

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC <small>(Articles L. 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales)</small>	
	N° 15	Séance du 7 décembre 2018
	OBJET : Changement d'usage des locaux d'habitation - institution de l'autorisation préalable de changement d'usage et fixation des conditions de l'autorisation préalable	
Rapporteur : Monsieur Xavier de Zuchowicz		

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de cette Commune, dans la salle habituelle de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur Yves METAIREAU, Maire de LA BAULE-ESCOUBLAC.

Etaient présents :

MME HAUDEBOURG, MME MALIGNE, M. LANGLOIS, MME SOLERE, M. GERVOT, MME SAMSON, MME BRIAND, M. de ZUCHOWICZ, M. BELOT, Adjointes,
M. PARENT, MME PENOT, M. GIRAULT, MME AIBAR, MME LAMY, M. LOUVRIER, MME SOTIN, M. DENIS, MME MARCHAIS, M. FLEURY, MME LATIMIER, MME DOUCHIN, M. LEQUERRE, MME LE ROUX, M. LEHUEDE, M. LE MOIGNE, MME BOYE, MME DENNE, MME HALPERN, M. DAHAN, M. VERNET
Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Absents, excusés :

Mme SCHNEIDER - a donné pouvoir à Mme SOLERE

M. ARCHIMBAUD - a donné pouvoir à Mme LATIMIER

Me LE MOIGNE a été élu Secrétaire et a accepté ces fonctions

Ces dernières années, l'essor des plateformes de location touristiques saisonnières, qui permettent la mise en location à la nuitée ou à la semaine a généré une concurrence entre les particuliers et les professionnels du secteur qui supportent les charges réglementaires liées à leur activité.

Des dispositions ont été donc prises, par le législateur, en vue de mieux réguler la location des locaux meublés et l'activité des intermédiaires assurant ladite mise en location, par l'adoption de deux lois :

- La loi n° 201-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR (article 16). Il est expressément mentionné, à l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation que « le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage. »

- La loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, dite loi LEMAIRE (article 51), complétée par son décret d'application n° 2017-678 du 28 avril 2017 : « dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable (...), une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à un enregistrement auprès de la commune, toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ».

Deux dispositifs sont désormais à la disposition des communes, afin de leur permettre de préserver le parc de logements sur leur territoire : la procédure de changement d'usage inscrite dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) et la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme.

La procédure de changement d'usage

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation peut être soumis à autorisation préalable selon trois cas distincts. La Baule-Escoublac répond à l'un des cas en tant que commune « appartenant à une zone de d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts ». C'est-à-dire en zone tendue (cf L631-9 du CCH). L'autorisation de changement d'usage peut être instaurée par une délibération du conseil municipal compétent en matière de PLU.

Constitue un local destiné à l'habitation toute catégorie de logement et leurs annexes, y compris les logements foyers, les logements de gardiens, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur.

En revanche, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour les locations de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. La non occupation par le propriétaire ne doit pas excéder 4 mois (soit 120 jours maximum de location de courte durée - Art. 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 « tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi »).

La loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016, pour une République numérique, a renforcé l'obligation déclarative des meublés de tourisme auprès des communes, à la charge des loueurs. Selon ce texte, les communes visées par la législation sur le changement d'usage des locaux résidentiels peuvent, par délibération de leur conseil municipal, remplacer l'obligation préalable de location d'un meublé de tourisme par une procédure d'enregistrement de toute location d'un local meublé, même lorsque que le local constitue la résidence principale du loueur.

Les changements d'usage des locaux d'habitation ne sont pas soumis à compensation. Une simple autorisation de changement d'usage est délivrée à titre personnel.

Le règlement, ci-joint, précise les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation.

Au regard de ce qui précède,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L5217-2,

VU le code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L631-7 et suivants,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République Numérique,

VU le code de l'urbanisme,

VU le décret n°2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la déclaration prévue au II de l'article L324-1-1 du code du tourisme et modifiant les articles D324-1 et D324-1-1 du même code,

VU l'avis favorable de la Commission action économique, tourisme, emploi, transports du 22 octobre 2018,

CONSIDERANT la faculté offerte aux communes de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L631-9 du code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas domicile,

CONSIDERANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle de la commune,

CONSIDERANT qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune se doit de fixer les conditions encadrant l'autorisation de changement d'usage,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales,

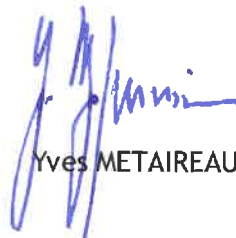
APPROUVE la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation,

APPROUVE le règlement annexé à la présente délibération,

PRECISE que ces dispositions seront applicables sur tout le territoire de la commune à compter du 1^{er} mars 2019.



Pour Extrait conforme,
Le Maire,



Yves METAIREAU

Pièce annexée à la délibération : règlement

Vote : adoptée à l'unanimité

