

RÈGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION ET DETERMINANT LES COMPENSATIONS, SUR LA COMMUNE DE KAYSERSBERG VIGNOLE

PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1^{er} 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 Kayzersberg Vignoble, selon les modalités définies par le présent règlement.

Constituent des locaux destinés à l'habitation au sens de l'article L. 631-7 du CCH : toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 du CCH ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre 1^{er} ter 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.

Le présent règlement s'applique aux locaux à usage d'habitation. Il revient au propriétaire de s'assurer par tout moyen (baux, actes de vente, permis de construire, ...) de l'usage des locaux au 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination en habitation postérieurement au 1^{er} janvier 1970.

Le présent règlement, pris en fonction des règles édictées par les articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ne préjuge pas des autres législations applicables notamment en matière d'urbanisme, de copropriété ou de réglementation spécifique des ERP (Etablissements Recevant du Public).

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du CCH.

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 au sens du même article.

Le présent règlement s'applique à toutes les demandes déposées en Mairie après que la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée de Kayzersberg, relative à l'adoption du nouveau règlement concernant le changement d'usage des locaux d'habitation à Kayzersberg Vignoble, ait été rendue exécutoire, soit à compter du 05 septembre 2020.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES DEMANDES D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION

Article 1.1 : Le régime des autorisations

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

- **Autorisation à titre personnel** : l'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'elle atteint son délai d'expiration ou lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire ou au droit de propriété de celui-ci sur le local concerné.
- **Autorisation à titre réel** : l'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel. Elle doit faire l'objet d'un changement de destination attaché au local et devient définitive au regard des règles d'urbanisme en application de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme.

Article 1.2 : Les conditions d'autorisations

Les changements d'usage pourront être accordés à condition que les locaux, objets du changement d'usage, conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, permettant ainsi de réaffecter sans délai les locaux à un usage d'habitation à la cessation de l'activité.

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas où l'autorisation est soumise à compensation et dans le cas où l'autorisation s'accompagne d'un changement de destination au sens du code de l'urbanisme.

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. 831-1 et de l'article R. 321-23 du CCH.

Article 1.3 : Le droit des tiers

Il est rappelé que toute autorisation de changement d'usage, qu'elle soit accordée à titre personnel ou à titre réel, est accordée sous réserve du droit des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

Article 1.4 : 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 1.5 : L'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 anti-spéculative, 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 1.6 : La responsabilité du demandeur

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

TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX MEUBLÉS DE TOURISME (LOCATION SAISONNIÈRE)

Définition : Il s'agit de villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'élit pas domicile (article L. 324-1-1 du code du Tourisme).

Article 2.1 : Le régime juridique applicable

L'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) définit le meublé touristique comme « *la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

L'article L. 631-7-1 A du CCH, permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde donc à la fois sur l'article L. 631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles, mais aussi sur l'article L. 631-7-1 du CCH pour les autorisations soumis à compensation, dites réelles.

Article 2.2 : Le champ d'application

Lorsque le local à usage d'habitation consiste en la résidence principale du loueur, le changement d'usage :

N'est pas nécessaire pour :

- Une location inférieure à 120 jours par an à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;
- La résidence principale étant entendue comme le logement occupé au moins 8 mois par an (Article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) ;
- L'installation d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises (L. 631-7-3) ;
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (L. 631-7-4) dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose.

N'est pas autorisée pour :

- Une location au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf sur justificatif d'absence pour obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (article L. 324-1-1 du code du tourisme). Dans ce cas, une autorisation de changement d'usage est à solliciter.

Toutefois, la déclaration à la CCVK du meublé de tourisme et l'obtention d'un numéro d'enregistrement restent obligatoires en application des articles L. 324-1-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme ainsi que les formalités liées à la taxe de séjour.

Article 2.3 : Les conditions générales

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété, le changement d'usage d'un local d'habitation peut être autorisé à condition que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti et les parties communes.

Article 2.4 : Le principe de compensation

La compensation consiste en la transformation en habitation, concomitante à la demande d'autorisation en vue de la création d'un meublé de tourisme, de locaux ayant un autre usage que l'habitation (bureau, local professionnel...) au moment de la demande.

Cette compensation sera demandée lorsqu'une personne physique souhaite créer un meublé de tourisme partir du second logement par le même propriétaire¹ ou dès la première demande de création d'un meublé de tourisme par une personne morale (*rappel : les SCI sont assimilées à des personnes morales*).

L'autorisation subordonnée à une compensation revêt donc un caractère réel et définitif et est attachée au local et non à la personne. Cette autorisation sera soumise à une Déclaration Préalable Autres Travaux (*Cerfa n°13404*), afin de déclarer le changement de destination du bien. Ce dernier, déclaré en meublé de tourisme, devra être répertorié.

La compensation sera assurée :

- Soit par la construction d'un nouveau logement,
- Soit par la transformation d'un local ayant un autre usage que l'habitation en local d'habitation. (Exemple : bureau, cabinet d'un professionnel de santé, commerce, etc...).

Le bien proposé en compensation doit avoir fait l'objet de la transmission d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) justifiant que les travaux effectués correspondent à ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Quand une compensation est exigée, celle-ci peut se situer sur l'ensemble de la commune de Kayzersberg Vignoble.

Article 2.5 : La durée et les droits attachés aux autorisations de changement d'usage

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

- L'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'elle atteint son délai d'expiration ou lorsqu'il est

¹ On entend par même propriétaire, le même foyer fiscal. Ainsi, si deux personnes du même foyer fiscal demandent un changement d'usage, le second sera soumis au régime de compensation.

mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire ou au droit de propriété de celui-ci sur le local concerné.

- Pour une durée de 3 ans, renouvelable une fois.

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 2.6 : Le 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 :

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 (chambres d'hôtes),
- Logements dont le changement d'usage a été obtenu de façon permanente (obtenus par compensation).

Article 2.7 : L'enregistrement sur Aloa

L'hébergeur doit créer un compte sur le site de l'Office du Tourisme <https://otkaysersberg.consonanceweb.fr/>. Il devra y renseigner ses informations personnelles ainsi que les informations sur le logement utilisé en meublé de tourisme.

Une fois le meublé de tourisme enregistré sur le site, l'hébergeur se voit attribution un numéro d'enregistrement.

Article 2.8 : Le dépôt de la demande de changement d'usage

La demande d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques doit être formulée auprès de la Ville de Kaysersberg Vignoble.

Le formulaire de changement d'usage est disponible sur le site de la Ville.

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

Article 2.9 : L'arrêt du meublé de tourisme

En cas d'arrêt de location du meublé de tourisme, une déclaration sur l'honneur attestant de la cessation de l'activité sera nécessaire.

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX AUTRES ACTIVITÉS

Article 3.1 : Conditions de délivrance des autorisations pour des activités professionnelles ou commerciales (professions libérales et réglementées, activités commerciales et hôtels soumis à la réglementation des ERP), ainsi qu'aux missions d'intérêt général

Cet article ne concerne pas les professionnels pratiquant une activité de location de meublés touristiques.

Seule l'activité professionnelle ou commerciale déclarée dans le formulaire sera autorisée. Tout changement ultérieur devra faire l'objet d'une nouvelle demande. Cette activité devra être en cohérence avec les statuts de la société et le règlement de copropriété.

L'occupant (propriétaire ou locataire) qui souhaite exercer son activité professionnelle dans un logement doit solliciter une autorisation de changement d'usage par logement transformé.

Il n'y a pas d'obligation de compensation, quelle que soit la surface du bien transformé.

La demande d'autorisation de changement d'usage sera d'office associée à un changement de destination au titre de l'urbanisme.

Article 3.2 : Autorisation de changement d'usage mixte

Cet article ne concerne pas les professionnels pratiquant une activité de location de meublés touristiques.

Cet article concerne l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité n'est considérée que par le, ou, les occupants y ayant leur résidence principale.

Si le logement est situé en étage et que l'activité conduit à recevoir de la clientèle et/ou des marchandises : il est nécessaire de demander une autorisation d'usage mixte. Celle-ci pourra être délivrée à titre personnel à condition que la surface réservée à l'habitation soit supérieure à la surface utilisée pour l'activité.

La surface objet de la demande d'autorisation de changement d'usage mixte ne peut excéder la surface consacrée au logement. Cette surface s'entend comme la somme de la surface d'activité additionnée à la moitié de la surface éventuellement partagée entre logement et activité.

Les autorisations de changement d'usage mixte ne sont pas soumises à compensation.

TITRE 4 : SANCTIONS ET RETRAITS

Article 4.1 : Les sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651- 2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

- 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 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. »

- 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. ».

Article 4.2 : Le retrait de l'autorisation

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.

Article 4.3 : Le retrait du numéro d'enregistrement

Lorsqu'il est constaté, pendant une durée d'un an, que le meublé n'est pas loué, l'autorisation sera 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 et de désactiver le numéro d'enregistrement.

En cas de déclaration sur l'honneur d'arrêt de location auprès de l'Office du Tourisme, l'autorisation sera retirée et le numéro d'enregistrement désactivé.