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

I. Exposé des motifs

Les locations de courte durée de chambres ou de logements entiers à des touristes de passage se sont multipliées avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet (exemple Airbnb, Abritel, ...) et le développement de l'économie collaborative.

Ce développement a des effets multiples :

- Forte augmentation des biens mis en location sur ces plates-formes.
- Concurrence à l'hébergement touristique conventionnel.
- Dégradation des logements, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants.
- Risque de transformation de résidences principales en meublés de tourisme.
- Pénurie de logement « locatif » pour les habitants.
- Pression foncière accrue.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le législateur a instauré deux dispositifs :

- dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues ;
- dans le cadre de la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016 l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement.

Conformément à la volonté du législateur, il a été décidé sur le territoire de BAYEUX, 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 des règles identiques pour l'ensemble des hébergeurs touristiques.

Le Préfet du Calvados a pris le 9 décembre 2019, un arrêté portant institution de la procédure de changement d'usage préalable sur le territoire de la commune.

L'article L.631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation impose également qu'une délibération soit prise pour fixer les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations. Pour les communes membres d'un EPCI en matière de PLU, une délibération du conseil communautaire est nécessaire.

La procédure de changement d'usage a été instituée pour la Ville de BAYEUX par délibération de la Communauté de communes de Bayeux Intercom en date du 23 septembre 2021.

Cependant, le nombre des meublés de tourisme ne cesse de croître entraînant une pénurie corrélative de logement pour les habitants de BAYEUX qui peinent à se loger.

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

II. Principes généraux

Article 1 - Objet

Par arrêté préfectoral du 9 décembre 2019, portant application à la Ville de BAYEUX, des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, Monsieur le Préfet du Calvados, a institué sur ce territoire le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

Par délibération en date du 23 septembre 2021, portant application à la Commune de BAYEUX des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil de la Communauté de communes de Bayeux Intercom a institué sur ce territoire le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à 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 de BAYEUX, selon les modalités définies par le présent règlement et délibérées par le Conseil communautaire de Bayeux Intercom, par délibération n° 22, en date du 23 septembre 2021.

Article 2 - Champ d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublé 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 ; par contre, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Les demandes de changement d'usage de locaux d'habitation destinés à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis au présent règlement, quelle que soit la localisation.

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 de la résidence principale, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitat.

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 pour tout ou partie des résidences principales¹ (habitation principale ou dépendances).

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* ».

L'article L.631-7-1 A du CCH, permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde donc sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires pour les personnes physiques ou les personnes morales.

Article 4 – Champ d'application du présent règlement

4-1 - Périmètre

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

4-2 – Qualité du demandeur

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme sera accordée au demandeur personne physique ou personne morale. Il s'agit d'une autorisation attachée à la personne, par opposition aux autorisations qui grèvent le bien (droits réels). Lorsque le propriétaire est une personne morale (par exemple une SCI), le demandeur sera le représentant légal de ladite société.

Article 5 – Conditions d'octroi de l'autorisation de changement d'usage

- 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

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.

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 un document écrit attestant que le changement d'usage est admis par le règlement en vigueur (règlement de copropriété, procès-verbal d'assemblée générale, etc.).
- Concernant la sous-location à vocation touristique, le loueur doit fournir l'accord écrit du propriétaire du logement.
- En vue de préserver l'équilibre au sein d'un même immeuble, sur l'ensemble du territoire de Bayeux, la demande de changement d'usage à titre personnel, en vue d'y exploiter un meublé de tourisme, ne devra pas conduire à ce que le nombre de lot à usage d'habitation soit inférieure à 75 % du nombre de logements de l'immeuble. En présence d'une copropriété constituée de plusieurs bâtiments, la règle trouve à s'appliquer distinctement à chaque bâtiment pris isolément.
- Le nombre d'autorisations est limité à 2 par demandeur au sens de l'article 4 du présent règlement.
- La sous-location à titre saisonnier est interdite dans les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.831.1 du CCH, relatif notamment aux locataires bénéficiant d'allocations logement. Sont également concernées par cette interdiction les Habitations à Loyer Modéré.
- 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 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 R156-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- 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 ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage ;
- L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction par l'EPCI du dossier complet remis par le pétitionnaire.

Article 6 - Durée de l'autorisation temporaire de changement d'usage

L'autorisation temporaire de changement d'usage est délivrée pour une durée de 4 ans. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Elle cessera de manière anticipée lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Article 7 – Nature du titre délivré

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée à titre personnel et est incessible et temporaire. Elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire dans ce local.

III. Formalités administratives

Article 8 – Modalités de dépôt des demandes de changement d'usage - Télédéclaration

Dans le cadre de la procédure de déclaration de meublés de tourisme avec numéro d'enregistrement, la Communauté de Communes de Bayeux Intercom a mis en place pour les communes, dont la commune de Bayeux, un système de télédéclaration des meublés de tourisme à l'adresse suivante : <https://www.declaloc.fr/>. L'administration se réserve la possibilité de recourir à un prestataire différent de Declaloc. Le cas échéant, elle en informera les demandeurs, lesquels seront alors soumis aux conditions générales d'utilisation de la nouvelle plateforme choisie.

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit se connecter au même service de télédéclaration et transmettre les pièces mentionnées en annexe 1 du présent règlement.

Un arrêté de changement d'usage sera adressé au pétitionnaire, après remise d'un dossier complet (la complétude du dossier s'apprécie à la date de son instruction et non de son dépôt) et son instruction achevée.

Le dossier est réputé complet dès sa réception par l'autorité compétente. Si, à l'examen, il apparaît incomplet, l'autorité compétente adresse dans un premier temps au demandeur, par voie électronique ou postale, une première demande précisant les pièces complémentaires manquantes.

Dans l'hypothèse où le demandeur ne donnerait pas suite à cette première demande, l'autorité compétente notifie alors au demandeur, dans un délai maximal d'un mois suivant la réception ou le dépôt initial de la demande, par lettre recommandée avec accusé de réception, la liste exhaustive des pièces manquantes requises pour la complétude du dossier.

À compter de la réception de cette notification formelle, le demandeur dispose d'un délai d'un mois pour produire les pièces sollicitées. À défaut de réponse ou de transmission complète des pièces manquantes dans ce délai, le demandeur est réputé avoir tacitement renoncé à sa demande.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de deux mois suivant la réception du dossier complet. Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant

le dépôt de la demande par le pétitionnaire vaut décision d'acceptation conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code des relations entre le public et l'administration.

Article 9 – 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.

IV. Sanctions

Article 10 – 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 des articles L. 631-7 ou L. 631-7-1 A ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application des mêmes articles L. 631-7 et L. 631-7-1 A est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder **100 000 €** 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, de l'autorité organisatrice de l'habitat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme 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. »

V. Modalités d'exécution du présent règlement

Article 11– Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter de la publication du présent règlement.
À compter de cette date, toute location meublée de courte durée qui n'est ni exemptée d'autorisation, ni autorisée, sera interdite en vertu du présent règlement.

Annexe 1 : Liste des pièces justificatives pour la complétude du dossier de demande d'autorisation de changement d'usage.

- Pour les **propriétaires : personnes physiques** et **représentants légaux des personnes morales**

Attestation de propriété précisant le nom de toutes les personnes propriétaires, et le nombre de lot d'habitation pour les immeubles en pleine propriété

- Pour les **copropriétés**

Règlement de copropriété ou procès-verbal d'assemblée générale attestant que la location en meublés de tourisme est autorisée dans l'immeuble.

- Pour les **immeubles en copropriété**

Attestation du syndic précisant le nombre total de lots de l'immeuble (habitations uniquement). En présence d'une copropriété constituée de plusieurs bâtiments, l'attestation précise le nombre de lots d'habitation par bâtiment.

- Pour les **demandeurs locataires**
 - **Accord du propriétaire autorisant la sous-location en meublé de tourisme**
 - **Déclaration sur l'honneur attestant que le demandeur n'est pas bénéficiaire d'aides au logement**

- Pour les **immeubles en pleine propriété**

Déclaration sur l'honneur attestant que le nombre de meublés de tourisme ne dépasse pas 25% du nombre total de logements de l'immeuble

- Pour les **personnes physiques** et pour les **représentants légaux des personnes morales**

Déclaration sur l'honneur attestant que le demandeur n'est pas détenteur de plus de 2 autorisations de changement d'usage (le cas échéant, indiquez vos meublés de tourisme déjà bénéficiaires d'une autorisation)

- Pour les demandes concernant la **résidence principale**
 - **Déclaration d'occupation prouvant le statut de résidence principale (téléchargeable sur votre espace personnel impots.gouv.fr rubrique « biens immobiliers »)**
 - **Attestation avec signature manuscrite précisant la situation de votre meublé au regard des deux options suivantes :**
 - Soit, « *J'atteste que le meublé de tourisme que je déclare est bien ma résidence principale au sens où il constitue mon logement effectif et habituel. J'ai bien noté*

que la demande de changement d'usage n'était pas nécessaire dans ce cas et je m'engage à ne pas le louer plus de 120 jours par an ».

- Soit, ***« J'atteste que le meublé de tourisme que je déclare est situé dans ma résidence principale mais qu'il est indépendant et ne constitue pas mon logement effectif et habituel. Je prends bonne note que la demande de changement d'usage est nécessaire pour permettre une location tout au long de l'année, sans limitation à 120 jours ».***

- Pour les **personnes morales**

Justificatif de la qualité de représentant légal du demandeur (statuts, acte de nomination, Kbis...)

Et dans tous les cas de figure :

-DPE

-les autres informations et pièces justificatives qui seront exigibles par décret au titre de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.