

Communauté de Communes

Cœur Côte Fleurie

12 rue Robert Fossorier - BP 30086

14803 Deauville Cedex

Tél : 02 31 88 54 49

Fax : 02 31 88 19 76

Mail : info@coeurcote fleurie.org

 www.coeurcote fleurie.org

 facebook.com/coeurcote fleurie

CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU VENDREDI 26 MARS 2021

L'an deux mille vingt et un, le vendredi 26 mars à 18 heures 30, les membres du Conseil communautaire, convoqués le 18 mars 2021, se sont réunis au siège de la Communauté de communes et en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Philippe AUGIER, Président.

Présents

Président : Philippe AUGIER

Vice-Présidents : Michel MARESCOT, Colette NOUVEL-ROUSSELOT, Jacques MARIE, Sylvie DE GAETANO, François PEDRONO, Thierry GRANTURCO, Michel CHEVALLIER, Yves LEMONNIER, Philippe LANGLOIS, Régine CURZYDLO, Françoise LEFRANC

Membres : Didier QUENOUILLE, Delphine PANDO, Patrice BRIERE, David REVERT, Stéphanie FRESNAIS, Michel THOMASSON, Claude BENOIST, Sylvie RACHET, Hervé VAN COLEN, David MULLER, Fabienne LOUIS, Jean-Claude GAUDÉ, Patricia NOGUET, Patrice ROBERT, Dominique VAUTIER, Marie-France NUDD MITCHELL, Chhun-Na LENGART, Louis RONSSIN, Caroline RACLOT-MARAIS, Catherine VINCENT, Brigitte YVES dit PETIT-FRERE, Ihsane ROUX, Véronique BOURNÉ, Guillaume CAPARD, Jean-Guillaume d'ORNANO et Florence GALERANT

Absents

Membres : Rebecca BABILOTTE, pouvoir à Mme DE GAETANO — Didier PAPELOUX, et Christèle CERISIER-PHILIPPE

Madame Caroline RACLOT-MARAIS est nommée Secrétaire de séance

-ooOoo-

Délibération n° 055

**INSTAURATION SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE DEAUVILLE D'UN
REGIME D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE
DES LOCAUX D'HABITATION
EN MEUBLÉS TOURISTIQUES DE COURTE DUREE**

La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) permet aux collectivités territoriales de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et de lutter contre la pénurie de logements à laquelle sont susceptibles de faire face leurs habitants.

Conformément aux dispositions de l'article L. 631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, il appartient aux Maires des Communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L.631-7, de soumettre une autorisation au Préfet lui demandant de rendre applicable les dispositions prévues par l'article L.631-7 Code de la Construction et de l'Habitation.

La Ville de Deauville a effectué une demande au Préfet du Calvados en date du 12 juillet 2019. Un arrêté préfectoral a été rendu le 24 septembre 2019. Ce dernier arrête que les dispositions des articles L631-7 du code de la construction et de l'habitation sont rendues applicables à la commune de Deauville afin que puissent, sur le territoire de cette commune, être encadrés les changements d'usage des locaux d'habitation, et notamment ceux en vue de procéder à des locations de manière répétée, pour de courtes durées destinées à une clientèle de passage. Cette procédure s'accompagne de la mise en place d'un dispositif d'enregistrement des logements meublés loués pour de courtes durées prévue par l'article 51 de la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique.

L'instauration de cette procédure d'autorisation de changement d'usage nécessite donc la mise en place en parallèle, par la Ville, d'un service de télé-déclaration qui permettra d'enregistrer l'ensemble des locations meublées touristiques et qui donnera lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement. Cette procédure permettra ainsi de recueillir de nombreuses informations sur les meublés de tourisme en location sur le territoire de la commune.

La Commune de Deauville rencontre, depuis quelques années déjà, certaines difficultés en matière d'encadrement de son offre touristique, notamment en ce qui concerne la garantie de qualité de l'offre.

Cette problématique est directement liée au développement d'un nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes numériques de locations touristiques saisonnières.

Les proportions que prend cette activité marchande sont susceptibles d'engendrer, à court terme, un risque pour l'offre de logements permanents destinés aux habitants de la ville ou aux nouveaux arrivants.

Ce risque est d'autant plus grand que la Commune ne dispose pas actuellement d'informations suffisantes pour pouvoir contrôler le stock de meublés existant en raison de l'absence de transmission de ces données par les plateformes de location en ligne. Dorénavant, la loi prévoit notamment que toute personne qui sert d'intermédiaire, contre rémunération (exemple : par plateforme numérique), à la mise en location d'un local meublé, doit informer le loueur de ses obligations de déclarations et/ou d'autorisations. L'intermédiaire devra donc désormais obtenir notamment du loueur, préalablement à la location du bien, le numéro d'enregistrement de la déclaration du logement qui devra figurer dans l'annonce.

La mise en place de ce dispositif est donc une opportunité pour la commune de Deauville qui souhaite concilier son activité touristique avec l'accès au logement de sa population résidente.

Afin de permettre la mise en place d'une plateforme de télé-déclaration par la Ville de Deauville permettant d'effectuer cette formalité de déclaration d'autorisation de changement d'usage, il est proposé que l'entrée en vigueur du dispositif soit fixée au 1^{er} juin 2021.

La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et la Ville de Deauville disposent donc de deux outils juridiques :

- La réglementation relative au changement d'usage des locaux d'habitation (article L631-7 à 9 du code de la construction et de l'habitation), qui relève de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie au titre de sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme

- La mise en place d'un service de télé-déclaration des meublés de tourisme, consistant en un service numérique d'enregistrement de l'ensemble des locations meublées touristiques, qui délivre aux loueurs un numéro d'enregistrement obligatoire pour la mise en ligne des annonces sur les plateformes (possibilité offerte par la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique). Cette disposition, relevant de la compétence communale.

Cinq raisons majeures justifient la mise en œuvre d'un encadrement, par la commune de Deauville des locations de meublés destinés à une clientèle touristique :

- la nécessité de préserver le parc de logements permanents pour les habitants et les nouveaux arrivants ;
- la nécessité pour la commune, d'observer les flux touristiques dans le cadre du développement de sa politique de tourisme ;
- l'existence d'un risque pour l'équilibre économique et social de la ville ;
- l'existence d'une concurrence déloyale par rapport à l'offre professionnelle dès lors que celle-ci est soumise à l'obligation de paiement de la taxe de séjour ;
- la nécessité pour la commune de quantifier au plus près la population présente sur son territoire afin de gérer au mieux les services qu'elle délivre et notamment en cas de situation de crise ;

Compte tenu du contexte, il est proposé de soumettre à autorisation, sur le territoire de la commune de Deauville, les locations de locaux meublés destinés à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Les principes généraux de ce régime d'autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation sont exposés dans le règlement ci-annexé. Ils sont notamment les suivants :

- l'autorisation de changement d'usage est accordée par le Maire, à titre personnel, pour une durée de 3 ans non reconductible. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation
- Les dispositions s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublé de tourisme. Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement ; par contre, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.
- Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L324-1-1 du Code 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
- L'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires, et à partir du 121e jour de location pour les résidences principales. Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme, dans la limite de 120 jours par an, n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage
- Est également dispensé d'autorisation le changement d'usage de locaux d'habitation, le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur et dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambres d'hôtes). Il en est de même des locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH
- Le changement d'usage sera accordé sous réserve du droit des tiers et ne doit pas notamment être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation
- la demande de changement d'usage devra porter sur un logement qui répond aux normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002; le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de ces dispositions
- L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation. Il en sera de même pour des logements qui ont fait l'objet de subventions, notamment de l'ANAH, sauf

engagement du propriétaire de rembourser au prorata temporis des subventions perçues

- L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné au titre des articles L31-10-6 et R31-10-6 du code de la construction et de l'habitation

Lorsque le changement d'usage s'accompagne d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable, il conviendra de déposer un formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage par l'intéressé. Les travaux ne pourront être effectués qu'après obtention de l'autorisation de l'article L.631-7 du CCH.

L'autorisation de changement d'usage s'applique sur l'intégralité du territoire communal de la Ville de Deauville. Les changements d'usage des locaux d'habitation ne sont pas soumis à compensation.

Compte tenu de ce qui précède, il sera proposé d'approuver le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et notamment son article 16 ;

Vu la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une république numérique et notamment son article 51 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L631-7 à 9 ;

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 D.324-1 et D.324-1-1 du même code ;

Vu la délibération n°16 du Conseil municipal de la Ville de Deauville du 26 juin 2019 autorisant le Maire de Deauville à solliciter le Préfet pour l'instauration d'une procédure d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux d'habitation prévu aux articles L631-7 et suivants du code la construction et de l'habitation ;

Vu la demande au Préfet du Calvados de la Ville de Deauville en date du 12 juillet 2019 sollicitant l'instauration d'une procédure d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux d'habitation prévu aux articles L631-7 et suivants du code la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 septembre 2019 arrêtant que les dispositions des articles L631-7 du code de la construction et de l'habitation sont rendues applicables à la commune de Deauville afin que puissent, sur le territoire de cette commune, être encadrés les changements d'usage des locaux d'habitation ;

Vu le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation annexé à la présente délibération ;

Considérant que la Commune de Deauville est membre de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, organe compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme

Considérant les motivations exposées ci-dessus pour soumettre à une autorisation préalable de changement d'usage les meublés de tourisme sur le territoire de la commune de Deauville,

Il est proposé au Conseil Communautaire de bien vouloir :

- décider d'instaurer la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation telle qu'exposée ci-dessus sur l'ensemble du territoire de la commune de Deauville, à compter du 1^{er} juin 2021.

- approuver le règlement de la procédure de changement d'usage ci-annexé,
- habiliter le Président, ou le Vice-Président le représentant, à signer toutes les pièces à intervenir dans le dossier
- dire que la présente délibération sera notifiée à la commune de Deauville pour la mise en œuvre et l'instruction des demandes de changement d'usage des locaux d'habitation

Le Conseil est invité à en délibérer

Le Conseil Communautaire
Après en avoir délibéré
Et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

DECIDE d'instaurer la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation telle qu'exposée ci-dessus sur l'ensemble du territoire de la commune de Deauville à compter du 1er juin 2021 ;

APPROUVE le règlement de la procédure de changement d'usage ci-annexé ;

AUTORISE le Président, ou le Vice-Président le représentant, à signer toutes les pièces à intervenir dans le dossier ;

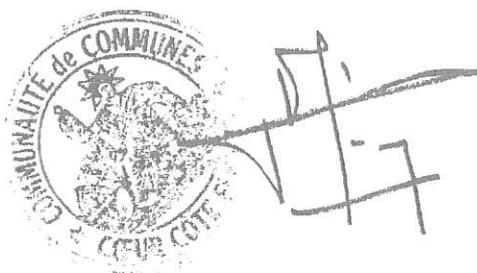
DIT que la présente délibération sera notifiée à la commune de Deauville pour la mise en œuvre et l'instruction des demandes de changement d'usage des locaux d'habitation.

Le Président :

Certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la Collectivité

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat

POUR EXTRAIT CONFORME



Philippe AUGIER
Président

Accusé de réception préfecture**Objet de l'acte :**

INSTAURATION SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE DEAUVILLE D'UN REGIME
D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLÉS
TOURISTIQUES DE COURTE DUREE - Autorisation

Date de transmission de l'acte : 30/03/2021**Date de réception de l'accusé de
réception :** 30/03/2021

Numéro de l'acte : D055-26-03-21 ([voir l'acte associé](#))**Identifiant unique de l'acte :** 014-241400415-20210326-D055-26-03-21-DE

Date de décision : 26/03/2021**Acte transmis par :** Françoise POUCHIN

Nature de l'acte : Délibération**Matière de l'acte :** 3. Domaine et patrimoine
3.3. Locations



DEAUVILLE

Accusé de réception en préfecture
014-241400415-20210326-D055-26-03-21-DE
Date de télétransmission : 30/03/2021
Date de réception préfecture : 30/03/2021

Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés touristiques de courtes durée

Principes généraux

Article 1

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de Deauville, selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublé de tourisme. Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement ; par contre, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L324-1-1 du Code 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.

L'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires, et à partir du 121^e jour de location pour les résidences principales. Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme, dans la limite de 120 jours par an, n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage.

Est également dispensé d'autorisation le changement d'usage de locaux d'habitation, le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur et dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambres d'hôtes). Il en est de même des locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH.

Lorsque le changement d'usage s'accompagne d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable, il conviendra de déposer un formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage par l'intéressé. Les travaux ne pourront être effectués qu'après obtention de l'autorisation de l'article L.631-7 du CCH.

Article 3

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.

Article 4

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel, temporaire et elle est incessible. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire dans ce local.

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 ils se situent. La télé-déclaration des meublés de tourisme s'effectuera auprès de la Ville de Deauville sur un site dédié.

Article 5

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée, pour un demandeur personne physique propriétaire du local. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel pour une durée de 3 ans non reconductible. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.

Article 6

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation. Il en sera de même pour des logements qui ont fait l'objet de subventions, notamment de l'ANAH, sauf engagement du propriétaire de rembourser au prorata temporis des subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné au titre des articles L31-10-6 et R31-10-6 de code de la construction et de l'habitation.

En outre, la demande devra porter sur un logement qui répond aux normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 et aux exigences de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation; le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de ces dispositions.

Formalités administratives

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. Ce dépôt s'effectuera auprès de la Ville de Deauville sur un site dédié.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, le propriétaire devra attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il devra attester de l'accord du propriétaire pour le changement d'usage ainsi que, si le local est en copropriété, attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage ne sera effective qu'à compter du caractère exécutoire de l'arrêté municipal correspondant pris avec chaque bénéficiaire.

Pièces justificatives à fournir

Article 8

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire sur le site dédié de télé-déclaration sur lequel devra être attesté un certain nombre d'obligations et notamment :
 - si le local de la demande est situé dans une copropriété, que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité
 - que le logement mis à la location respecte les normes de décence prévues par le décret 2020-120 du 30 janvier 2002

Sanctions

Article 9

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), des poursuites peuvent être engagées auprès du Président du Tribunal de Grande Instance de Lisieux, statuant en la forme des référés pour mettre en œuvre les sanctions prévues à l'article L. 651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et devant le Tribunal Correctionnel de Lisieux pour mettre en œuvre les sanctions prévues à l'article L. 651-3 Code de la Construction et de l'Habitation .

« Article L. 651 – 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 L. 651 – 3 du code de la construction et de l'habitation

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.

Modalités d'exécution du présent règlement

Article 10

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} juin 2021.

Le Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et accessible sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie : www.coeurcotefleurie.org et de la commune de Deauville : www.mairie-deauville.fr