

Règlement communal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage temporaires des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le territoire de la commune de La Brée les Bains

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ces dispositions fixent des règles et principes communs. Elles sont applicables à l'ensemble des demandeurs sur la commune de La Brée les Bains.

Article 1^{er} : Champ d'application et objet du règlement

1.1. La mise en location d'un local d'habitation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile caractérise un changement d'usage soumis à autorisation préalable du maire dans les conditions prévues par le présent règlement.

Les autres changements d'usage ne sont pas soumis à autorisation.

1.2. Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage et leurs caractéristiques.

Les **autorisations de changement d'usage sont délivrées à titre temporaire**, tant aux propriétaires personnes physiques qu'aux personnes morales conformément à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation.

Article 2 : Dispenses d'autorisation

2.1. Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du propriétaire, de son conjoint ou d'une personne à charge, celui-ci n'est pas tenu de solliciter une autorisation préalable de changement d'usage pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, dans la limite de 120 jours de location par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Au-delà, le local ne répond plus à la définition de résidence principale et le propriétaire devra solliciter une autorisation avant toute nouvelle mise en location.

2.2. Le propriétaire est également dispensé de solliciter une autorisation préalable lorsque le changement d'usage porte uniquement sur une partie du local d'habitation constituant sa résidence principale (chambres chez l'habitant, chambres d'hôte).

Article 3 : Changements d'usage prohibés

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé s'il entre en contradiction avec les engagements pris quant à l'utilisation du bien et, notamment :

- Les locaux conventionnés en application de l'article L831-1 et D.321-23 du code de la construction et de l'habitation ;

- Les locaux ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat sauf engagement du propriétaire de rembourser les subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas non plus accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné, notamment en application des articles L31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : Respect du droit des tiers

L'autorisation est accordée sous réserve du droit des tiers et notamment du respect des stipulations du règlement de copropriété.

Si le local est situé dans un immeuble en copropriété, le demandeur doit justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage dans l'immeuble en produisant une déclaration sur l'honneur.

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

Le propriétaire du bien est responsable vis-à-vis des tiers et notamment de la commune des nuisances et/ou des dommages résultant de l'exploitation du local, sans préjudice des actions dont il dispose contre les personnes hébergées.

Article 5 : Respect des normes de décence, salubrité et sécurité et performance énergétique du logement

Le local faisant l'objet de la demande d'autorisation de changement d'usage doit être conforme :

- aux règles d'hygiène et de salubrité des habitations prévues aux articles R.1331-14 et suivants du code de la santé publique ;
- aux normes de décence déterminées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

La loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 soumet les meublés de tourisme au diagnostic de performance énergétique (DPE).

Tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme et soumis à autorisation temporaire de changement d'usage devront présenter un DPE compris entre les classes A et E.

Sont exclus de ce dispositif de présenter un DPE compris entre les classes A et E, les meublés de tourisme déjà sur le marché et ayant fait déjà l'objet d'une déclaration en mairie à la date du 21 novembre 2024, date d'entrée en vigueur de la loi n°2024-1039, ainsi que les résidences principales loués au maximum 120 jours par an.

A partir du 1^{er} janvier 2034, l'ensemble des logements proposés à la location touristique devront répondre aux critères de classe A à D.

Article 6 : Nombre d'autorisations par propriétaire

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme peut être accordé dans la limite de quatre autorisations par propriétaire pour les biens qu'il détient sur le territoire de la commune de La Brée les Bains, qu'il s'agisse d'un propriétaire personne physique ou d'une personne morale.

Autrement dit, un propriétaire ne peut pas bénéficier simultanément de plus de quatre autorisations de changement d'usage.

Sont pris en compte les autorisations portant sur des biens détenus en pleine propriété ou sur lesquels ledit propriétaire dispose de droits d'usufruit ou de droit indivis.

Pour les propriétaires individuels, le nombre maximal d'autorisations se calcule par foyer fiscal.

Article 7 : Plafonnement du nombre d'autorisations temporaires délivrées

En considération des données disponibles détaillant la situation du logement locatif sur le territoire de la commune, un nombre maximal d'autorisations temporaires pouvant être délivré sur le territoire de la commune de La Brée les Bains est fixé comme suit :

Le quota fixé par délibération est de 250.

Lorsque les plafonds de location de meublés de tourisme seront atteints sur la commune, plus aucune autorisation ne pourra être attribuée tant que des places ne se seront pas libérées.

Article 8 : Mise en place du numéro d'enregistrement

En parallèle de la procédure de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation, la commune de La Brée les Bains instaure le numéro d'enregistrement (numéro à 13 chiffres) pour toutes les locations de meublés touristiques.

Les propriétaires de résidences principales et secondaires proposées à la location en tant que meublés de tourisme devront posséder un numéro d'enregistrement, préalablement à la mise en location du logement. Ce numéro pourra être obtenu en déposant leur déclaration préalable sur la plateforme de télédéclaration 3D ouest (<https://taxe.3douest/iledoleron.php>).

Dès l'accomplissement de la procédure de télédéclaration, un accusé réception comprenant un numéro d'enregistrement sera délivré au déclarant. Ce dernier devra figurer sur les annonces mises en ligne par les plateformes de location.

Titre II – Dispositions applicables aux demandeurs

Ces dispositions réglementent les conditions de délivrance et caractéristiques des autorisations de changement d'usage temporaires conformément à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation.

Article 9 : Autorisation de changement d'usage temporaire

Article 9.1. Conditions

Le changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme peut être accordé sous réserve du respect des conditions prévues au titre Ier.

Article 9.2. Caractéristiques

L'autorisation est accordée au demandeur pour une durée de **quatre ans** décomptée à partir de la date de la décision (dans la limite du nombre maximal d'autorisations fixé par le présent règlement).

L'autorisation est délivrée à titre personnel et est incessible. En cas de cession, sous quelque forme que ce soit, du local bénéficiaire de l'autorisation, l'autorisation devient caduque.

Article 9.3. Critères d'attribution

Les demandeurs sollicitant une autorisation, devront déclarer leur intention de louer leur local en location meublée de courte durée en remplissant le formulaire de demande d'autorisation dont le modèle est ci-annexé.

Les autorisations de changement d'usage temporaire seront accordées en fonction des critères suivants :

- l'ancienneté des meublés de tourisme ayant fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie en application du II de l'article L.324-1-1 du code du tourisme et/ou la déclaration préalable soumise à enregistrement (en cas de renouvellement) ;
- les meublés de tourisme exploités pour lesquels les propriétaires ont dûment acquitté la taxe de séjour instaurée par délibération n°6 du 17 décembre 2014 de la communauté de communes et de sa dernière actualisation en date du 23 mai 2024 (délibération n°3) ;
- les meublés de tourisme ayant fait l'objet d'une décision de classement prononcée par un organisme agréé ou accrédité dans le cadre de la procédure visée aux articles L. 324-1 à L. 324-2-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- la qualité de services du bien mis à disposition (entretien et bon état de fonctionnement du bien, disponibilité de l'hôte, réactivité et satisfaction des réponses apportées à l'hôte ...)

A défaut de pouvoir être départagés par l'étude des précédents critères, l'ordre chronologique n'est déterminant qu'en cas d'égalité des demandeurs.

Article 9.4. Conditions de renouvellement

A l'issue du délai de 4 ans suivant la première autorisation, l'autorisation de changement d'usage est renouvelable pour la même durée par reconduction expresse.

Il appartient au demandeur de déposer un renouvellement de demande, au plus tôt six mois avant la fin de validité de l'autorisation initiale.

Il appartient au demandeur de tenir compte de la durée d'instruction de sa demande pour éviter l'interruption de son droit entre la fin de validité de l'autorisation initiale et le début de l'autorisation renouvelée. Toute demande formulée hors délai de validité sera assimilée à une nouvelle demande.

La demande de renouvellement comprend les mêmes éléments que la demande initiale et sera instruite dans les conditions du règlement en vigueur à la date du dépôt de la demande de renouvellement.

Article 9.5. Échéance de l'autorisation et délai de carence

A l'échéance de l'autorisation, le demandeur ne pourra plus louer son bien comme meublé de tourisme tant qu'il ne disposera pas d'une nouvelle autorisation.

Titre III – Modalités de dépôt de la demande et instruction

Article 10 : Instruction de la demande

Article 10.1. Dépôt de la demande d'autorisation et délai d'instruction

La demande doit être formée par le propriétaire ou la personne qu'il a mandatée, par courrier adressé au maire ou par voie dématérialisée via la plateforme de télédéclaration 3D ouest (<https://taxe.3douest/iledoleron.php>).

Le demandeur doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives listées en annexe du présent règlement. Un récépissé de dépôt est adressé au demandeur dans la semaine suivante.

Le dossier de demande est réputé complet à sa réception, si l'autorité compétente n'a pas sollicité, dans le délai de deux mois à compter du dépôt du dossier, une demande de pièces manquantes qui devront être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. À défaut, le demandeur sera réputé avoir renoncé à sa demande.

Le délai d'instruction pour délivrer l'autorisation de changement d'usage est de quatre mois suivant la réception du dossier complet.

Le défaut de réponse à l'issue de ce délai vaut autorisation tacite de changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est située l'immeuble.

Article 10.2. Modalités d'instruction

Si le nombre maximum de logements susceptibles d'obtenir une autorisation temporaire de changement d'usage n'est pas atteint à la date de réception d'un dossier complet et si l'autorisation ne peut être refusée pour une autre raison, l'autorisation de changement d'usage est accordée pour une durée de quatre ans à compter de sa notification.

Si le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique est atteint, une décision de refus sera notifiée au pétitionnaire. Son dossier sera conservé et classé par le service compétent par ordre chronologique d'enregistrement des dossiers complets de demandes d'autorisation.

Lorsque de précédentes autorisations sont devenues caduques et que le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique n'est plus atteint, il sera demandé par courrier ou courriel au propriétaire placé en première position sur la liste tenue par ordre chronologique d'enregistrement des dossiers de demandes d'autorisation (la date retenue étant celle à laquelle le dossier déposé est complet), de confirmer sa demande.

En cas d'enregistrement de plusieurs dossiers complets à la même date, il sera procédé à la désignation du propriétaire placé en première position, sur cette liste, par tirage au sort via un logiciel.

A compter de la notification de la demande de confirmation adressée au propriétaire placé en première position sur la liste d'attente, celui-ci dispose d'un délai de 28 jours calendaires pour y répondre en remplissant de nouveau un dossier complet. Passé ce délai, il sera considéré que le propriétaire renonce à sa demande de changement d'usage.

Article 11 : Changement d'usage assorti de travaux

L'article L631-8 du code de la construction et de l'habitation indique que 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.

En raison de l'indépendance des législations applicables, à savoir les dispositions du code de la construction et de l'habitation pour le changement d'usage et celles du code de l'urbanisme pour les autorisations d'urbanisme, le demandeur devra compléter et joindre le formulaire de demande de changement d'usage à sa demande de permis de construire ou à sa déclaration préalable.

Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation de changement d'usage.

Titre IV – Retrait et sanction

Article 12 : Fin et retrait de l'autorisation

L'autorisation de changement d'usage peut être retirée s'il est établi que les données sur lesquelles la demande a été instruite étaient erronées, que les conditions de délivrance ne sont pas réunies et après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter, dans le cadre d'une procédure contradictoire, ses observations écrites ou orales.

Article 13 : Sanctions

En cas d'infraction aux dispositions du présent règlement, le propriétaire est passible :

- De **sanctions civiles** dans les conditions prévues à l'articles L.651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous à titre indicatif :

« 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. »

Des amendes civiles peuvent également être prononcées au titre de l'article L.324-1-1 du code du tourisme selon la nature des non-conformités.

- De **sanctions pénales** dans les conditions prévues à l'article L.651-3 du même code reproduit ci-dessous à titre indicatif :

« Quiconque a, [...], 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. »

Titre V – Entrée en vigueur et dispositions transitoires

Article 14 : Ouverture du guichet

14.1 : Les propriétaires d'un meublé ouvert à la location sur le territoire de la commune de La Brée les Bains pourront déposer leur demande à compter du **1^{er} septembre 2025** pour ce bien.

Les demandes seront traitées par ordre chronologique d'arrivée.

14.2 Liste d'attente :

Il est précisé que toute demande arrivée après que le plafond ait été atteint sera inscrite sur liste d'attente par ordre chronologique d'arrivée.

Lorsque des places se seront libérées, il sera demandé aux propriétaires inscrits sur liste d'attente, par courrier ou courriel, de confirmer leur demande. Leur silence pendant une période de 28 jours calendaires vaudra renonciation et retrait de la liste d'attente.

14.3 : Entrée en vigueur du règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter de son adoption en délibération du 09 avril 2025.

Pour tous, l'autorisation de changement d'usage sera exigible pour la location d'un bien comme meublé de tourisme à compter du **1^{er} janvier 2026**.

Le Maire de La Brée les Bains est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de commune et accessible sur son site internet.

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Local d'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 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 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage dans le cadre des procédures prévues au livre VI du code de la construction et de l'habitation.

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. [Art. L324-1-1 du code du tourisme]

Chambre d'hôte : Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant (occupant d'une résidence principale) en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (petite déjeuner ...). Il s'agit d'une catégorie distincte de celle des meublés de tourisme. [Art. L324-3 du code du tourisme]

Résidence principale : logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. [Art L324-1-1 code du tourisme et art. 2 de la loi du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs]

Usage et Changement d'usage : l'usage correspond à l'utilisation effective du bien. Le code de la construction et de l'habitation distingue deux usages : l'habitation et tout autre usage.

Le changement d'usage consistant à utiliser un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage est réglementé. Le fait de louer un local d'habitation comme meublé de tourisme, c'est-à-dire de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage.

Autorisation de changement d'usage temporaire : autorisation délivrée à titre personnel pour une durée limitée d'utiliser le bien à un usage autre que l'habitation, ici comme meublé de tourisme. Le local concerné ne change pas de destination. Au terme de la durée de validité de l'autorisation (sauf autorisation de renouvellement), le bien doit retrouver son usage initial d'habitation.

Foyer fiscal : le foyer fiscal est composé d'une ou plusieurs personnes : le contribuable, son conjoint si marié ou pacsé et les personnes à charges

ANNEXE 2 : PIECES JUSTIFICATIVES A JOINDRE AVEC LA DEMANDE D'AUTORISATION

FORMULAIRE DE DEMANDE :

- Formulaire de demande d'autorisation préalable au changement d'usage, dûment complété et signé.

JUSTIFICATIF DE PROPRIETE :

- Pour une personne physique : Titre de propriété OU attestation de propriété OU dernier avis de taxe foncière du bien loué.
- Pour une personne morale : Copie des statuts OU extrait Kbis à jour.

AUTORISATION DU PROPRIETAIRE : *(si vous n'êtes pas propriétaire du bien loué)*

- Vous êtes mandataire : Copie d'un mandat de représentation
- Vous êtes locataire : Accord écrit du propriétaire

ATTESTATION DE CLASSEMENT : *(si le bien loué est classé)*

- Copie de la décision officielle de classement ou de la demande en cours

ATTESTATION DE RENOUVELLEMENT : *(le bien a déjà fait l'objet d'une autorisation préalable au changement d'usage et vous souhaitez renouveler cette dernière).*

- Copie de la précédente autorisation préalable au changement d'usage.

ATTESTATION DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- Si le bien a fait l'objet d'une déclaration préalable avant le 21 novembre 2024 : Copie de la demande.
- Si le bien n'a pas fait l'objet d'une déclaration préalable avant le 21 novembre 2024 : Copie du Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E) (l'étiquette doit être comprise en A et E).

AUTRES DOCUMENTS : *(Facultatif)*

- Tout élément justifiant de la qualité de services du bien offert à la location (label, recommandation, avis des hôtes, formulaire satisfaction client, etc.).