

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

Exposé des motifs

L'offre d'hébergement touristique a été considérablement bouleversée ces dernières années avec l'essor des meublés touristiques sur le territoire champenois. Aux hébergeurs traditionnels professionnels (hôtels, résidences de tourisme, gîtes, chambres d'hôtes etc....) sont venus s'ajouter les locations de meublés de tourisme.

Cette nouvelle forme d'hébergement a connu un développement très important en lien avec l'essor des plateformes de réservation ou d'annonces en ligne (Airbnb, Abritel-Homelidays, le Bon Coin...).

Hautvillers est l'une des grandes destinations touristiques de Champagne.

Le village d'Hautvillers est réputé par l'histoire de son Abbaye et de la présence de la tombe de Pierre Dom Pérignon connu comme étant le "père" du vin de champagne. Sa proximité avec Paris, la Belgique et les Pays Bas en font une région très visitée tout au long de l'année.

Cette évolution de l'offre d'hébergement participe au développement de la destination touristique d'Hautvillers. Elle permet d'étoffer et de diversifier l'offre d'hébergement touristique et se révèle être une illustration des nouvelles attentes de la clientèle et de l'évolution des pratiques touristiques. Elle permet aussi aux hébergeurs particuliers d'accéder à un complément de revenu.

Pour autant, le développement de la location de meublés de tourisme a modifié le marché de l'hébergement traditionnel et génère :

- Une baisse significative du nombre de résidents.
- Un renforcement de la tension existante sur le marché immobilier : le prix d'achat d'un bien en vue d'un investissement étant surévalué, ce phénomène augmente d'une manière conséquente le coût du m² empêchant l'accès à la propriété pour de futures familles.
- Une modification de la nature de la ville de Hautvillers, tendant à devenir un village "vitrine".

Le nombre des meublés de tourisme connaît une croissance exponentielle, le village d'Hautvillers comptabilise 38 meublés touristiques pour 330 résidences principales soit plus de 10% de son parc immobilier.

S'il devait perdurer sans régulation, ce phénomène générerait à la fois de fortes tensions sur l'offre locative d'habitation traditionnelle et une hausse du coût des logements, tant à la location qu'à l'achat.

L'accès au logement pour les ménages aux revenus moyens ou modestes s'en trouverait aggravé.

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALLUR (modifié par la loi ELAN), ce type de location est désormais soumis à une autorisation temporaire de changement d'usage dont les conditions de délivrance sont fixées dans le cas présent par le Conseil Municipal par le biais d'un règlement et d'une autorisation.

En conformité avec l'article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), la Commune d'Hautvillers a sollicité du Préfet de la Marne, un arrêté visant à étendre à la Commune d'Hautvillers le champ d'application de la procédure d'autorisation des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Cet arrêté préfectoral a été rendu le 04 mai 2022 (document annexé) donnant l'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation au maire de la commune d'Hautvillers.

Il permet l'instauration d'une procédure d'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, en vue de procéder à des locations de manière répétée, pour de courtes durées, destinées à une clientèle de passage.

C'est à la date du 1er février 2023 qu'entrera en vigueur l'autorisation temporaire objet du règlement municipal. A compter de cette date, toute location meublée de courte durée qui n'est ni exemptée d'autorisation, ni autorisée, sera interdite en vertu du règlement.

Principes généraux

Article 1

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Hautvillers, selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2

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 ; cependant, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L324-1-1 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.

L'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires.

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme, dans la limite de 120 jours par an, n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage.

Sont également dispensés d'autorisation les changements d'usage de locaux d'habitation suivants :

- le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur et dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambres d'hôtes)
- les locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L.632-1 du CCH, c'est à dire une location meublée faisant l'objet d'un bail écrit, pour une durée d'un an (ou 9 mois pour un locataire étudiant).
- les locaux meublés faisant l'objet d'un bail mobilité, créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Article 3

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 trouble ou danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

Article 4

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel, temporaire et incessible. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelques raisons que ce soient, à l'exercice professionnel du bénéficiaire dans ce local, ou, dans le cas d'un propriétaire physique, lors du décès de celui-ci. Ce règlement s'adresse aux personnes physiques comme morales (sociétés civiles immobilières notamment).

Dispositions applicables

La demande est à formuler uniquement par le propriétaire du logement ou son mandataire, conformément aux termes de l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 5

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée, pour un demandeur personne physique et morale, propriétaire du local.

L'autorisation est alors délivrée à titre personnel pour une durée de 3 ans non reconductible.

Toute reconduction devra faire l'objet d'un renouvellement de demande d'autorisation dans les conditions ci-après prévues à l'article 7.

Toute demande d'un nouveau propriétaire d'un bien auparavant autorisé sera étudiée dans les conditions d'une nouvelle demande ci-après prévues à l'article 7.

Article 6

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un **conventionnement** en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du Code de la construction et de l'habitation. Il en sera de même pour des logements qui ont fait l'objet de subventions, notamment de l'ANAH, sauf engagement du propriétaire de rembourser au prorata temporis des subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné au titre des articles L31-10-6 et R31-10-6 du code de la construction et de l'habitation.

En outre, la demande devra porter sur un logement qui répond aux normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 ; dans ce cas, le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition.

Enfin, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, la demande devra être en conformité avec la destination de l'immeuble, telle qu'elle résulte du règlement de copropriété ; dans ce cas, le pétitionnaire attestera sur l'honneur que le changement d'usage ne contrevient pas à cette destination.

Article 7

Dans la globalité du territoire communal de la commune d'Hautvillers, un nombre maximal de logements sera autorisé à être donné en locations meublés pour de courtes durées en conformité avec l'article L631-7-1 du CCH.

Le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location de meublés de tourisme est fixé à 38 sur l'ensemble du territoire communal d'Hautvillers.

Lorsque le nombre ci-dessus est atteint, plus aucune autorisation ne peut être conférée sur le territoire communal d'Hautvillers, tant qu'un propriétaire déjà autorisé n'aura pas fait connaître à la mairie d'Hautvillers qu'il cesse son activité.

Lorsque le nombre ci-dessus est atteint, les demandes complètes seront placées sur liste d'attente.

Il est rappelé que l'autorisation conférée est personnelle et incessible ; en cas de cession, sous quelque forme que ce soit, du local bénéficiaire de l'autorisation, l'autorisation devient caduque.

Les personnes physiques et morales déjà titulaires d'une autorisation conférée au titre du règlement communal seront prioritaires pour obtenir un renouvellement au terme de 3 ans, si elles justifient qu'elles sont bien toujours propriétaires.

Mais elles devront en faire la demande dans le délai de deux mois précédent l'expiration de la précédente autorisation, en remplissant le formulaire dont le modèle est ci-dessous annexé. Passé ce délai, elles ne seront plus prioritaires par rapport aux nouvelles demandes pour solliciter une nouvelle autorisation.

La Mairie les informera de ce délai par courrier avec accusé de réception.

Les propriétaires de logements non encore autorisés devront déclarer à la Mairie d'Hautvillers leur intention de louer leur local en meublés de tourisme en remplissant le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage dont le modèle est ici annexé.

Ce formulaire sera étudié par la Mairie par ordre chronologique d'arrivée dans les services (Récépissé de dépôt). Si plusieurs courriers sont reçus le même jour, l'ordre chronologique de prise de connaissance sera pris en compte.

Les dossiers complets seront numérotés par ordre d'arrivée et deviendront prioritaires sur les dossiers incomplets qui seront renvoyés au demandeur afin d'être complétés.

- Si le nombre de logements susceptibles d'obtenir une autorisation sur le territoire communal d'Hautvillers n'est pas atteint à la date de réception de leur dossier complet, et si l'autorisation n'est pas refusée pour une autre raison, celle-ci leur sera conférée. La mairie notifiera aux demandeurs par courrier avec accusé de réception cette décision accompagnée de la démarche à suivre.
- Si le nombre de logements susceptibles d'obtenir une autorisation sur le territoire communal d'Hautvillers est atteint, l'autorisation ne sera pas accordée. La mairie leur notifiera par courrier avec accusé de réception cette décision et les informera de leur ordre d'apparition dans la liste d'attente.

Formalités administratives

Article 8

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer auprès de la Mairie un formulaire de demande de changement d'usage personnel, dont le modèle est ci -annexé, adressé à Mr Le Maire à l'adresse suivante :

**Mairie de Hautvillers
123, rue Henri Martin
51160 HAUTVILLERS**

Dans la semaine suivant la réception de la demande et des pièces devant y être jointes, 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.

Les dossiers de demande d'autorisation sont composés du formulaire de demande de changement d'usage à titre personnel avec l'ensemble des pièces justificatives ; le modèle de formulaire de demande ainsi que la liste des pièces à fournir seront annexés au présent règlement, se conférer à l'article 9.

Tout dossier incomplet sera renvoyé au demandeur. Les délais légaux ne courent qu'à partir de la réception d'un dossier complet.

Article 9

La demande d'autorisation doit contenir :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire et dont le modèle est ici annexé.
- Un titre de propriété ou une attestation de propriété d'un notaire ou le dernier appel de taxe foncière produit en recto-verso.
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe signée des deux parties justifiant de ce mandat et l'original du mandat signé du propriétaire.
- Si la propriété est en indivision, une liste indiquant les noms, prénoms et domiciles des différents indivisaires.
- Un justificatif d'identité juridique pour les propriétaires, personnes morales, une copie des statuts mis à jour et certifiés conformes à l'original ou un extrait KBIS.
- Une attestation sur l'honneur que le logement correspond aux normes de décences décrites par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- Si le local objet de la demande est situé dans une copropriété, il est rappelé que le propriétaire devra attester sur l'honneur que la destination de l'immeuble et/ou celle du logement ne s'oppose pas à la location meublée de courtes durées et ce conformément aux dispositions du règlement de copropriété. A défaut, il devra fournir le procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires l'autorisant à louer ainsi son logement.

Article 10

Parallèlement à la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme, le propriétaire a l'obligation de déclarer son meublé de tourisme en mairie.

Pour accomplir cette formalité, il doit remplir un CERFA numéro 14004*04, téléchargeable.

Ce CERFA sert de déclaration mais ne donne pas l'autorisation de location obligatoirement soumise à l'accord de changement d'usage temporaire donné par la mairie et devant faire l'objet d'une demande préalable en mairie. (cf art 2).

Lors de la réception du CERFA, la mairie remettra un récépissé accompagné du règlement municipal de la commune d'Hautvillers fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme de courte durée et du formulaire de demande d'autorisation temporaire de changement d'usage.

Sanctions

Article 11

Les sanctions seront appliquées selon la législation en vigueur.

Modalités d'exécution du présent règlement

Article 12

Le présent règlement est exécutoire à compter de la délibération du conseil municipal en date du 29 novembre 2022.

Le maire d'Hautvillers est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la commune et accessible sur le site de la commune :

<https://www.hautvillers.fr>

Formulaire

DEMANDE D'AUTORISATION TEMPORAIRE DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLE DE COURTE DUREE.

La présente demande est formulée conformément à la délibération adoptée en séance du Conseil Municipal du 29 novembre 2022, qui prévoit la mise en place du dispositif de demande d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation à Hautvillers, conformément aux dispositions des articles L.631-7 du code de la Construction et de l'Habitation et principalement, de l'article L.631-7-1 A dudit code.

Pour remplir précisément le formulaire, reportez vous à la notice explicative ainsi qu'aux dispositions du règlement annexé à la délibération sus visée.

Note explicative

Informations générales :

- Les conditions fixées pour la délivrance de l'autorisation préalable du Maire résultent de la délibération du 29 novembre 2022 et du règlement qui y est annexé.
- La résidence principale s'entend d'une manière générale, comme le logement où l'on réside habituellement effectivement, au minimum 8 mois par an.
- Lorsqu'un local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur ou une partie, il n'y a pas lieu de solliciter une autorisation de changement d'usage pour le louer durant de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (moins de 4 mois par an).
- Toute demande incomplète ou insuffisamment renseignée fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires, qui retardera son instruction.
- En cas de non-réponse de l'administration dans un délai de deux mois, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite.
- L'autorisation est accordée à titre personnel au propriétaire. Elle n'est donc pas attachée au local et n'est donc pas transmissible.
- Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire de ce local et notamment en cas de cession.
- Toute autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve du droit des tiers et en particulier des stipulations du règlement de copropriété et des stipulations d'un éventuel bail.
- Les critères du logement décent sont définis par décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.
- L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée à titre personnel, temporaire et incessible de 3 ans maximum non reconductible. Toute reconduction devra faire l'objet d'un renouvellement.

Annexes

**Formulaire de demande de changement temporaire d'usage
CERFA 14004*04**