Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

Règlement municipal de la Commune de Quiberon 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 communautaire, lorsque la Commune appartient à un EPCI en matière de PLU.

La commune de Quiberon a été intégrée 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 Auray Quiberon Terre Atlantique n'étant pas compétente en matière de PLU, le conseil municipal 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 Quiberon, 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.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

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.

II. Principes généraux

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, 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 :

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

- 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 Quiberon.

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

[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 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

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.

- 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.

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

- En pleine propriété ;
- Usufruitier ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

- 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.

Le nombre d'autorisations pouvant être accordé à un même foyer fiscal est limité comme suit :

Nombre de logements par propriétaire (hors résidence principale)	Nombre de meublés autorisés
1	1
2	2
3	2
4	3
5	3
6	4
7	4
8	5
9	5
+ n, Suivant la même logique	

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

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

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 n'est pas proscrit dans la copropriété. A ce titre, il devra joindre à son dossier :

- Une déclaration sur l'honneur attestant de sa qualité de propriétaire et de la superficie du bien concerné ;
- 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 :

- Utiliser le formulaire dématérialisé accessible à l'adresse : à compléter avec l'adresse URL de déclaloc changement d'usage ou le nom du site).

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.

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 Quiberon, 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

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

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.

- **Article L. 651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

*« **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 10 – Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1er juin 2025.

Le Maire de Quiberon 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.