

Règlement changement d'usage

Etabli en en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation

1- Résidence principale/résidence secondaire

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, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. »

La résidence secondaire est le logement qui ne remplit pas les critères de la définition de la résidence principale.

2- Déclaration des meublés de tourisme

Les meublés de tourisme sont des 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.

Ancien régime de déclaration (L324-1-1- II du code du tourisme) :

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du code du tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 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.

Nouveau régime de déclaration applicable à compter du 1^{er} mars 2022 (L324-1-1- III du code du tourisme)

La délibération du conseil municipal d'Honfleur en date du 14 décembre 2021 a décidé de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme (procédure du « numéro d'enregistrement »). La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur. Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Les meublés de tourisme déclarés en application de l'ancien régime de déclaration doivent de nouveau être déclarés selon le nouveau régime de déclaration à compter du 1^{er} mars 2022.

3- Changement d'usage des locaux d'habitations

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable (L631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

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 soumis à autorisation préalable. Seul ce changement d'usage est soumis à autorisation préalable au titre du présent règlement. Ce changement d'usage est soumis à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire de la commune d'Honfleur.

Le régime de changement d'usage sur la commune d'Honfleur entre en application le 1^{er} janvier 2022.

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni trouble ou danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

Une autorisation préalable de changement d'usage ne peut pas être sollicitée lorsque la demande porte sur le changement d'usage d'un local destiné à l'habitation conventionné.

L'autorisation préalable de changement d'usage n'est pas accordée lorsque la demande porte sur un local destiné à l'habitation qui ne peut être considéré comme décent au regard des caractéristiques du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

L'autorisation préalable de changement d'usage n'est pas accordée lorsque la demande porte sur un local destiné à l'habitation ayant bénéficié ou bénéficiant d'aides, de subventions émanant de personnes publiques (collectivités, établissement public), d'un prêt réglementé.

L'autorisation préalable de changement d'usage n'est pas accordée lorsque la demande est formulée par une personne qui n'a pas la qualité de propriétaire du local objet de la demande, et que cette personne ne dispose pas de l'accord du propriétaire du local pour que ce dernier soit loué de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

4- Local « résidence principale » loué pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale selon le nouveau régime de déclaration ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Une autorisation de changement d'usage doit être obtenue dès le 121^{ème} jour de location.

5- Meublés de tourisme déclarés selon l'ancien régime de déclaration et antérieurement au 1^{er} janvier 2022

Le meublé de tourisme a été déclaré « résidence secondaire » selon l'ancien régime de déclaration antérieurement au 1^{er} janvier 2022

Une autorisation de changement d'usage accordée à titre personnel peut être sollicitée pour ces meublés.

L'auteur de la déclaration du meublé de tourisme selon l'ancien régime de déclaration et le pétitionnaire sollicitant la délivrance de l'autorisation de changement d'usage accordée à titre personnel doivent être une seule et même personne.

Les caractéristiques du local déclaré selon l'ancien régime de déclaration et de celui décrit pour la demande d'autorisation personnelle de changement d'usage doivent être identiques pour bénéficier de l'autorisation personnelle de changement d'usage.

Le pétitionnaire dispose d'un délai d'un an à compter du 1^{er} janvier 2022 pour obtenir l'autorisation de changement d'usage accordée à titre personnel. Le local pour lequel est sollicité l'autorisation de changement d'usage accordée à titre personnel peut être loué manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile sans autorisation de changement d'usage jusqu'au 31 décembre 2022. A compter du 1^{er} janvier 2023, le loueur devra justifier de l'autorisation autorisation de changement d'usage accordée à titre personnel.

A compter du 1^{er} mars 2022, ces meublés de tourisme devront être déclarés selon le nouveau régime de déclaration.

Il est toutefois précisé que si, dans la période du 1^{er} janvier 2022 au 28 février 2022, un changement impliquerait une nouvelle déclaration du meublé de tourisme, la possibilité d'obtenir une autorisation de changement d'usage accordée à titre personnel sur la base du présent article n'est plus possible.

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. Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation.

Le meublé de tourisme a été déclaré « résidence principale » selon l'ancien régime de déclaration antérieurement au 1^{er} janvier 2022.

Dans la période du 1^{er} janvier 2022 au 28 février 2022, cette déclaration demeure valable, sauf changements impliquant une nouvelle déclaration. Ces meublés peuvent être loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile sans autorisation de changement d'usage.

A compter du 1^{er} mars 2022 :

- Si ces meublés sont déclarés « résidence principale » selon le nouveau régime de déclaration, ils peuvent être loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, dans la limite de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ;
- S'ils sont déclarés « résidence secondaire » selon le nouveau régime de déclaration, l'obtention d'une autorisation de changement d'usage dans les conditions prévues aux articles 7 et 8 du présent règlement est nécessaire. L'exemption d'application du régime de changement d'usage peut toutefois s'appliquer, si les conditions de l'article 9 du présent règlement sont remplies.

6- Meublés de tourisme non déclarés selon l'ancien régime de déclaration antérieurement au 1^{er} janvier 2022

Le meublé de tourisme peut ne pas avoir été déclaré selon l'ancien régime de déclaration.

Dans la période du 1^{er} janvier 2022 au 28 février 2022, si cette absence de déclaration demeure valable et qu'aucun changement n'impose une déclaration d'un tel meublé de tourisme, ces meublés peuvent être loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile sans autorisation de changement d'usage, car ils sont considérés comme constituant la résidence principale du loueur.

A compter du 1^{er} mars 2022 :

- Si ces meublés sont déclarés « résidence principale » selon le nouveau régime de déclaration, ils peuvent être loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, dans la limite de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ;
- S'ils sont déclarés « résidence secondaire » selon le nouveau régime de déclaration, l'obtention d'une autorisation de changement d'usage dans les conditions prévues aux articles 7 et 8 du présent règlement est nécessaire. L'exemption d'application du régime de changement d'usage peut toutefois s'appliquer, si les conditions de l'article 9 du présent règlement sont remplies.

7- Autorisation temporaire de changement d'usage

Un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est instauré sur l'ensemble de la commune d'Honfleur.

Les personnes morales, y compris SCI, ne peuvent pas solliciter une autorisation temporaire de changement d'usage.

L'autorisation temporaire de changement d'usage est une autorisation accordée à titre personnel. L'autorisation temporaire de changement d'usage est accordée uniquement au propriétaire personne physique.

Les critères de l'autorisation temporaire sont les suivants :

- Autorisation accordée pour une durée de trois ans ;
- Autorisation expressément renouvelable pour une durée de trois ans ;
- Un même bien peut être loué de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile sous le régime de l'autorisation temporaire sur une durée de six ans maximum (3 ans renouvelable une fois) ; au-delà de cette limite de six ans, une autorisation de changement d'usage avec compensation doit être obtenue ;
- Pour chaque bien, le nombre d'autorisations temporaires de changement d'usage pouvant être accordées au(x) propriétaire(s) se calcule au regard de cette limite de six ans ;
- Un même propriétaire ne peut bénéficier du régime d'autorisation temporaire que pour un seul bien ;
- En cas de changement de propriétaire(s) du bien, le(s) nouveau(x) propriétaire(s) sont soumis à cette limite de six ans.

Le renouvellement de l'autorisation temporaire doit être sollicité au plus tard deux mois avant la date de fin de la première autorisation temporaire. A défaut de respecter ce délai, le renouvellement ne pourra pas être accordé.

Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du troisième alinéa de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme.

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.

8- Autorisation préalable de changement d'usage avec compensation

Une autorisation subordonnée à compensation est instaurée sur l'ensemble du territoire de la commune d'Honfleur.

Les personnes physiques et les personnes morales peuvent solliciter la délivrance d'une autorisation de changement d'usage avec compensation.

L'autorisation est réelle : elle est attachée au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation. La compensation consiste en la transformation sur Honfleur d'un local autre qu'habitation en logement pérenne (non destiné à la pratique de la location meublée touristique) ou en l'achat de titre de commercialité (acte notarié entre 2 parties privées, l'une s'engageant à transformer un local autre qu'habitation en logement pérenne pour le compte de celui qui a besoin de compenser ; la transaction est basée sur un prix au m² fixé librement entre les deux parties).

La Ville d'Honfleur souffrant d'un déficit de surfaces commerciales, les locaux à usage commercial ne peuvent être utilisés pour la compensation.

La construction neuve ne peut pas servir de compensation.

La compensation se fait à surface équivalente de la surface objet de la demande de changement d'usage. La compensation se fait au sein du même secteur que celui du local dont il est demandé le changement d'usage. La surface prise en compte est la surface habitable (Article R156-1 du code de la construction et de l'habitation).

Les secteurs sont les suivants :

- Secteur Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)
- Secteur Opération de revitalisation des territoires (ORT) hors PSMV
- Secteur hors ORT

Le dépôt de la demande de changement de destination (changement de destination du local offert en compensation) et le dépôt de la demande de changement d'usage doivent être concomitants.

L'autorisation de changement d'usage n'est délivrée qu'à l'issue des travaux dans le local transformé (local transformé en logement pérenne et servant de compensation) et dans le local objet du changement d'usage.

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.

9- Exemption d'application du régime de changement d'usage

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 soumis à autorisation préalable sur le territoire de la commune d'Honfleur.

Toutefois, certains locaux peuvent, sous réserve du respect des conditions décrites ci-dessous, être loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile sans que le loueur n'ait à obtenir d'autorisation préalable de changement d'usage.

Si le loueur n'a, dans le cas défini ci-après, pas à obtenir une autorisation préalable de changement d'usage, il doit tout de même solliciter la délivrance d'un arrêté d'exemption d'application du régime de changement d'usage.

Si le loueur n'a, dans les cas définis ci-après, pas à obtenir une autorisation préalable de changement d'usage, il doit tout de même déclarer le local en application du code du tourisme.

Cette décision d'exemption d'application du régime de changement d'usage constitue une décision créatrice de droits. Le maintien de cette décision créatrice de droits est subordonné au respect de conditions.

La Ville d'Honfleur peut, sans condition de délai, abroger cette décision créatrice de droits lorsque son maintien est subordonné à une condition qui n'est plus remplie.

Cas des locaux aux caractéristiques physiques particulières

Le patrimoine honfleurais comprend des biens dont les caractéristiques physiques les rendent très difficilement habitables à l'année.

Ainsi, le fait que ces biens soient utilisés pour la pratique de la location saisonnière n'a que très peu d'impact sur le marché du logement.

Un autre enjeu est d'assurer une occupation suffisante de ces biens pour empêcher leur dégradation.

En conséquence, ces biens peuvent être loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile sans que le loueur n'ait à obtenir d'autorisation préalable de changement d'usage.

La condition de maintien de la décision d'exemption d'application du régime du changement d'usage correspond aux caractéristiques physiques particulières du local.

Au 1^{er} janvier 2022, la condition « caractéristiques physiques particulières du local » est remplie pour les biens d'une surface plancher inférieure à 15m², pour chaque niveau du bien le cas échéant. Les biens d'une surface plancher inférieure à 15m² issus d'une division postérieure à l'entrée en application du présent règlement de changement d'usage ne sont pas concernés par le présent article.

Une cartographie est parallèlement réalisée et identifiera très précisément les locaux aux caractéristiques particulières dont l'habitation à l'année est quasiment impossible. Une fois cette cartographie achevée, la condition « caractéristiques physiques particulières du local » sera remplie pour les seuls biens identifiés par cette cartographie. La cartographie pourra être régulièrement mise à jour.

Une communication sera effectuée pour informer sur la date d'entrée en application de la cartographie.

Les décisions d'exemption d'application du régime du changement d'usage accordées antérieurement à l'entrée en application de la cartographie sur la base du critère « caractéristiques physiques particulières du local » seront abrogées pour les locaux qui ne seront pas identifiés dans la cartographie comme locaux aux caractéristiques physiques particulières.

Dans le cas d'une telle abrogation, une autorisation préalable de changement d'usage devra être obtenue pour louer le local de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

10- Défaut de déclaration du meublé de tourisme

Article L324-1-1-III du code du tourisme

« Par dérogation au II, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme.

La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

Un téléservice permet d'effectuer la déclaration. La déclaration peut également être faite par tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération susmentionnée.

Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Un décret détermine les informations qui peuvent être exigées pour l'enregistrement.

Article L324-1-1- IV du code du tourisme

Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.

Article L324-1-1- V du code du tourisme

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du III (de l'article L324-1-1) est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €.

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV (de l'article L324-1-1) est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.

(...)

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme. »

11- Location saisonnière sans respecter le régime du changement d'usage

Article L651-2 du code de la construction

« 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.

Conformément à l'article 30 de l'ordonnance n° 2019-738 du 17 juillet 2019, ces dispositions s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janvier 2020. »

Article L651-3 du code de la construction

« Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, 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 euros 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. »