Envoyé en préfecture le 04/07/2024
Reçu en préfecture le 04/07/2024
Publié le
ID : 005-210501458-20240627-071_2024-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT
HAUTES-ALPES

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

NOMBRE DE CONSEILLERS	
- en exercice	13
- présents	9
- votants	11
- absents	4

Date de convocation :
20 juin 2024
Date d'affichage :
21 juin 2024

VOTE	
- POUR	11
- CONTRE	0
- ABSTENTION	0

De la commune de ST JEAN ST NICOLAS

Séance du jeudi 27 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 27 juin à 20 heures, le conseil municipal s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Rodolphe PAPET, Maire.

Présents : Josiane ARNOUX – Thierry BAUD – Monique JANIK – Marc-André DABAT – Claude ALLAIRE – Daniel AUBERT – Caroline DANGEL – Eloïse RIBAIL

Absents et représentés : Isabelle DE COLOMBEL a donné pouvoir à Josiane ARNOUX – Michel PRETI a donné pouvoir à Claude ALLAIRE

Absents : Claude GUET – Déborah BELIN

Monique JANIK est nommée secrétaire de séance

DELIBERATION N°071/2024 : INSTAURATION D'UN REGIME D'AUTORISATION TEMPORAIRE DE CHANGEMENT D'USAGE PERMETTANT A UNE PERSONNE PHYSIQUE DE LOUER POUR DE COURTES DUREES DES LOCAUX DESTINES A L'HABITATION A UNE CLIENTELE DE PASSAGE QUI N'Y ELIT PAS DOMICILE ET DES CONDITIONS DE DELIVRANCE ET FIXATION DES CRITERES DE L'AUTORISATION

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 L.631-9 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 par délibération du Conseil municipal, dès lors que la Commune appartient à un EPCI qui n'est pas compétent en matière de PLU, et qu'elle est incluse dans la liste fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts.

Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 fixe la liste des Communes concernées.

Notre commune figure sur cette liste en tant « *qu'il existe sur notre territoire un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.* »

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. Ce dispositif fera l'objet d'une délibération spécifique du conseil municipal.

Or, depuis plusieurs années, nous faisons le constat renouvelé d'un nombre croissant de création de meublés de tourisme sur notre territoire.

Cette tendance peut être directement rattachée au développement d'un nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes de locations touristiques saisonnières (type Airbnb, Abritel, ...) et l'essor de l'économie collaborative.

Envoyé en préfecture le 04/07/2024
Reçu en préfecture le 04/07/2024
Publié le
ID : 005-210501458-20240627-071_2024-DE

La commune de St-Jean-St-Nicolas connait un engouement grandissant depuis plusieurs années. Ainsi, alors que le nombre de résidences principales a augmenté de 10,15% entre 2014 et 2020, celui des résidences secondaires a augmenté de 24,39%. Ces dernières représentent 37,8% des logements.

Cette attractivité génère dans son sillage une augmentation corrélative du nombre de logement transformés en meublés de tourisme par des multipropriétaires.

Si pour l'heure cette économie touristique permet de réchauffer des lits froids, la commune souhaite anticiper un probable effet pervers que connaissent les stations de sport d'hiver à travers les alpes.

Il est en effet unanimement reconnu que l'augmentation du nombre de meublé de tourisme conduit à un renchérissement du prix du foncier et du prix du mètre carré ainsi qu'à une raréfaction des biens offert à la location longue durée.

Pour maitriser ce phénomène il existe le dispositif de l'autorisation préalable de changement d'usage.

Cette procédure permet, en obligeant les loueurs de meublés à solliciter une autorisation préalable pour pouvoir pratiquer la location de leur logement en meublé de tourisme, de contrôler grâce également à la mise en place de la procédure d'enregistrement par télédéclaration, l'évolution du nombre de logements transformé en meublés.

Car ce phénomène progresse d'année en année. En 2023, est parue une étude Ministérielle sur la lutte contre l'attrition des logements permanents en zone touristique, qui établit un lien de causalité direct entre le développement exponentiel des locations de meublés sur de courtes durées, dits meublés de tourisme, et la pénurie de logement locatif résidentiel.

Au niveau national, le constat d'une hausse constante est en train de s'ancrer, les professionnels du secteur du tourisme évoquent à ce sujet un quadruplement d'ici à 2030 : *" Le marché de la location de vacances va littéralement exploser avec une prévision de quadruplement d'ici à 2030... "* (déclaration de M. Glenn FOGEL, le CEO de *Booking)*

Or, lorsque celles-ci sont trop importantes sur un même territoire, elles ont des effets négatifs sur la qualité de vie, accroissent les tensions du marché immobilier et font obstacle à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location, considérée comme raison impérieuse d'intérêt général par la Cour de justice de l'Union européenne.

À notre niveau, la commune recense officiellement 62 meublés de tourisme (nombre de meublés déclarés CERFA au 31 décembre 2023).

Dans les faits, il est fort probable que ce chiffre soit en-deçà de la réalité, de nombreux meublés n'étant pas déclarés en mairie nonobstant l'obligation en la matière.

Cette expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée, par une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, s'avère désormais fortement pénalisante pour notre commune en présentant un double effet négatif.

En effet, en induisant une transformation de l'usage de ces locaux au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif traditionnel, elle engendre mécaniquement un assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation.

Notre population dont le revenu moyen est plutôt bas pourrait ne plus parvenir à se loger à des prix raisonnables, voire ne plus parvenir à se loger du tout, avec pour seule issue de chercher une location sur une commune limitrophe. Les nouveaux arrivants sont pareillement découragés par le manque d'offre et l'emballement des prix du marché.

Or, la Commune a besoin de pouvoir compter sur un nombre suffisant de logement à usage d'habitation pour accueillir des familles et des travailleurs qui font la richesse du territoire.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît nécessaire, de réguler les changements d'usages de locaux d'habitation en meublés de tourisme afin de contrôler de manière harmonieuse le développement des locations meublées touristiques.

Envoyé en préfecture le 04/07/2024
Reçu en préfecture le 04/07/2024
Publié le
ID : 005-210501458-20240627-071_2024-DE

Le conseil municipal,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et notamment son article 16 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.631-7 et suivants ;

VU le Code du Tourisme et notamment son article L.321-1-1 ;

VU le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 portant application de l'article 232 du code général des impôts ;

VU les Statuts de la communauté de communes du Champsaur-Valgaudemar ;

VU l'exposé préalable résultant du Rapport de Présentation ;

APRES avoir pris connaissance du projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques ;

Et

Après en avoir délibéré,

- **INSTAURE** le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation tel que prévu à l'article L. 631-7-1A du Code de la construction et de l'habitation sur le territoire de la Commune de de St-Jean-St-Nicolas ;

- **APPROUVE** le règlement municipal fixant les conditions et critères de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques tel que figurant en annexe de la présente délibération ;

- **APPROUVE** une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 15 octobre 2024 ;

- **AUTORISE** le Maire à prendre toute mesure et à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération et à la concrétisation du présent dispositif, dont la mise en œuvre relèvera de l'autorité communale.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits

Pour copie conforme
LE MAIRE,
Rodolphe PAPET

MAIRIE DE SAINT-JEAN-SAINT-NICOLAS * (Hautes-Alpes) *

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le
et publication ou notification du 04 JUIL. 2024

Envoyé en préfecture le 04/07/2024
Reçu en préfecture le 04/07/2024
Publié le
ID : 005-210501458-20240627-071_2024-DE

Cette démarche s'inscrit dans un objectif de lutte contre la pénurie de logement et la hausse des loyers, dont la Cour de Justice Européenne a reconnu qu'elles constituaient des objectifs d'intérêt général qui justifient l'encadrement de la location des meublés de tourisme (voir en ce sens : CJUE, 22 septembre 2020, affaire C-724/18).

Au regard de l'intérêt général qu'il y a de préserver un équilibre entre habitats et activités économiques pour maintenir la fonction résidentielle dans la commune, et compte tenu de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, il apparaît nécessaire de réguler ces changements d'usage de locaux d'habitation par l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme.

Au-delà de la conciliation de son activité touristique d'une part et de l'accès au logement d'autre part et de la préservation du parc de logements permanents pour les habitants et les nouveaux arrivants, cette démarche répondra également aux objectifs suivants :

- Disposer d'une lisibilité accrue de l'ensemble de l'offre d'hébergement globale,
- Répondre à la nécessité de contrôler à minima les flux touristiques dans le cadre du pilotage et du développement de la politique de tourisme,
- Prévenir un risque pour l'équilibre économique et social de la commune.

Projet de règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme de courte durée

Ce règlement a pour objet de définir les critères et *conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations au regard notamment des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.*

Selon l'article L.631-7 du CCH, constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyer, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur au sens de l'article L.632-1 du même code.

L'obtention d'une autorisation de changement d'usage serait rendue obligatoire s'il s'agit :

- d'un local à usage d'habitation qui ne constitue pas la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;
- d'un local à usage d'habitation qui constitue la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, plus de 120 jours par an ;

Seraient dispensés d'autorisation :

- les locaux à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, loués pour de courtes durées à une clientèle qui n'y élit pas domicile (moins de 120 jours par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Le projet de règlement figurant en annexe du présent rapport détaille les principes et conditions proposées.

Synthétiquement, l'autorisation de changement d'usage pourrait être octroyée selon les critères et dans les conditions suivantes :

- Formulée par le propriétaire personne physique (nu-propriétaire, usufruitier, indivision) ;
- Pour une durée de 3 ans, renouvelable de manière expresse ;
- Le logement faisant l'objet de la demande doit être décent et répondre aux exigences du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- Le respect du droit des tiers, le changement d'usage ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation ;
- 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 et R.321-23 du CCH.

Envoyé en préfecture le 04/07/2024
Reçu en préfecture le 04/07/2024
Publié le
ID : 005-210501458-20240627-071_2024-DE

Mairie de Saint-Jean-Saint-Nicolas 05260

Règlement municipal de la Commune de St-Jean-St-Nicolas fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires 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 L.631-9 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 appartient à un EPCI qui n'est pas compétent en matière de PLU.

La commune de St-Jean-St-Nicolas 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.

La communauté de communes Champsaur-Valgaudemar n'étant pas compétente en matière de PLU, le conseil municipal de St-Jean-St-Nicolas est donc habilité à délibérer pour instaurer la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage sur le territoire de la commune 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.

Au bénéfice de ces dispositions, la commune de St-Jean-St-Nicolas, où désormais le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L.631-7 à L.631-9 du code de la construction et de l'habitation, par délibération du conseil municipal décide de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme.

Cette déclaration indiquera si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

Pour ce faire, un téléservice permet d'effectuer la déclaration.

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

Envoyé en préfecture le 04/07/2024
Reçu en préfecture le 04/07/2024
Publié le
ID : 005-210501458-20240627-071_2024-DE

Article 1 - Objet

Conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre 1er 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 de St-Jean-St-Nicolas, 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'articles 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 121ème jour de location par année civile pour tout ou partie des résidences principales[1], 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 de St-Jean-St-Nicolas.

[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.

Envoyé en préfecture le 04/07/2024
Reçu en préfecture le 04/07/2024
Publié le
ID : 005-210501458-20240627-071_2024-DE

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.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde donc sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles, applicables aux demandes de changement d'usage formulées par des propriétaires personnes physiques.

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 n'est pas interdit par le règlement en vigueur.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- 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 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

- 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.

Envoyé en préfecture le 04/07/2024
Reçu en préfecture le 04/07/2024
Publié le
ID : 005-210501458-20240627-071_2024-DE

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).

Le propriétaire devra fournir une attestation sur l'honneur établissant qu'il est titulaire en son nom propre, d'un titre de propriété du bien objet de la demande de changement d'usage.

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

La demande d'autorisation est réalisée par un formulaire obtenu auprès de la mairie concernée ou en ligne via la plateforme de téléservice prévue à cet effet.

Le propriétaire du bien faisant l'objet de la demande d'autorisation au moment du dépôt de sa demande devra attester être propriétaire du bien et le cas échéant que le changement d'usage est admis dans la copropriété. A ce titre, il devra joindre à son dossier :

- Une déclaration sur l'honneur attestant de sa qualité de propriétaire ;
- Une déclaration sur l'honneur attestant 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 tourismes pour de courtes durées, à une clientèle n'y élisant pas domicile.

6.2 Modalités de dépôt de la demande

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit :

- 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, ou l'adresser à ce service par voie postale ;
- Utiliser le formulaire dématérialisé accessible à l'adresse : https://champsaurvalgaudemar.taxesejour.fr/

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

Dès 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.

Envoyé en préfecture le 04/07/2024
Reçu en préfecture le 04/07/2024
Publié le
ID : 005-210501458-20240627-071_2024-DE

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 : Procédure d'enregistrement par télédéclaration

Toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, situé ou non dans la résidence principale du loueur, doit faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès des services compétents de la Commune de St-Jean-St-Nicolas, en application des dispositions de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme.

Cette déclaration préalable mentionnera les informations requises nécessaires à l'enregistrement du local meublé concerné par la commune et sera effectuée par téléservice.

Celle-ci donnera lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement.

Conformément à l'article L. 324-2-1 I du Code du tourisme, toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du même code et aux articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation doit informer le loueur des obligations de déclaration et/ou d'autorisation préalable prévues par ces articles et obtenir de ce dernier, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration du logement, obtenu en application du II de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme.

Article 8 – 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 9 – 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.

Envoyé en préfecture le 04/07/2024
Reçu en préfecture le 04/07/2024
Publié le
ID : 005-210501458-20240627-071_2024-DE

- **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

DE TRAVAIL

Article 10 – Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter du 15 octobre 2024.

Le Maire de St-Jean-St-Nicolas 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 : https://st-jean-st-nicolas.fr/