

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 631-9 du code de la construction et d'habitation, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation pour une destination de meublés de tourisme est soumis à délibération de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme. Cette délibération doit être motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

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 locaux d'habitations destinés à être loués 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.

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.

Cela ne concerne pas le 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 d'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 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 1er

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 est arrêté par le conseil communautaire le 26 juin 2025.

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.

Article 4 Conditions de la compensation

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée sans compensation, pour un demandeur personne physique propriétaire de son habitation principale à Orbey, dans la limite d'un meublé en zone urbaine et de deux meublés dans les écarts. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel, pour une durée de trois ans renouvelables.

Pour les autres demandeurs, l'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme est soumise à compensation dès la première demande, que ce soit pour une personne physique ou une personne morale :

- Dans l'enveloppe urbaine (village) : 1 logement à l'année pour 1 meublé de tourisme ;
- Dans l'enveloppe extra-urbaine (écarts) : 1 logement à l'année pour 2 meublés de tourisme

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

Article 5 Caractérisation de la compensation

La compensation sera assurée soit par l'achat d'un logement existant, soit par la construction d'un nouveau logement, soit par la réhabilitation complète d'un local d'habitation existant jugé inhabitable, soit par l'achat et la remise sur le marché d'un logement vacant.

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

Article 6 Caractéristiques des logements destinés à la compensation

Le logement créé ou acheté devra être conforme au code de la construction et de l'habitation.

Le logement proposé en compensation doit cumulativement :

- Être de surfaces habitables au moins équivalentes à celles faisant l'objet de la demande de changement d'usage. Le meublé de tourisme ne pourra pas excéder 10% de la surface du logement à l'année objet de la compensation (si le meublé de tourisme a une surface de 110m², le logement à l'année devra avoir une surface minimale de 100 m²/)

- Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante.

Les espaces communs desservant les logements concernés devront également présenter le même niveau de qualité.

Article 7 Localisation des logements créés en compensation

Le logement acheté ou créé soit par changement de destination soit par une construction neuve soit par une réhabilitation complète, soit par une sortie de vacance devra être situé sur le ban d'Orbey.

Article 8 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
- pour une durée de 3 ans renouvelable à condition de respecter les conditions de l'article 4

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 garanti.

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 9 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 ni dans les logements dont le changement d'usage a été obtenu de façon permanente.

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 10 Nombre maximum de logements pouvant être affectés à un usage temporaire de meublé de tourisme dans un même immeuble dans l'enveloppe urbaine

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.

Dans l'enveloppe urbaine :

Nombre de logements dans l'immeuble	De 1 à 13	De 14 à 19	De 20 à 26	Au-delà de 26
Nombre de meublés autorisés	1	2	3	4

A noter que, 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 en vigueur 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 11 Dépôt de la demande

La demande de changement d'usage est faite par courrier.

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 jugé inhabitable 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, acheté ou réhabilité.

Article 12 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 réception en mairie de la déclaration achèvement et de conformité des travaux (DACT) du logement créé en compensation.

Article 13 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 14 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 15 Engagement du demandeur

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 antispéculative, etc.),
- Le logement ne fait pas partie d'une résidence foyer, d'une résidence senior, étudiante ou jeunes travailleurs,
- une assurance ait été prise pour couvrir les risques liés à la mise en location de meublés de tourisme.

Article 16

Le demandeur prend à sa charge l'entière responsabilité de sa déclaration, la Commune d'Orbey 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 17

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 commune de son intention de retirer l'autorisation.

INFORMATIONS GENERALES ANNEXES

1) 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 15 000 €.

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 €.

2) 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 100 000 € 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.
- Les pétitionnaires, en signant les formulaires de demande d'autorisation de changement d'usage, s'engagent à laisser l'accès à leurs locaux aux agents habilités en charge des contrôles

3) 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 Commune 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.

4) 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.

Vous devez également informer le syndic de votre copropriété dès lors que votre déclaration de changement d'usage entre dans le champ de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété devra être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

5) 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.

Les mêmes règles s'appliquent au profit de l'EPCI si la compétence « tourisme, taxe de séjour » lui a été transférée.

Vous devez déclarer vos revenus locatifs aux impôts.

6) 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.

Depuis le 21 novembre 2024, l'Article L631-10 oblige les propriétaires des nouveaux meublés de tourisme à fournir un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dont le niveau doit être compris entre les classes A et E. A compter du 1er janvier 2034, les propriétaires de meublés devront présenter un DPE dont le niveau devra être compris entre les classes A et D pour les meublés déjà existants.

Enfin, vérifiez auprès de votre assurance habitation que votre contrat couvre la location saisonnière.

7) 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.

8) 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.

9) Les obligations des plateformes d'intermédiation de location touristique

(Articles 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.

10) 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.