

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

I. Exposé des motifs

1- Contexte législatif et réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et ainsi de lutter notamment contre la pénurie de logements dont sont susceptibles de faire face leurs habitants.

Prévue aux articles L.631-7 à L631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation peut être rendue applicable :

- dans les communes de moins de 200 000 habitants ou qui n'appartiennent pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants par décision préalable de l'autorité préfectorale sur proposition du Maire ;
- dans les Communes situées dans le périmètre de l'article 232 du Code général des impôts directement par délibération du Conseil municipal lorsque la Commune n'appartient pas à un EPCI qui dispose de la compétence PLU.

La commune d'Arès a été intégrée par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 dans la liste des communes fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts, en qualité de Commune située en zone tendue et touristique.

Le Conseil municipal d'Arès est donc habilité à délibérer pour instaurer la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage sur son territoire et de fixer les conditions de délivrance de ces autorisations.

Par ailleurs, la Loi pour une république Numérique du 7 octobre 2016 a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques.

2- Sur l'opportunité de mettre en œuvre ce dispositif sur la Commune d'Arès

Classée Station de Tourisme, la commune d'Arès bénéficie d'un positionnement stratégique pour l'activité touristique. Porte d'entrée du Bassin d'Arcachon pour la partie Nord du

territoire, elle jouit d'une offre diversifiée : espaces naturels protégés, voies cyclables, activités nautiques et ostréicoles, programmation culturelle étendue sur l'année. Ces atouts sont appréciés tant par les habitants, que par les vacanciers qui y séjournent. En 2022, la taxe de séjour s'élevait à 189718€.

La commune d'Arès compte 6413 habitants. L'habitat est réparti entre résidences principales (1917) et résidences secondaires (1153).

Le prix du foncier, atteignant les 4863€ au m², et le manque de logements à louer rendent le logement de la population locale, et en particulier des jeunes, difficile.

Face à l'évolution notable des bien mis à la location de courte durée, la commune d'Arès souhaite mettre en place un numéro d'enregistrement pour les locations dites « de vacances ». Ce type de location reste nécessaire à l'activité touristique et économique du territoire, ayant peu de structures hôtelières de grande capacité d'accueil.

Dans ce contexte, il a été jugé nécessaire, sur le territoire d'Arès, de réguler l'activité des meublés de tourisme afin de maîtriser l'équilibre entre le logement pour les habitants et l'hébergement touristique et de fixer, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, des règles identiques pour l'ensemble des hébergeurs touristiques.

En application des dispositions de l'article L.631-9 du Code de la Construction et de l'habitation, les dispositions de l'article L. 631-7 du même code peuvent être rendues applicables, pour les communes appartenant à une zone tendue dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts, par une délibération de la commune compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU)*.

Les articles L.631-7-1 et L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation imposent également qu'une délibération soit prise pour fixer les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations.

Pour les communes compétentes en matière de PLU, le conseil municipal est également compétent pour fixer ces conditions.

La procédure de changement d'usage a été instituée pour la Commune d'Arès par délibération du conseil municipal en date du 14.12.2023

Le présent règlement comporte la réglementation désormais applicable au changement d'usage.

II. Principes généraux

Article 1 - Objet

Conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable selon les modalités définies par le présent règlement.

Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles seront délivrées, sur le territoire communal, les autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires », délivrées à titre temporaire et personnel (article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation).

En application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le Maire d'Arès, selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2 - Champ d'application

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.632-1 du 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.

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.156-1 du CCH.

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 de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code du 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.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ou à l'occasion de déplacements professionnels ;
- La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

Il est précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle (120 jours cumulés maximum par année civile sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure) de la résidence principale, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation. Cependant, dans ce dernier cas, et en application de l'article L.321-1-1 du Code du Tourisme les formalités liées à l'enregistrement et au règlement de la taxe de séjour demeurent obligatoires.

Ainsi, l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire :

- Dès la première nuitée pour les résidences secondaires ;

- À partir du 121^{ème} jour de location par année civile pour tout ou partie des résidences principales¹, habitation principale ou dépendances (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Il est nécessaire de solliciter une autorisation pour chaque logement objet d'un changement d'usage. En cas de division d'un logement, une autorisation est à solliciter pour chaque nouveau logement issu de cette division qui serait destiné à la location meublée touristique.

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la Commune d'Arès.

Article 3 - Régime juridique applicable

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) définit le meublé touristique comme « *la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

En application de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, le présent règlement définit un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage au bénéfice des personnes physiques proposant des locations de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Article 4 – Principes et conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage

- Conformément aux dispositions des articles L.631-7 et L.631-7-1 A du CCH, l'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers ;
- 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 danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le pétitionnaire doit fournir une attestation sur l'honneur, établissant que le changement d'usage est admis par le règlement en vigueur.
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 (aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale) et R.321-23 du Code de la Construction et de l'Habitation (convention avec l'Agence Nationale

¹ La résidence principale est entendue comme logement occupé au moins huit mois par an par son propriétaire ou son locataire, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

de l'Habitat applicable au secteur locatif intermédiaire ne bénéficiant pas de subvention pour travaux) ;

- Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction du dossier complet remis par le pétitionnaire.

III. Critères de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme

Article 5 – Régime de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile

5.1 Champ d'application des autorisations temporaires

Le règlement s'applique aux propriétaires personnes physiques souhaitant pratiquer la location meublée touristique.

La demande de changement d'usage doit être formulée par le propriétaire du logement personne physique (cf. article L.631-7-1-A du CCH).

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire, la personne physique figurant sur l'acte de propriété.

Selon le CCH, l'autorisation est délivrée à un « même propriétaire ». Le propriétaire déclarant peut-être :

- En pleine propriété ;
- Usufruitier ;
- Une indivision (considérée comme un même propriétaire même si elle concerne plusieurs propriétaires, nécessite l'accord de tous les propriétaires indivis).

5.2 Caractéristiques et modalités de délivrance des autorisations temporaires

Les autorisations temporaires sont accordées pour une durée de 3 ans.

Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Ces autorisations sont temporaires et nominatives, attachées à la personne, elles sont donc incessibles.

Il ne sera pas possible de transférer ces autorisations sur d'autres biens détenus par un même propriétaire.

Ces autorisations cesseront à l'arrivée du terme ou de manière anticipée, sur demande écrite du propriétaire.

IV. Formalités administratives

Article 6 – Modalités d’instruction de la demande

6.1 Dossier de demande d’autorisation

La demande d’autorisation est réalisée exclusivement via un formulaire en ligne accessible à l’adresse [http// : ville-ares.fr](http://ville-ares.fr)

Un accompagnement sera possible par les services communaux pour toutes les personnes en difficultés avec les outils numériques

Le propriétaire du bien faisant l’objet de la demande d’autorisation au moment du dépôt de sa demande devra attester que le changement d’usage qui est délivré dans le respect le droit des tiers. A ce titre, il devra joindre à son dossier :

- Une déclaration sur l’honneur attestant de sa qualité de propriétaire et du respect du droit des tiers quant à la non-interdiction par le règlement de copropriété, de la pratique de l’activité de loueur de meublés de tourisms pour de courtes durées, à une clientèle n’y élisant pas domicile.
- Une adhésion à la charte d’engagement

6.2 Modalités de dépôt de la demande

Dès lors qu’une autorisation de changement d’usage est requise, le pétitionnaire doit utiliser le formulaire dématérialisé accessible à l’adresse : ville-ares.fr. Le pétitionnaire devra alors télécharger les pièces requises au format PDF.

Il pourra également déposer le formulaire de demande d’autorisation visé à l’article 6.1 avec l’ensemble des pièces requises dont la liste figure en annexe dudit formulaire auprès du service instructeur de la commune ;

Tout pétitionnaire pourra solliciter du service instructeur des informations complémentaires relatives aux modalités pratiques de mise en œuvre du présent règlement.

6.3 Instruction de la demande

Dans le mois suivant la réception de la demande et des pièces devant y être jointes, un accusé de réception est adressé au pétitionnaire. Cet accusé de réception 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 pétitionnaire est réputé avoir renoncé à sa demande.

A compter de la réception d’un dossier réputé complet, le délai d’instruction pour délivrer l’autorisation ou notifier le refus est de deux mois.

En l’absence de réponse passé ce délai, l’autorisation est réputée favorable.

Article 7 – Permis de construire et changement d’usage

En application de l'article L. 631-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP. Les travaux visés par la demande de PC ou de DP ne pourront être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du même code

V. Sanctions

Article 8 – Sanctions encourues en cas de transformation d’un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d’usage.

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

- 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 441-7 du code pénal**

« Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait :

1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;

2° De falsifier une attestation ou un certificat originairement sincère ;

3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié... »

- **Article L324-1-1-III et IV du Code du Tourisme**

En cas de location sans autorisation de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder **10 000 euros**.

En cas d'absence de numéro d'enregistrement, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder de **5 000 euros**.

VI. Modalités d'exécution du présent règlement

Article 9 – Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} mai 2024. À compter de cette date, il sera obligatoire pour toute location meublée de courte durée qui n'est ni exemptée d'autorisation, ni autorisée.

Le Maire d'Arès est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Commune et accessible sur le site internet de la commune : ville-ares.fr.