Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20250515-20250796-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/05/2025

Service du Commerce et de l'Attractivité

Numéro de l'arrêté : 2025/0796

Émetteur : CP/NB

ARRÊTÉ PERMANENT DU MAIRE

REGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION ET DES NUMERO D'ENREGISTREMENT

Le maire de la commune de La Baule-Escoublac,

VU l'article L 2212-1 et L 2212-2 du code général des collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L 632-1 et suivants,

VU la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale,

VU la délibération du Conseil municipal du 25 avril 2025, portant modification des conditions de délivrances des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et de l'attribution des numéros d'enregistrement,

CONSIDERANT qu'il appartient à Monsieur le Maire d'assurer l'équilibre de l'offre locative et de contrôler l'essor des meublés de tourisme, afin de ne pas aggraver le manque de logements et de limiter la tension sur le marché immobilier,

ARRÊTÉ

Article 1 - Objet

Le présent règlement applicable pour la Ville de LA BAULE-ESCOUBLAC, prévoit un régime d'autorisation de changement d'usage et d'attribution du numéro d'enregistrement.

Il prend effet à compter du 1er juillet 2025, abroge et remplace les précédentes dispositions prises par la municipalité en la matière.

Article 2 - Préambule

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, services, bureaux, équipement d'intérêt collectif ou meublés de courte durée). Constituent des locaux destinés à l'habitation, toute catégorie de logement et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardiens, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues par les dispositions en vigueur.

Hôtel de ville - 7 avenue Olivier Guichard - BP 172 - 44504 LA BAULE CEDEX - Tél. 02 51 75 75 75

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20250515-20250796-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/05/2025

Article 3 - Principes généraux concernant les changements d'usage

Lorsque le local à usage d'habitation ne constitue pas la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme est soumise à autorisation préalable de changement d'usage.

Ces autorisations peuvent être accordées à condition que les locaux, objet du changement d'usage, conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, sauf si la demande de changement d'usage fait également l'objet d'un changement de destination.

Article 4 - Régimes des autorisations de changement d'usage et de changement d'usage mixte à titre personnel

La réglementation du changement d'usage, destinée à protéger le logement, ne concerne que les locaux d'habitation transformés pour un autre usage, notamment s'il s'agit d'une habitation qui devient une activité économique (bureau, commerce, location touristique de meublé, etc.).
La transformation d'un local d'habitation en local professionnel nécessite une démarche administrative préalable. La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme (ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé).

Les changements d'usage de locaux d'habitation énumérés ci-après sont autorisés d'office, sans qu'il soit utile d'en faire la demande :

- Les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris activité 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 marchandise,
- Les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans la 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,
- Les changements d'usage effectués en vue de la location pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation, pourvu que ce local constitue la résidence principale du loueur.

Article 5 - Changements d'usage prohibés

Compte tenu de l'offre sociale déjà déficitaire sur la commune, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation et faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé est interdit.

Article 6 - Déclarations

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.

Article 7 - Conditions de délivrance des autorisations

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer une demande de changement d'usage personnel auprès de la mairie, adressée à monsieur le maire.

Hôtel de ville - 7 avenue Olivier Guichard - BP 172 - 44504 LA BAULE CEDEX - Tél. 02 51 75 75 75

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20250515-20250796-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/05/2025

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il doit obligatoirement :

- Déclarer la mise en location de courte durée du bien auprès du syndic gestionnaire de la copropriété
- Produire, avec la demande de changement d'usage, l'accord de la copropriété - via le syndic gestionnaire - qui atteste que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à l'usage mixte du logement.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il doit également produire l'accord du propriétaire pour le changement d'usage ou pour l'usage mixte ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation sur l'honneur du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou, à défaut, l'accord de la copropriété.

Quel que soit le cas de figure, doivent être fournis :

- Une copie de pièce d'identité,
- Un justificatif de propriété,
- Une attestation d'assurance du bien mis en location,
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) en cours de validité prévu à l'article L. 126-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les 15 jours suivant la réception de la demande, un accusé de réception est adressé au demandeur. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui doivent être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. A défaut, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois, suivant la réception d'un dossier complet, vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

Article 8 - Nombre d'autorisations

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel et obtenue sans compensation, dans la limite de **2 logements** (par foyer fiscal et/ou personne morale) **et pour une durée de 3 ans.** Elle cesse de produire effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à la modification d'usage du local par le bénéficiaire de ce local.

Article 9 - Renouvellement de l'autorisation

Une nouvelle autorisation peut être délivrée à l'issue des 3 ans, sous réserve de réaliser à nouveau une demande de changement d'usage de locaux d'habitation.

Article 10 - Numéro d'enregistrement

L'enregistrement d'un meublé de tourisme donne lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement, qu'il s'agisse de la résidence principale ou non du demandeur. Ce numéro, délivré par téléservice, est valable 3 ans à compter de sa date d'attribution. Son renouvellement sera réalisé suivant la même procédure.

Article 11 - Sanctions

En cas de non-respect du présent règlement municipal, sur simple constatation de l'infraction, la ville fera application des procédures notamment prévues aux articles L 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-214400558-20250515-20250796-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/05/2025

Article 12 - Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif (6 allée de l'Ile Gloriette - CS 24111 - 44041 Nantes Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat, ainsi que par télé recours via www.telerecours.fr.

Article 13 - Exécution

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de veiller à l'exécution du présent arrêté :

M. le Directeur Général des Services de la ville - M. le Commissaire de police de La Baule-Escoublac - M. le Directeur de la police municipale.

Fait à LA BAULE-ESCOUBLAC le 15 MAI 2025

Franck LOUVRIER,
Maire de La Baule-Escoublac,
Vice-président du Conseil régional des Pays de la Loire

Hôtel de ville - 7 avenue Olivier Guichard - BP 172 - 44504 LA BAULE CEDEX - Tél. 02 51 75 75 75