de l'article 10.

V- Principes de compensation :

Article 10 :

Les locaux proposés en compensation doivent être de qualité et de surface équivalentes ou supérieures à ceux faisant l'objet du changement d'usage et être situés :

Les locaux situés en rez-de-chaussée impactés par le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) ne pourront pas servir de compensation.

Les propositions de compensation seront examinées en fonction de la qualité d'habitabilité de ces locaux. Les biens en compensation doivent répondre à l'issue de leur transformation aux normes de décence, aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité incendie en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage.

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

Le bien proposé en compensation doit faire l'objet de la transmission d'une autorisation d'urbanisme et d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux incontestée (DAACT) ou d'un procès-verbal de réception des travaux, justifiant que les travaux effectués correspondent à ceux autorisés dans le cadre du permis de construire ou d'une déclaration préalable.

La règle est de proposer un logement en compensation pour un logement transformé. Toutefois, à titre dérogatoire et sans préjuger de l'avis du service instructeur, il pourra être proposé plusieurs logements dont la superficie cumulée est équivalente ou supérieure à celle du logement objet de la demande. L'ensemble des logements proposés devant alors répondre au critère géographique de la compensation. Ces demandes feront l'objet d'une instruction au cas par cas.

La compensation peut être réalisée par le pétitionnaire ou par un tiers, propriétaire de locaux affectés à un autre usage que l'habitation qu'il transforme en logements. Une attestation du tiers produisant le local de compensation est nécessaire. Ces droits peuvent notamment être achetés à des sociétés spécialisées ou auprès de bailleurs sociaux.

VI – Sanctions :

Article 11 :

En cas de méconnaissance des dispositions de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, des poursuites auprès du tribunal judiciaire de Nantes peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L. 651-2, L 651-3 du code de la construction et de l'habitation et L.324-1-1 du code du tourisme.

L'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L631-7 ou les obligations imposées en application du présent règlement est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé. Cette amende civile s'accompagne d'une remise en état des lieux dans un délai, et sous astreinte d'un montant maximum de 1000 € par jour de retard et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé.

L'article L.651-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit que 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 € 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.

L'article L 324-1-1 du code du tourisme prévoit que toute personne qui loue un meublé de tourisme plus de 120 jours par année civile s'expose à une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.

VII – Les dispositions pour la demande :

Article 12 :

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer sa demande accompagnée des pièces justificatives adressée à :

M. le Maire du Pouliguen
Hotel de Ville
17 Rue Jules Benoit
44510 Le POULIGUEN

- Soit le formulaire de demande de changement d'usage à caractère personnel (sans compensation),
- Soit le formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel (avec compensation) accompagné des pièces justificatives

Ces formulaires ainsi que les pièces justificatives sont téléchargeables sur le site internet de la ville du Pouliguen.

Toute demande de changement d'usage doit être précédée de la déclaration d'enregistrement sur le logiciel d'identification et de télédéclaration de la taxe de séjour accessible sur le site internet de la ville du Pouliguen.

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du Code de l'urbanisme ou d'un changement de destination au sens du Code de l'urbanisme, le demandeur devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention du permis de construire ou de la déclaration préalable et de l'autorisation de changement d'usage.

En cas de demande de changement d'usage à caractère personnel (sans compensation), la décision (autorisation ou refus) est adressée dans un délai maximum de 2 mois dès lors que le dossier est complet. En cas de dossier incomplet ou insuffisant, le pétitionnaire recevra une demande de pièces

manquantes interrompant le délai d’instruction, et sera invité à compléter son dossier dans le délai de 2 mois suivant la réception de cette demande.

En cas de modification du présent règlement, les règles applicables pour l’instruction de la demande de reconduction de l’autorisation temporaire non soumise à compensation et donnée à titre personnel propre à un meublé de tourisme seront celles en vigueur au moment de la délivrance de l’autorisation initiale.

En cas de demande de changement d’usage à caractère réel (avec compensation), dans un délai maximum de 2 mois dès lors que le dossier comporte les pièces justificatives et informations nécessaires à l’instruction de la première partie de l’autorisation, le demandeur recevra un courrier attestant de la recevabilité du ou des locaux de compensation au regard du présent règlement et sera invité à compléter son dossier dans le délai maximum de 18 mois (permettant la transformation du local de compensation en logement), des pièces manquantes obligatoires permettant la poursuite de l’instruction. Cet acte interrompt le délai d’instruction.

La décision définitive (refus ou autorisation) sera ensuite adressée au demandeur dans un délai maximum de 2 mois dès lors que le dossier est complet.

En cas de modification du présent règlement, les règles applicables pour l’instruction de la décision définitive précitée seront celles en vigueur au moment du courrier attestant de la recevabilité de la première partie de la demande.