

Règlement relatif aux autorisations de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation à des fins de meublés de tourisme

Préambule

Conformément aux dispositions de l'article 631-7-1A du code de la construction et d'habitation et aux délibérations du 24 juin 2019 et du 31 janvier 2022, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation pour une destination de meublés de tourisme est soumis à autorisation préalable du Maire de Colmar selon les modalités prévues par le présent règlement.

La définition du meublé de tourisme répond au « fait pour un propriétaire de louer un local meublé destiné à de l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas son domicile » (article L 631-7-1A du Code de la construction et de l'habitation).

L'autorisation préalable de changement d'usage concerne les résidences secondaires destinées à être louées comme meublés de tourisme et ce dès le premier jour de location.

La demande d'autorisation temporaire pour changement d'usage n'est pas requise pour les résidences principales qui peuvent faire l'objet d'une location totale ou partielle, dans la limite de 120 jours par an.

Ainsi, hormis les cas d'une location consentie à un étudiant pour une durée d'au moins neuf mois, de la conclusion, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, d'un bail mobilité d'une durée de un à dix mois et de la location, pour une durée maximale de quatre mois, du local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, le fait de louer, à plus d'une reprise au cours d'une même année, un local meublé pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 constitue un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation et, par conséquent, est soumis à autorisation préalable,

Le règlement d'autorisation de changement d'usage temporaire est institué pour garantir la mixité de l'habitat dans les immeubles, répondre à la nécessité de préserver l'usage des logements en tant que résidences principales d'habitations et garantir l'accès au logement pour les habitants et pour cela, lutter à la fois contre l'inflation des coûts de l'immobilier liée à l'activité de meublé de tourisme et contre la pénurie du logement.

Article 1^{er} :

Le changement d'usage temporaire des locaux destinés à l'habitation pour une utilisation de meublé de tourisme est soumis à autorisation préalable dans les conditions définies aux articles suivants.

Article 2 :

Le présent règlement se substitue au précédent règlement arrêté par le conseil municipal du 24 juin 2019 et applicable à compter du 1^{er} septembre 2019 et s'applique à toutes les demandes formulées à compter du 1^{er} février 2022.

Article 3 : caractéristiques des logements dont le changement d'usage peut être sollicité

Les logements d'habitation pour lesquels un changement d'usage est sollicité doivent avoir été régulièrement autorisés et disposer d'une existence fiscale avérée.

Ils doivent être conformes au code de la construction et de l'habitation.

Les locaux dont les changements d'usage sont autorisés pourront être aménagés dans le strict respect des contraintes d'urbanisme et sous condition que les modifications apportées ne les rendent pas impropres à un usage d'habitation.

Les habitations pour lesquels un changement d'usage est autorisé ne pourront en aucun cas être divisées en plusieurs meublés de tourisme.

L'obtention d'une autorisation d'urbanisme est exigée, le cas échéant, pour la création de logements supplémentaires préalablement à la demande de changement d'usage.

Des aménagements intérieurs peuvent être faits :

- s'ils ne rendent pas les locaux impropres à un usage d'habitation
- s'ils sont conformes au Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur lorsqu'ils sont situés en Site patrimonial Remarquable (avis conforme de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France y compris pour les travaux intérieurs des bâtiments en site patrimonial remarquable).

Article 4 : Stationnement

Lorsqu'il existe une place de stationnement véhicule rattachée au logement, soit en propre soit par le biais d'une location soit par le biais d'une concession lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, celle-ci doit obligatoirement être indiquée dans la demande et mise à disposition des utilisateurs du meublé de tourisme.

Lorsqu'il n'existe pas de place de stationnement véhicule, aucune mise à disposition n'est exigée.

Lorsqu'il existe une ou plusieurs places de stationnement cycle rattachée au logement, soit en propre soit par le biais d'une location soit par le biais d'une concession lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, celle(s)-ci doi(ven)t obligatoirement être indiquée(s) dans la demande et mise(s) à disposition des utilisateurs du meublé de tourisme.

Lorsqu'il n'existe pas de place de stationnement cycle, aucune mise à disposition n'est exigée.

Article 5 : L'autorisation temporaire de changement d'usage d'un local d'habitation local est soumise à compensation dans les conditions définies au présent article et aux articles suivants :

Pour les Personnes morales (SCI, SCCV, SA, SARL, agences, ... liste non limitative) :

Le changement d'usage temporaire des locaux destinés à l'habitation pour une destination de meublés de tourisme est soumis à compensation dès le 1^{er} changement d'usage de logement et donc pour tous les logements pour lesquels un changement d'usage est délivré.

Pour les Personnes physiques :

Le changement d'usage temporaire des locaux destinés à l'habitation pour une destination de meublés de tourisme est soumis à compensation dès le 2ème changement d'usage soit tous les logements à compter du 2ème logement pour lequel un changement d'usage est délivré.

Il est précisé que les demandes devront être formulées en leur nom propre par les propriétaires des logements.

Exceptions :

Les locaux pour lesquels la demande initiale de changement d'usage aura été déposée avant le 1er février 2022 et qui disposent d'une autorisation de changement d'usage temporaire valide à la date de mise en œuvre du présent règlement bénéficient de la possibilité d'un renouvellement pour une période unique de 7 ans sans compensation. La demande de renouvellement peut être formulée au plus tôt un an avant l'échéance de l'autorisation temporaire délivrée.

La Ville se réserve également la possibilité d'autoriser des changements d'usage à des fins de meublés sans compensation dans le cadre d'opérations de réhabilitation lourde d'immeubles et notamment de résorption de logements et de locaux vacants.

Article 6 : Caractérisation de la compensation

La compensation, correspond à la création d'un nouveau logement en échange de celui mobilisé pour l'accueil touristique.

Ainsi, il n'est pas possible par exemple de compenser un logement mis en location de meublé par le simple achat d'un deuxième logement.

La compensation sera assurée :

- soit par la construction d'un nouveau logement,
- soit par la réhabilitation complète d'un local d'habitation existant jugé inhabitable et inoccupé depuis plus de 15 ans,
- soit par la transformation d'un local ayant un autre usage que l'habitation en local d'habitation. (ex : bureau, cabinet d'un professionnel de santé, commerce, etc...) à l'exclusion des locaux d'activités situés au rez-de-chaussée des immeubles situés en site patrimonial remarquable.

Le logement créé sera strictement affecté au seul usage d'habitation.

Article 7 : caractéristiques des logements destinés à la compensation

Le logement créé soit par changement de destination soit par une construction neuve soit par une réhabilitation complète devra être conforme au code de la construction et de l'habitation et présenter une qualité et une surface équivalentes à celles du local d'habitation pour lequel la demande de changement d'usage temporaire est effectuée. Les espaces communs desservant les logements concernés devront présenter le même niveau et qualité également.

Exception :

Les logements qui seraient créés par changement de destination en rez-de-chaussée des immeubles situés en site patrimonial remarquable ne seront pas acceptés comme compensation.

Article 8 : Localisation des logements créés en compensation

Le logement créé soit par changement de destination soit par une construction neuve soit par une réhabilitation complète devra être situé dans Colmar.

Cas des logements situés dans le périmètre n°1 :

Les compensations des logements situés à l'intérieur du périmètre défini sur le plan joint en annexe devront être réalisées soit au sein de ce périmètre soit à une distance de moins de 300 mètres à vol d'oiseau de ce périmètre.

Article 9 : durée et droits attachés aux autorisations de changement d'usage

Les autorisations de changement d'usage ne donnant pas lieu à compensation sont obtenues :

- à titre personnel et non cessible. Elles cessent ainsi de produire leur effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle des bénéficiaires dans les locaux.
- pour une durée de 7 ans.

Les autorisations de changement d'usage donnant lieu à compensation sont obtenues :

- à titre réel et sans limitation de durée, obligation étant faite d'inscrire une restriction au droit de disposer des logements créés en compensation au Livre Foncier, afin que ceux-ci voient leur usage d'habitation garanti.
- Elles sont cessibles avec la réserve que le respect des contraintes associées aux compensations soit garanties.

Tous, les 3 ans, le bénéficiaire du meublé apportera la preuve du fait que le logement créé en compensation a bien été affecté à de l'habitation sur la période considérée.

Article 10 : Effectifs maximum pouvant être accueillis dans les logements et les immeubles

L'effectif maximum du nombre de personnes pouvant être accueillies dans le logement devra être conforme aux exigences du code de la construction et de l'habitation en termes de surfaces et volumes minimum à affecter par personne dans un logement.

Le nombre maximum de personnes pouvant être accueillies dans les différents logements affectés à un usage temporaire de meublés de tourisme dans un même immeuble est strictement limité à 15 et ce, quelle que soit la nature juridique de l'immeuble et la qualité de son ou ses propriétaires.

Ne sont pas incluses à ces effectifs les personnes accueillies en meublés de tourisme :

- dans les résidences principales d'habitation
- dans les logements dont le changement d'usage a été obtenu de façon permanente.

Exceptions :

Cette restriction ne s'applique pas aux logements dont l'autorisation de changement d'usage temporaire en meublés de tourisme est permanente ou renouvelée dans les conditions précisées à l'article 5 du présent règlement à l'alinéa relatif aux exceptions liées à la période transitoire.

Nota :

Dans tous les cas, il revient aux bénéficiaires des autorisations expresses comme tacites tout comme des propriétaires des locaux de s'assurer de la bonne application du règlement de sécurité incendie du 25 juin 1980 modifié ainsi qu'à toute autre règle ou formalité applicable et notamment, le cas échéant, les règles et autorisations relatives aux équipements recevant du public.

Article 11 : Nombre maximum de logements pouvant être affectés à un usage temporaire de meublé de tourisme dans un même immeuble

Le nombre maximum de logements pouvant être affectés à un usage temporaire de meublé de tourisme est limité à 15% maximum du nombre de logements de l'immeuble avec un minimum de 1 logement.

Soit par exemple :

Nombre de logements dans l'immeuble	Nombre de logements autorisés
de 1 à 13	1
de 14 à 19	2
De 20 à 26	3
De 27 à 33	4

Ne sont pas comptabilisés dans ces quotas les meublés de tourisme correspondant aux :

- résidences principales d'habitation,
- logements dont le changement d'usage a été obtenu de façon permanente.

Exceptions :

Cette restriction ne s'applique pas aux logements dont l'autorisation de changement d'usage temporaire en meublés de tourisme est permanente ou renouvelée dans les conditions précisées à l'article 5 du présent règlement à l'alinéa relatif aux exceptions liées à la période transitoire.

Nota :

Dans tous les cas, il revient aux bénéficiaires des autorisations expresses comme tacites tout comme des propriétaires des locaux de s'assurer de la bonne application du règlement de sécurité incendie du 25 juin 1980 modifié ainsi qu'à toute autre règle ou formalité applicables et notamment, le cas échéant, les règles et autorisations relatives aux équipements recevant du public.

Article 12 : Dépôt de la demande

La demande de changement d'usage est faite par voie électronique sur le site internet de la Ville de Colmar.

Dans le cas d'un changement d'usage donnant lieu à compensation, la demande de changement d'usage s'accompagnera des éléments complémentaires suivants :

- la référence de la demande d'autorisation d'urbanisme afférente à la création (par construction neuve ou changement de destination) ou à la réhabilitation complète et conforme au code de la

construction et d'habitation d'un logement inoccupé depuis plus de 15 ans permettant sa remise sur le marché de la location (Les deux demandes devront être déposées concomitamment).

- des éléments démontrant l'acquisition ou les droits effectifs du demandeur sur le bien créé ou réhabilité,
- le projet d'acte d'inscription au Livre Foncier de la restriction au droit de disposer au profit de la commune d'une part et du bien immobilier pour lequel le changement d'usage est sollicité d'autre part.

Article 13 : Modalités d'autorisation et entrée en vigueur de l'autorisation de changement d'usage d'un logement soumis à compensation :

Les arrêtés d'autorisation de changement d'usage délivrés sans compensation sont applicables au jour de signature de l'arrêté.

L'arrêté d'autorisation de changement d'usage temporaire d'un local d'habitation soumis à compensation ne peut intervenir qu'après délivrance de l'autorisation d'urbanisme relative à la création du nouveau logement. Toutefois, l'autorisation de changement d'usage ne sera effective qu'à la date de réalisation de la plus tardive des formalités suivantes :

- réception en Mairie de la déclaration achèvement et de conformité des travaux (DACT) du logement créé en compensation,
- réception en Mairie de l'inscription au Livre Foncier de la restriction au droit de disposer, au bénéfice de la commune comme du logement dont le changement d'usage a été autorisé, du logement créé en compensation : celui-ci devra être affecté à de l'habitation sans pouvoir être utilisé en meublé de tourisme ou à toute autre destination que du logement.

Article 14 : droit des tiers

L'autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve du droit des tiers et notamment des clauses prévues au bail ou au règlement de copropriété.

Article 15 : autres réglementations

Les autorisations de changement d'usage sont délivrées sans préjuger de la bonne application du droit des sols, des règles du code de la construction ou du règlement de sécurité incendie ou de toute autre réglementation en vigueur qu'il appartiendra à chaque propriétaire et exploitant de respecter strictement et sous sa responsabilité pleine et entière.

Des contrôles pourront cependant être également réalisés à tout moment.

Article 16 : Le demandeur s'engage sur l'honneur dans sa demande à ce que :

- le logement occupé lui appartienne
- le demandeur dispose soit d'une autorisation de sa copropriété pour le changement d'usage soit d'un règlement de copropriété actualisé permettant ou n'interdisant pas, par ses dispositions, l'utilisation des logements comme meublés de tourisme,
- le logement soit décent et conforme au code de la construction et de l'habitation et au code de la santé,
- le logement ne soit frappé ni d'un arrêté de péril ni d'un arrêté d'insalubrité,
- le logement soit de bonne tenue et en bon état d'entretien et de propreté,

- le logement ait été régulièrement édifié ou réaménagé (autorisation d'urbanisme)
- le logement n'ait pas fait l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 351-2 et R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (logements HLM, autres logements conventionnés)
- le logement n'ait pas fait l'objet d'une restriction d'usage liée à ses conditions d'acquisition (logement en accession sociale, TVA réduite liée à des conditions d'occupation, clause anti-spéculative, etc.)
- Le logement ne fait pas partie d'une résidence foyer, d'une résidence seniors, étudiante ou jeunes travailleurs,
- une assurance ait été prise pour couvrir les risques liés à la mise en location de meublés de tourisme,

Article 17 : Le demandeur prend à sa charge l'entière responsabilité de sa déclaration, la Ville de Colmar ne peut être tenue responsable de celle-ci et n'est pas tenue d'en vérifier la véracité pour la délivrance de l'autorisation.

Article 18 : En cas de non-respect des obligations du règlement ou en cas de fraude manifeste, l'autorisation peut être retirée, après procédure contradictoire pendant laquelle le bénéficiaire disposera d'un délai de 15 jours pour apporter des explications à compter de la notification par la Ville de son intention de retirer l'autorisation.

Informations générales annexes

- La règle des 120 jours :

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) introduit l'interdiction pour un loueur de louer sa résidence principale plus de 120 jours par an, sauf exception (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). Cette interdiction est valable pour les locations dans les communes ayant mis en place la procédure du numéro d'enregistrement. Le loueur en infraction s'expose à une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €.

La commune peut demander au loueur le décompte du nombre de jours de location de sa résidence principale. En cas de non transmission à la commune, le loueur risque une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €.

- Infraction

Les personnes enfreignant les dispositions de l'article L 631-7 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation 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 m².
- une peine d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 80 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement.

- Demande d'enregistrement

Pour les résidences secondaires, la demande d'enregistrement au titre des meublés de tourisme ne pourra se faire qu'après obtention de l'autorisation de changement temporaire d'usage et démonstration de son effectivité (DACT et inscription au Livre Foncier pour les autorisations liées à compensation).

A des fins conservatoires et lorsque la situation le justifie, la Ville se réserve le droit de solliciter les plateformes de location pour « geler » les numéros d'enregistrement qui auraient été obtenus en infraction du présent règlement.

- Vérification du règlement de copropriété :

Vous devez vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas le meublé touristique. Cette restriction est généralement imposée dans les immeubles à usage d'habitation exclusivement bourgeoise où toute activité professionnelle est interdite.

- Fiscalité

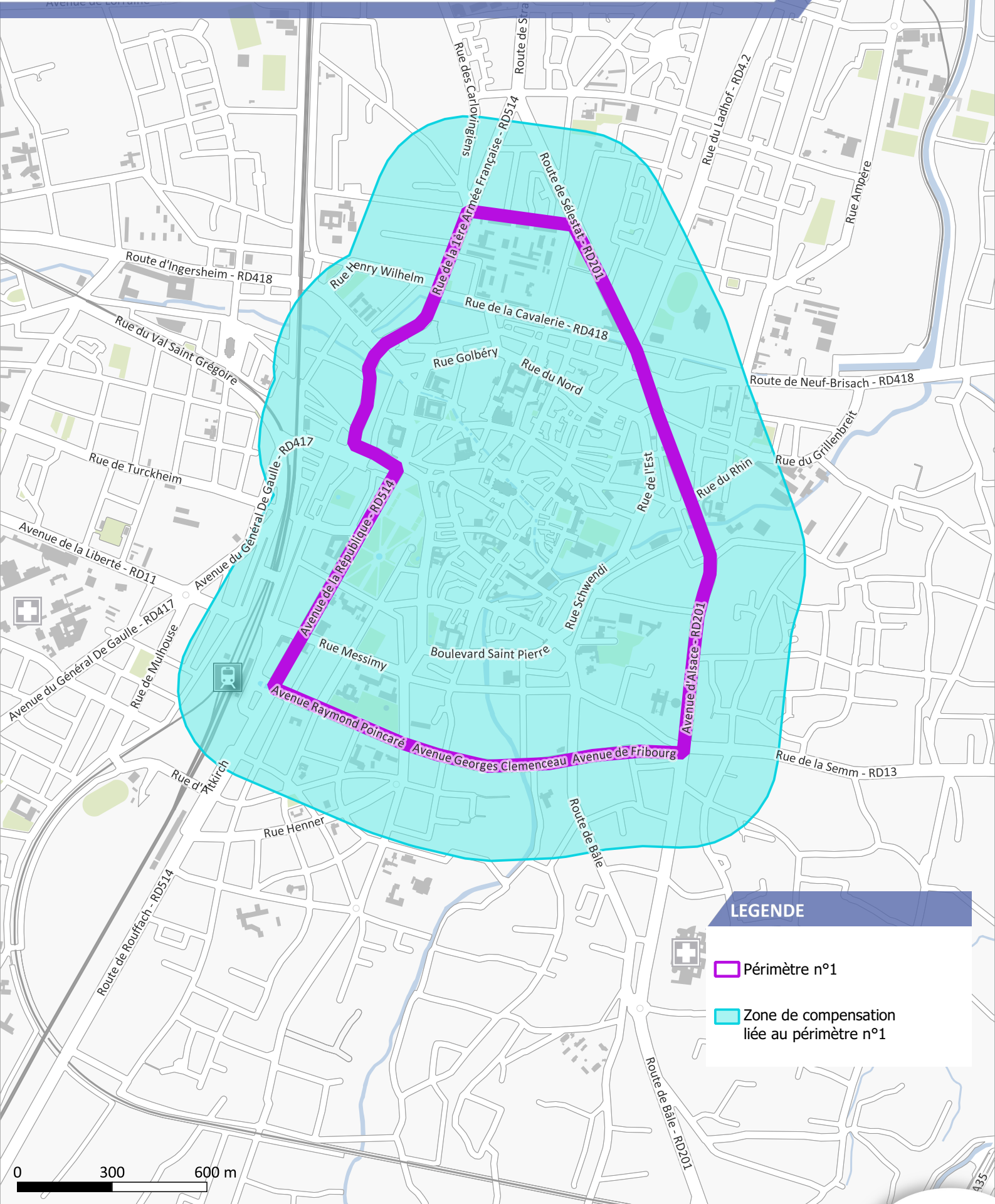
Si votre meublé est situé dans une commune qui a institué la taxe de séjour, vous devez la percevoir et la reverser à la mairie. C'est une délibération du conseil municipal qui en fixe les modalités : période d'imposition (fixation des dates de la saison touristique), nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation. A compter du 1er janvier 2019, les plateformes d'intermédiation de location touristique (de type Airbnb) qui agissent pour le compte de loueurs non professionnels et qui sont intermédiaires de paiement seront chargées de la collecte et du reversement à la commune une fois par an de la taxe de séjour.

Vous devez déclarer vos revenus locatifs aux impôts.

- Autres réglementations
Le logement doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.
Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé.
Enfin, vérifiez auprès de votre assurance habitation que votre contrat couvre la location saisonnière.
- Etablissements recevant du public
Les établissements d'hébergement - définis comme un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposant d'un minimum d'équipements et de services communs, et offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois - faisant l'objet d'une exploitation collective homogène, dans lesquels l'effectif du public est supérieur à 15 personnes sont considérés comme des établissements recevant du public (ERP)
Dans ce cas, ils sont soumis à la réglementation des ERP de type O - Hôtels et autres établissements d'hébergement et doivent notamment faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux pour leur aménagement ou leur modification au titre des ERP afin de vérifier leur conformité avec la réglementation en matière de sécurité incendie et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Prévention de troubles à l'ordre public :
En application du décret n°2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par l'étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :
1° Le nom et les prénoms ;
2° La date et le lieu de naissance ;
3° La nationalité ;
4° Le domicile habituel de l'étranger ;
5° Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger ;
6° La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.
Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.
Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.
- Les obligations des plateformes d'intermédiation de location touristique (article L. 324-2-1, R. 324-1 et R. 324-3 du code du tourisme) :
Les plateformes ont l'obligation de déconnecter les annonces dépourvues du numéro d'enregistrement et les annonces qui dépassent le seuil des 120 jours de location annuelle dans les cas d'une résidence principale dans les communes ayant mis en place le numéro d'enregistrement.
Les communes peuvent également demander aux plateformes le décompte du nombre de jours de location d'un meublé par leur intermédiaire.
- Demande d'information auprès du loueur (article L. 324-1-1 du code du tourisme) : La commune peut demander jusqu'au 31 décembre de l'année N+1 de la location, la transmission du nombre de jours de location, le loueur transmet ses informations dans un délai d'un mois en rappelant l'adresse du meublé et le numéro de déclaration.


PLAN ANNEXE au règlement relatif aux autorisations de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation à des fins de meublés de tourisme approuvé par le conseil municipal le 31/01/2022

Définition du périmètre n°1



LEGENDE

 Périmètre n°1

 Zone de compensation liée au périmètre n°1