



ARRÊTÉ PERMANENT DU MAIRE

Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et des numéros d'enregistrement

Le maire de la commune de LA BAULE-ESCOUBLAC,

Vu les articles L 2212-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitations, et notamment les articles L 632-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal du 22 avril 2022, portant modification des conditions de délivrances des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et de l'attribution des numéros d'enregistrement,

Considérant qu'il appartient au maire d'assurer l'équilibre de l'offre locative et de contrôler l'essor des meublés de tourisme, afin de ne pas aggraver le manque de logements et de limiter la tension sur le marché immobilier,

ARRETE

Article 1 - Objet

Le présent règlement applicable pour la ville de La Baule-Escoublac, prévoit un régime d'autorisation de changement d'usage et d'attribution du numéro d'enregistrement.

Il prend effet à compter du 1^{er} janvier 2023 et abroge et remplace les précédentes dispositions prises par la municipalité en la matière.

Article 2 - Préambule

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, services, bureaux, équipement d'intérêt collectif ou meublés de courte durée). Constituent des locaux destinés à l'habitation, toute catégorie de logement et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardiens, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues par les dispositions en vigueur.

Article 3 - Principes généraux concernant les changements d'usage

Lorsque le local à usage d'habitation ne constitue pas la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme est soumise à autorisation préalable de changement d'usage.

Ces autorisations peuvent être accordées à condition que les locaux, objet du changement d'usage, conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, sauf si la demande de changement d'usage fait également l'objet d'un changement de destination.

Article 4 - Régimes des autorisations de changement d'usage et de changement d'usage mixte à titre personnel

La réglementation du changement d'usage, destinée à protéger le logement, ne concerne que les locaux d'habitation transformés pour un autre usage, notamment s'il s'agit d'une habitation qui devient une activité économique (bureau, commerce, location touristique de meublé, etc.).

La transformation d'un local d'habitation en local professionnel nécessite une démarche administrative préalable. La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme (ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé).

Les changements d'usage de locaux d'habitation énumérés ci-après sont autorisés d'office, sans qu'il soit utile d'en faire la demande :

- Les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris activité commerciale, dans une partie d'un local d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandise,
- Les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans la partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti,
- Les changements d'usage effectués en vue de la location pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation, pourvu que ce local constitue la résidence principale du loueur.

Article 5 - Changements d'usage prohibés

Compte tenu de l'offre sociale déjà déficitaire sur la commune, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation et faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé est interdit.

Article 6 - Déclarations

En application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les meublés de tourisme doivent être déclarés à la mairie du territoire sur lequel ils se situent.

Les personnes ayant déclaré leur meublé de tourisme auprès de la commune avant l'entrée en vigueur du présent règlement disposent d'un délai d'un an pour se mettre en conformité avec celui-ci.

Au terme de ce délai, les dispositions du présent règlement leur seront applicables.

Article 7 - Conditions de délivrance des autorisations

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande de changement d'usage personnel auprès de la mairie, adressée à monsieur le maire.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il doit attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à l'usage mixte ou, à défaut, produire l'accord de la copropriété.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il doit produire l'accord du propriétaire pour le changement d'usage ou pour l'usage mixte ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation sur l'honneur du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou, à défaut, l'accord de la copropriété.

Quel que soit le cas de figure, un justificatif de propriété doit être fourni, ainsi qu'une attestation d'assurance du bien mis en location.

Dans les 15 jours suivant la réception de la demande, un accusé de réception est adressé au demandeur. Ce dernier 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 demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois, suivant la réception d'un dossier complet, vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

Article 8 - Nombre d'autorisations

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel et obtenue sans compensation, dans la limite de 2 logements et pour une durée de 3 ans. Elle cesse de produire effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à la modification d'usage du local par le bénéficiaire de ce local.

Article 9 - Principe de la compensation

Ce nombre pourra être augmenté sur le principe de la compensation. Pour chaque bien supplémentaire mis en location de courte durée, un engagement de location à l'année d'un autre bien devra être réalisé.

Article 10 - Numéro d'enregistrement

L'enregistrement d'un meublé de tourisme donne lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement, qu'il s'agisse de la résidence principale ou non du demandeur. Ce numéro, délivré par téléservice, est valable 3 ans à compter de sa date d'attribution. Son renouvellement sera réalisé suivant la même procédure.

Ce numéro doit obligatoirement être transmis à tous les intermédiaires (agences immobilières, sites internet, ...) en vue de locations de courtes durées.

Article 11 - Sanctions

En cas de non-respect du présent règlement municipal, sur simple constatation de l'infraction, la ville fera application des procédures notamment prévues aux articles L 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Article 12 - Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif (6 allée de l'Île Gloriette - CS 24111 - 44041 Nantes Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat, ainsi que par télé recours via www.telerecours.fr.

Article 13 - Exécution

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de veiller à l'exécution du présent arrêté :

Mme la directrice générale des services de la ville - Mme le commissaire de police de La Baule-Escoublac - M. le chef de la police municipale.

La Baule-Escoublac, le 02 DEC. 2022



Franck LOUVRIER
Maire de La Baule-Escoublac,
Vice-président du Conseil régional des Pays de la Loire