

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11 OCTOBRE 2022

N° 2022 – 94

Objet : *Changement d'usage des locaux d'habitation – Institution de l'autorisation préalable de changement d'usage et fixation des conditions de cette autorisation*

Rapporteur : Madame LE BIHAN PENNANROZ

L'an deux mille vingt-deux, le onze octobre à dix-huit heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal se sont réunis, en session ordinaire, dans la salle de ses délibérations à l'Hôtel de Ville, 5 rue Jules Ferry, sur la convocation qui leur a été adressée par Madame QUELLARD, le cinq octobre conformément aux articles L 2121-10 et 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Étaient présents :

Mme QUELLARD, Maire.

Adjoints :

M. BRUNEAU, Mme LEMAIRE, Mme LE BIHAN-PENNANROZ, M. CABELLIC, Mme NOBLET-GAUDET, M. BEAUPÉRIN, Mme CAUBEL, M. LEGRAND.

Conseillers Municipaux :

Mme FALLER, M. POIGNAN, Mme BLANCHET, M. BOURDIC, Mme VIGOUROUX, M. LACROIX, Mme PONTTHOREAU, M. GOUGEON, Mme DREZEN, Mme THOBIE, Mme PERROT, M. AUBINEAU, Mme BALLY, M. FLORIMOND, M. BODEN.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

M. BOUCHER représenté par M. BRUNEAU
M. EVAIN, représenté par Mme QUELLARD
Mme JANSSEN représentée par Mme LEMAIRE

Secrétaire de séance :

Mr BODEN

Objet : Changement d'usage des locaux d'habitation – Institution de l'autorisation préalable de changement d'usage et fixation des conditions de cette autorisation

Le Conseil Municipal,

Vu les dispositions du Code Général des collectivités Territoriales et notamment l'article L5211-2,

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 L 324-1 -1 du code du tourisme et modifiant les articles D324- 1 et D324- 1-1 du même code,

Considérant 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,

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

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

Considérant 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,

La Commission de Finances a émis un avis favorable à l'unanimité des voix des membres présents.

Le Conseil Municipal invité à délibérer, conformément aux dispositions des articles L 2121-20 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, a décidé, à la majorité des voix moins un contre :

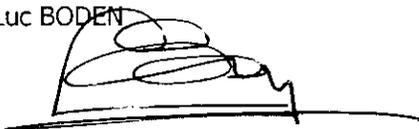
- d'approuver la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation,
- d'approuver le règlement annexé au présent projet,

Précise que ces dispositions seront applicables sur tout le territoire de la commune à compter du 1^{er} février 2023.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus indiqués et ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme.

Le secrétaire de séance,
Jean-Luc BODEN



Pièces-annexes : formulaire + règlement

VOTE DU CONSEIL MUNICIPAL :

POUR :

CONTRE : 1

ABSTENTION :

Le Croisic, le 14 octobre 2022.

Le Maire,
Michèle QUELLARD



DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION

La présente demande est formulée conformément à la délibération de la Ville du Croisic qui prévoit la mise en place du dispositif de déclaration de changement d'usage des locaux sur la commune, conformément aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation.

Pour remplir précisément ce formulaire, reportez-vous à la notice explicative

Seules les personnes physiques peuvent solliciter une autorisation

IDENTITE DU DEMANDEUR

Titre _____	Nom _____	Prénom _____
Adresse N° _____ voie _____		
Code Postal _____ Ville _____		
Téléphone _____ E- mail _____		
Qualité du demandeur : <input type="radio"/> Propriétaire <input type="radio"/> Locataire		

SITUATION DU LOCAL – Objet de la demande de changement d'usage –

Adresse N° _____ voie _____		
Bâtiment _____ Etage _____		
Lot n° _____ Superficie _____ Nb de pièces (principales) _____		
Capacité d'accueil _____ (nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans le logement)		
Résidence principale du demandeur : <input type="radio"/> oui <input type="radio"/> non		
<u>Coordonnées du propriétaire</u> (si différent du demandeur)		
Titre _____ Nom _____ Prénom _____		
Adresse N° _____ voie _____		
Code Postal _____ Ville _____		
Le local appartient-il à un bailleur social <input type="radio"/> oui <input type="radio"/> non		
L'immeuble est-il en copropriété <input type="radio"/> oui <input type="radio"/> non		
Si oui, compléter dans l' <u>annexe 1</u> , l'attestation sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.		

Le logement mis en location doit être décent : compléter dans l'annexe 1, l'attestation sur l'honneur que le logement proposé à la location répond aux normes de décence (décret 202-120 du 30 janvier 2002)

Le logement fait-il l'objet d'une demande de travaux oui non

Si oui, référence _____

J'atteste sur l'honneur et certifie exacts tous les renseignements fournis ci-dessus

Fait à _____, le _____ signature :

Cadre réservé à l'administration

Dossier reçu le :

Dossier complet :

Oui Non : demande éléments complémentaires faite le :

ANNEXE 1 : ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

Je soussigné(e)

Madame Monsieur

NOM..... Prénom.....

Domiciliée

Code postal..... Ville.....

Agissant en tant que :

Propriétaire : Fournir un justificatif de propriété (photocopie du compromis ou de l'acte de vente ou de la taxe foncière)

Mandataire du propriétaire : NOM – Prénom du propriétaire..... *

*Fournir l'engagement du propriétaire et la photocopie du bail (si locataire)

du local objet de la demande d'autorisation de changement d'usage situé :

Maison Appartement

Adresse

..... Superficie.....m²

Bâtiment..... Escalier

Etage Porte

Atteste que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité – Ecrire la totalité de ce texte (ci-dessous) :

.....
.....
.....

Atteste que le logement mis en location est décent (cf. normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.) – Ecrire la totalité de ce texte (ci-dessous) :

.....
.....

Fait à, le

Signature :

Rappel :

Les personnes enfreignant les dispositions de l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation et du présent règlement s'exposent, conformément aux articles L.651-2 et L.651-3 du même code, aux sanctions suivantes :

- une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000€ par local irrégulier transformé avec possibilité pour la commune de demander au président du tribunal de grande instance d'ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation dans un délai qu'il fixe.

Au terme de ce délai, il peut être prononcé une astreinte d'un montant maximal de 1 000€ par jour et par mètre carré utile.

- une peine d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 80 000€ ou de l'une de ces deux peines seulement.

NOTICE EXPLICATIVE

Informations générales :

- Les conditions fixées pour la délivrance de l'autorisation préalable du Maire résultent de la délibération du 22 décembre 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 effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire de ce local.
- 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.



Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en application de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation annexé à la délibération

✓ **Préambule**

Article 1

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, logement inclus dans le bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

✓ **Principes généraux concernant les changements d'usage**

Article 2

Le présent règlement applicable pour la ville du Croisic prévoit un régime d'autorisation de changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage, obtenue sans compensation, est accordée à titre personnel.

Elle cesse de produire effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire de ce local.

Ces autorisations à titre personnel 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.

✓ **Les changements d'usage prohibés**

Article 3

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.

✓ **Les régimes des autorisations de changement d'usage et d'usage mixte à titre personnel**

Article 4

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 (bureaux, 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 (L. 631-7.3),
- 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 (L 631-7-4),
- 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 (L 631-7-1 A).

Article 5

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.

Article 6

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 il se situe.

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

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

Sur requête du maire 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.

✓ Conditions de délivrance des autorisations

Article 7

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, adressé à madame le maire.

Si le pétitionnaire est propriétaire d'un 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 mixte ou, à défaut, produite 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 copropriétaire.

Quel que soit le cas de figure, un justificatif de propriété doit être fourni.

Dans la semaine 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.

✓ Sanctions

Article 8

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH), des poursuites auprès du tribunal d'instance de Saint Nazaire peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L651-2 et L651-3 du CCH.

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L631-7 et suivants du C.C.H ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L651-2 et L651-3 du C.C.H. Reproduits ci-dessous :

Article L651-2 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 de grande instance, statuant en la forme des référés, sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'agence nationale de l'habitat et sur conclusions du procureur de la république, partie jointe avisée de la procédure. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur requête du maire 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 L651-3 du code de la construction et de l'habitation :**

Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres 1^{er} (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exécution des articles L612-1, L631-1 à L631-6, L641-12 et L641-14, 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 € 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 9

Le présent arrêté peut faire l'objet de dérogations limitées dans le temps et dûment justifiées.