

Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée et instaurant le numéro d'enregistrement

Table des matières

Préambule	2
Terminologie.....	4
Article 1 – Champ d'application et objet.....	5
Article 2 – Durée	5
Article 3 – Cas de dispense.....	5
Article 4 – Interdictions des changements d'usage.....	6
Article 5 – Engagements du demandeur	6
Article 6 – Caractéristiques du logement.....	7
Article 7 – Nombre d'autorisation par propriétaire personne physique.....	7
Article 8 – Régime de l'autorisation	8
Article 9 – Changement d'usage d'un logement faisant l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire.....	8
Article 10 – Renouvellement	8
Article 11 – Echéance de l'autorisation	9
Article 12 – Modalités de dépôt de la demande et de délivrance de l'autorisation	9
Article 13 – Mesures coercitives	9
Article 14 – Sanctions en cas de non-respect du règlement.....	9
Article 15 – Numéro d'enregistrement	10
Article 16 – Entrée en vigueur.....	11
Article 17 – Application aux meublés de tourisme déclarés avant la publication du règlement	11
Annexes	12

Préambule

La Communauté de communes de Belle-Île-en-Mer regroupe 4 communes : Le Palais, Sauzon, Locmaria et Bangor. En 2019, Belle-Île-en-mer comptabilise 5 483 habitants à l'année. En été, ce sont près de 430 000 visiteurs qui viennent passer des vacances sur l'île dont la capacité d'hébergement est d'environ 40 000 personnes. Belle-Île-en-Mer est donc une destination touristique bretonne de premier plan, elle est la plus grande des îles bretonnes et après la Corse, la deuxième plus grande île de métropole. La fréquentation de l'île est en augmentation régulière depuis 2018. Cette forte fréquentation touristique a un impact important sur l'habitat à l'année sur l'île.

Avant d'envisager la régulation des meublés de tourisme, la Communauté de communes a réalisé un diagnostic habitat dont l'objet était de déterminer l'offre et la demande en logements ainsi que le poids du parc de meublés de tourisme sur l'habitat en général.

De ce diagnostic, sont ressortis les éléments suivants : la majeure partie du parc immobilier est absorbée par les résidences secondaires et les investisseurs, un taux de vacance très faible (2,6%), une quasi absence d'offre locative du parc privé, des meublés de tourisme en forte augmentation depuis plusieurs années, une pénurie de petits logements, une pénurie de logements à loyer raisonnable, une inflation des prix du foncier, une envolée des prix de l'immobilier, un marché de l'accession qui exclut les résidents permanents et les actifs de l'île, et s'agissant des travailleurs saisonniers, un déficit de logements et un mal logement, des conséquences négatives pour les commerces et les services nécessaires à la population permanente.

S'agissant plus particulièrement de BANGOR, on compte 854 résidences secondaires pour 475 résidences principales et 51 logements vacants (*Source Insee 2020*). En 2023, la commune a été classée par la Préfecture en zone B1 qui traduit un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements sur la commune.

S'agissant des lits touristiques (hébergement marchand), on en dénombre 1773 (toutes catégories confondues) dont 49% en meublés de tourisme, soit 135 meublés de tourisme recensés en 2023 sur la commune (*Source Taxe de séjour- CCBI 2023*). Cela représente une augmentation de 24% du nombre de meublés de tourisme sur la commune par rapport à 2021. En 2023, 17,49% de la capacité en meublés de tourisme de l'île se situe à BANGOR.

Pour faire face à la carence avérée de logements à l'année sur la commune et répondre à l'inadéquation du parc de logements aux besoins, limiter le développement des meublés de tourisme sur la commune est une des solutions mais il ne faut pas oublier que l'activité touristique est la première économie de l'île. Il y a donc un équilibre à trouver entre habitat à l'année et nombre de lits touristiques. La régulation des meublés de tourisme ne peut pas en effet constituer la seule solution pour répondre aux besoins de logements à l'année mais elle peut contribuer à un rééquilibrage entre l'offre et la demande de logements, sans mettre à mal le nombre de lits touristiques sur l'île.

Les objectifs de ces dispositifs de régulation sont :

- de trouver le juste équilibre entre habitat à l'année et locations saisonnières pour un tourisme plus durable, respectueux des habitants, des acteurs locaux et des visiteurs,
- d'encourager la location à l'année en limitant le développement des meublés de tourisme sur la commune, tout en permettant aux propriétaires qui louent peu et qui ont besoin de ces revenus complémentaires, de continuer la location de meublés de tourisme ,
- de soutenir la filière économique en favorisant les locations mixtes pour des travailleurs saisonniers.

Terminologie

Meublé de tourisme : « 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 » (article L. 324-1-1, I du tourisme)

Les gîtes entrent dans la catégorie des meublés de tourisme. Tel n'est pas le cas : des chambres chez l'habitant (car elles ne sont pas à la disposition exclusive du locataire), des chambres d'hôtes (qui proposent des prestations en plus de la nuitée : accueil, repas etc.).

Changement d'usage : le changement d'usage des locaux d'habitation est la transformation d'un logement en un local à autre usage (bureau, commerce) mais aussi « le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation (y compris une résidence principale ou secondaire) de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » (article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation).

Autorisation de changement d'usage : pour offrir à la location comme meublé de tourisme, une résidence principale plus de 120 jours par an, ou une résidence secondaire, quelle que soit la durée de cette location, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation préalable de changement d'usage selon les modalités définies au présent règlement.

Résidence principale : logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raisons de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Résidence secondaire : toute habitation ou partie d'habitation :

- Permettant une vie indépendante (équipée d'une cuisine, salle d'eau, WC),
- Destinée à la location saisonnière ou occupée ponctuellement (abonnement eau et électricité faisant foi) par son propriétaire, de la famille, des amis...,
- Si l'habitation comprend deux parties indépendantes, et que l'une d'entre elles est une résidence principale, la seconde sera considérée comme une résidence secondaire (si non louée à l'année).

Location mixte : bien offert à la location mais à usage mixte des travailleurs saisonniers et des touristes, logement proposé 4 mois (120 jours) minimum (de juin à septembre inclus) à des travailleurs saisonniers et le reste de l'année à une clientèle touristique.

Numéro d'enregistrement : numéro à 13 caractères, il doit être demandé obligatoirement par le loueur, personne physique ou personne morale, avant toute location d'un meublé de tourisme et pour chaque local à mettre en location, y compris sa résidence principale et pour les résidences secondaires (en tout ou partie) dès une nuitée de location. La déclaration doit comporter notamment l'identité et l'adresse du loueur, l'adresse et les caractéristiques du local loué (notamment s'il s'agit d'une résidence principale, d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif). L'obtention d'un numéro d'enregistrement ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation de changement d'usage.

Article 1 – Champ d’application et objet

- Le présent règlement vise à définir un régime d’autorisation de changement d’usage temporaire délivrée à des propriétaires personnes physiques.

Il se fonde sur les dispositions de l’article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l’habitation qui s’applique aux autorisations temporaires dites personnelles.

Il s’applique à l’ensemble du territoire de la commune.

En application de l’article L.631-7 du code de la construction et de l’habitation, l’autorisation préalable de changement d’usage est délivrée par le maire, selon les modalités définies par le présent règlement tel qu’adopté par délibération du conseil municipal du 23 juillet 2024 ; délibération instaurant, par ailleurs, la procédure d’enregistrement.

L’autorisation préalable de changement d’usage est obligatoire :

- Dès la première nuitée de location pour tout ou partie des résidences secondaires et des investissements locatifs ;
 - À partir du 121^{ème} jour de location pour les résidences principales.
- Le présent règlement vise également à rendre obligatoire le numéro d’enregistrement des locations de meublés de tourisme, avant toute location d’un meublé de tourisme dès la première nuitée, pour chaque local mis en location, y compris sa résidence principale (en tout ou partie, exemple : chambre chez l’habitant) et les résidences secondaires (en tout ou partie), et ce, que le loueur soit une personne physique ou une personne morale.

Article 2 – Durée

L’autorisation temporaire de changement d’usage est délivrée pour une durée de 3 ans.

Toute reconduction devra faire l’objet d’une demande de renouvellement dans les conditions définies à l’article 10.

Article 3 – Cas de dispense

Le propriétaire est dispensé de solliciter une autorisation préalable :

- Lorsque le local constitue sa résidence principale et qu’il le loue en totalité moins de 120 jours par an ;
- Lorsque le local constitue une partie de sa résidence principale (chambre) même s’il le loue plus de 120 jours par an ;

La dispense de changement d'usage ne concerne qu'un seul local.

- Lorsque le local est un local meublé faisant l'objet d'un bail mobilité créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Le propriétaire bénéficiaire d'une dispense doit néanmoins obtenir un numéro d'enregistrement lequel est obligatoire.

Est considérée comme une résidence secondaire soumise à demande d'autorisation de changement d'usage, toute habitation ou partie d'habitation permettant une vie indépendante (équipée d'une cuisine, salle d'eau, WC) ; exemples : studio équipé d'une cuisine au sein de la résidence principale, studio équipé d'une cuisine contigu à la résidence principale ou studio équipé d'une cuisine sans communication avec la résidence principale ou logement se trouvant dans un immeuble collectif dans lequel le propriétaire a sa résidence principale.

Si l'habitation comprend deux parties indépendantes, et que l'une d'entre elles est une résidence principale, la seconde sera considérée comme une résidence secondaire (si non louée à l'année) et donc comme soumise à demande d'autorisation de changement d'usage.

Article 4 – Interdictions des changements d'usage

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas délivrée pour des 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), des articles L. 831-1 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).

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas délivrée pour des logements ayant bénéficié d'une aide publique.

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 en application des articles L. 31-10-6 et R. 31-10-6 de code de la construction et de l'habitation.

De manière générale, la location d'un logement social comme meublé de tourisme est interdite.

Article 5 – Engagements du demandeur

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du règlement de copropriété.

Le changement d'usage ne doit engendrer ni nuisance, ni danger, ni troubles anormaux de voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

Le demandeur s'engage à ne générer aucune nuisance, ni danger, ni troubles anormaux de voisinage, ni désordre pour le bâti.

Le demandeur doit se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur.

Il s'engage à attester sur l'honneur :

- Que le changement d'usage ne contrevient pas aux dispositions du règlement de copropriété ;
- Que le local répond aux normes de décence, d'hygiène, de salubrité et de sécurité définies au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental ;
- Que le local est une construction régulièrement édifiée et qu'il est conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

Article 6 – Caractéristiques du logement

Le logement doit être décent au sens des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et répondre aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité publique définies au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental.

Article 7 – Nombre d'autorisation par propriétaire personne physique

Le nombre d'autorisations est limité à une par propriétaire personne physique sur le territoire de la commune

Il est possible de dépasser le seuil de 1 :

- si le propriétaire justifie pour un 2e meublé (voire pour un 3e meublé) de la mise en location à l'année d'un logement autre sur la commune ; il doit dans ce cas annexer à sa demande d'autorisation la copie du bail et justifier de la propriété de cet autre bien ;
- si le propriétaire pratique un régime de location mixte (travailleur saisonnier durant quatre mois minimum de juin à septembre inclus et clientèle touristique le reste de l'année) pour un 2e ou un 3e meublé ; il doit dans ce cas annexer à sa demande d'autorisation la copie du bail et fournir une attestation sur l'honneur du propriétaire bailleur contresignée du travailleur saisonnier ainsi qu'une attestation sur l'honneur établie par l'employeur du travailleur saisonnier.

Par dérogation à l'article 2, ces autorisations supplémentaires sont délivrées pour une durée maximum d'un 1 an.

Sont pris en compte les biens détenus en pleine propriété ou sur lesquels le propriétaire dispose de droits d'usufruit ou de droits indivis.

Le nombre d'autorisations se calcule par foyer fiscal.

Article 8 – Régime de l'autorisation

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée à titre personnel.

Elle est incessible.

Son titulaire ne dispose d'aucun droit acquis à renouvellement.

En cas de cession du local, ou de décès de son titulaire, l'autorisation de changement d'usage devient caduque.

Article 9 – Changement d'usage d'un logement faisant l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire

La demande de changement d'usage est distincte des autorisations d'urbanisme.

Toutefois, conformément à 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. Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7* ».

Dans tous les cas, le demandeur de permis de construire ou de la déclaration préalable devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage et l'adresser au service concerné.

Article 10 – Renouvellement

Le renouvellement de l'autorisation est possible ; la demande de renouvellement devra être déposée et sera instruite dans les mêmes conditions que la demande d'autorisation initiale.

Le demandeur devra déposer sa demande de renouvellement dans un délai de quatre (4) mois maximum avant l'échéance de l'autorisation initiale.

Le maire pourra ne pas autoriser la demande de renouvellement dans le cas où les dispositions de l'article 5 du présent règlement n'auraient pas été respectées, à condition d'avoir préalablement mis à même le demandeur de faire valoir ses observations.

Article 11 – Echéance de l'autorisation

Au terme de la durée de l'autorisation, le bien doit retrouver son usage initial d'habitation.

Article 12 – Modalités de dépôt de la demande et de délivrance de l'autorisation

La demande de changement d'usage ne peut être présentée que par le propriétaire du local ou son mandataire.

Le demandeur devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage et fournir les pièces justificatives listées en annexe à ce formulaire.

Dès réception du formulaire de changement d'usage dûment rempli et des pièces justificatives, le service instructeur adresse au demandeur un récépissé de dépôt.

Le service instructeur vérifie la complétude de la demande.

S'il apparaît que le dossier est incomplet, le service instructeur sollicite les pièces manquantes ; le demandeur doit les fournir dans un délai d'un mois. A défaut, il est réputé renoncer à sa demande.

Le délai d'instruction est de 2 mois à compter de la réception d'un dossier complet.
Le silence gardé sur la demande vaut autorisation tacite.

Article 13 – Mesures coercitives

L'autorisation de changement d'usage peut être retirée après mise en demeure préalable de son bénéficiaire en cas de non-respect du présent règlement, de non-respect par le demandeur de ses engagements, notamment en cas de nuisances constatées, de construction irrégulière ou dans le cas où les données qu'il aurait renseignées dans sa demande s'avèreraient erronées ou fausses.

Article 14 – Sanctions en cas de non-respect du règlement

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 (sanctions civiles) et L. 651-3 (sanctions pénales) du code de la construction et de l'habitation 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 :

« 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 15 – Numéro d'enregistrement

Selon les dispositions du III de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, *« III.-Par dérogation au II, dans les communes où 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 une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme. La déclaration indique 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.*

Un téléservice permet d'effectuer la déclaration. La déclaration peut également être faite par tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération susmentionnée.

Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Un décret détermine les informations qui peuvent être exigées pour l'enregistrement ».

La commune a mis en place la procédure d'enregistrement en ligne des meublés de tourisme sur <https://www.declaloc.fr/>

Tout loueur (personne physique ou personne morale) de meublé de tourisme (résidence secondaire ou résidence principale) doit obligatoirement demander et obtenir un numéro d'enregistrement à 13 chiffres ; ce numéro est nécessaire pour la mise en location du local notamment sur les sites de réservation en ligne.

Ce numéro doit être demandé avant toute location d'un meublé de tourisme et pour chaque local à mettre en location, y compris sa résidence principale et pour tout ou partie des résidences secondaires dès une nuitée de location.

La déclaration doit comporter notamment l'identité et l'adresse du loueur, l'adresse et les caractéristiques du local loué (notamment s'il s'agit d'une résidence principale, d'une chambre chez l'habitant, d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif).

L'obtention d'un numéro d'enregistrement ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation de changement d'usage.

Article 16 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025.

Article 17 – Application aux meublés de tourisme déclarés avant la publication du règlement

Les meublés de tourisme régulièrement déclarés en mairie avant la publication du présent règlement disposeront d'un délai transitoire de 9 mois à compter de ladite publication pour se mettre en conformité en déposant et obtenant une demande d'autorisation de changement d'usage dans les conditions prescrites par le présent règlement.

Annexes

1. Formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage du local
2. Liste des pièces justificatives à joindre au formulaire de demande