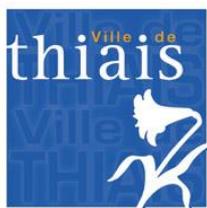


Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation à Thiais



Préambule

Un changement d'usage d'un local d'habitation consiste en l'exercice d'une autre activité dans celui-ci. La location en meublé de tourisme à savoir le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, nécessite dans certains cas, une autorisation de changement d'usage.

Selon les données de l'INSEE, au 1^{er} janvier 2023, Thiais compte 13 832 logements répartis sur son territoire au sein de quartiers qui sont actuellement en mutation. La commune souhaite maintenir un équilibre des fonctions urbaines à l'échelle communale auquel contribue une vigilance renforcée sur les changements d'usages des locaux d'habitation.

Le code de la construction et de l'habitation régit le changement d'usage des locaux d'habitation au regard de leur localisation en zone tendue, cas des communes du Val-de-Marne.

Ce changement d'usage est obligatoirement soumis à autorisation préalable dans les deux situations cumulatives suivantes :

- Lorsque le logement est situé dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;
- Lorsque la demande de transformation pour l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale concerne un local d'habitation au sens de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation qui s'entend sur toutes les 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 ou encore locaux meublés donnés en location.

Le présent règlement a pour objet la définition des conditions de l'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation. Il différencie l'exercice d'activités au sein de la résidence principale et de la résidence secondaire.

La demande de changement d'usage est obligatoire dans la résidence secondaire dès lors que s'y exerce toute activité autre que l'habitation. Ce règlement distingue d'une part, le changement d'usage autre que la location en meublé touristique et l'usage de meublé de tourisme et d'autre part, dans le cas du meublé de tourisme, la qualité du demandeur, personne physique ou morale.

Article 1 : Dispositions générales applicables pour tout changement d'usage des locaux d'habitation

Le changement d'usage peut être autorisé pourvu que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti.

Le local objet du changement d'usage doit conserver les aménagements existants indispensables à l'habitation.

Le local doit répondre aux caractéristiques d'un logement décent et présenter toutes les conditions de sécurité et de salubrité.

Le changement d'usage est interdit dans les cas suivants :

- Logements sociaux ou faisant l'objet d'un conventionnement,
- Logements de fonction,
- Logements de gardien,
- Logements-foyers.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers et particulièrement, des dispositions du règlement de copropriété et dans le cas d'une location, des dispositions contractuelles du bail.

Article 2 : Dispositions applicables pour l'exercice d'une activité professionnelle ou toute activité dans la résidence principale

Conformément aux articles L631-7-3 et L631-7-4 du code de la construction et de l'habitation, les changements d'usages sont autorisés dans les cas suivants :

- Dès lors que l'activité 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 ;
- Dès lors que le lieu d'exercice de l'activité professionnelle, y compris commerciale, se situe dans une partie de l'habitation située au rez-de-chaussée et que cette activité ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local.

Toutes les autres situations exceptées celles mentionnées à l'article 4-1 sont soumises à autorisation et font l'objet de l'application des articles 1, 3, 4, 5 et 6.

Article 3 : Dispositions applicables aux changements d'usages autres que le meublé de tourisme

Une demande d'autorisation de changement d'usage est faite auprès de Monsieur le Maire qu'il s'agisse d'un changement portant sur la totalité de l'habitation ou d'un usage mixte.

Le demandeur doit disposer d'un accord écrit du syndic pour le nouvel usage du local.

Le demandeur doit présenter un document attestant la propriété du bien s'il est propriétaire ou une promesse de vente.

S'il est locataire, le demandeur doit présenter un accord du propriétaire du local autorisant la demande de changement d'usage du local.

Dans le cas d'un immeuble collectif, cet immeuble ne doit pas comprendre plus de 30 % de logements dont l'usage d'habitation est changé toutes natures d'usage confondues (la décimale est arrondie à l'unité supérieure).

Il peut toutefois être dérogé à cette règle :

- Dans le cas de l'implantation d'une même activité professionnelle autre que celle de location en meublé de tourisme, sur la totalité des locaux d'habitation de l'immeuble ;
- Dans le cas de l'intégration d'une activité d'intérêt public et collectif.

Une personne physique ou morale peut déposer jusqu'à deux demandes de changement d'usage de locaux à condition que celles-ci portent sur deux adresses distinctes dans la ville.

Après instruction, cette autorisation est délivrée pour la durée de l'exercice professionnel sollicitée par le demandeur ou à l'expiration d'une période de cinq ans, renouvelable après dépôt d'une nouvelle demande.

Article 4 : Dispositions applicables à l'usage de meublé de tourisme

Conformément à l'article L631-7 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.

4-1 Cas non soumis à autorisation

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 des courtes durées, pendant au plus 120 jours par an, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

4-2 Cas soumis à autorisation sans compensation lorsque le loueur est une personne physique

Lorsque le local ne constitue pas la résidence principale du loueur, une demande d'autorisation de changement d'usage est faite auprès de Monsieur le Maire.

S'il est propriétaire, le loueur doit présenter un document attestant la propriété du bien depuis au moins 3 ans.

S'il est locataire, le loueur doit présenter un accord du propriétaire du local autorisant la demande de changement d'usage du local. Le propriétaire doit présenter un document attestant la propriété du bien depuis au moins 3 ans.

Dans le cas d'un immeuble collectif, cet immeuble ne doit pas comprendre plus de 20 % de logements dont l'usage d'habitation est changé pour un usage de meublé de tourisme et 30 % de logements dont l'usage d'habitation est changé toutes natures d'usage confondues (la décimale est arrondie l'unité supérieure).

Le loueur doit disposer d'un accord écrit du syndic pour la location du local en tant que meublé de tourisme.

Une personne physique peut déposer jusqu'à deux demandes de changement d'usage de locaux à condition que celles-ci portent sur deux adresses distinctes dans la ville.

Après instruction, l'autorisation est consentie pour une période de trois ans renouvelables après dépôt d'une nouvelle demande.

4-3 Cas soumis à autorisation avec compensation lorsque le loueur est une personne morale

Lorsque le local ne constitue pas la résidence principale du loueur, une demande d'autorisation de changement d'usage est faite auprès de Monsieur le Maire.

S'il est propriétaire, le loueur doit présenter un document attestant la propriété du bien depuis au moins 3 ans.

S'il est locataire, le loueur doit présenter un accord du propriétaire du local autorisant la demande de changement d'usage du local. Ce propriétaire doit présenter un document attestant la propriété du bien depuis au moins 3 ans.

Une compensation par un logement de surface au moins équivalente sur le territoire de la commune est requise. Il s'agit de proposer concomitamment au changement d'usage, un local d'habitation de superficie au moins équivalente en sollicitant un changement de destination pour un local situé sur le territoire communal dont l'usage n'était pas initialement l'habitation. Ce changement de destination relève du droit de l'urbanisme.

Dans le cas d'un immeuble collectif, cet immeuble ne doit pas comprendre plus de 20 % de logements dont l'usage d'habitation est changé pour un usage de meublé de tourisme et 30 % de logements dont l'usage d'habitation est changé toutes natures d'usage confondues (la décimale est arrondie à l'unité supérieure).

Le loueur doit disposer d'un accord écrit du syndic pour la location du local en tant que meublé de tourisme.

Une personne morale peut déposer jusqu'à deux demandes de changement d'usage de locaux pour un usage de meublé de tourisme.

Après instruction, l'autorisation est consentie pour une période de trois ans, renouvelable après dépôt d'une nouvelle demande.

Article 5 : Conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage

Le loueur procède au dépôt en Mairie d'une demande de changement d'usage d'un local d'habitation en trois exemplaires signés, en accompagnant sa demande des pièces justificatives à joindre.

Une demande est à déposer pour chaque loueur et pour chaque local d'habitation.

Tout dossier incomplet ou insuffisamment renseigné fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires.

Dans un délai maximum de deux mois à partir de la réception d'un dossier de demande complet, l'autorisation sera délivrée ou non.

Conformément à l'article L231-1 du code des relations entre le public et l'administration, le silence gardé pendant une durée de deux mois à compter de la réception du dossier complet vaut décision implicite d'acceptation.

Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention préalable de l'autorisation de changement d'usage.

Quand l'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation est obtenue à titre personnel, elle cesse de produire ses effets dès qu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire, à l'activité de meublé de tourisme ou à l'expiration du délai accordé.

Article 6 : Sanctions applicables

En cas de non-respect des dispositions des articles L631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation et du présent règlement, les sanctions prévues aux articles L651-2 et L651-3 du code de la construction et de l'habitation s'appliquent.

Sans autorisation de changement d'usage, le loueur s'expose ainsi à une amende dont le montant peut atteindre jusqu'à 50 000 € par logement et à une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par m² jusqu'à régularisation.

Des sanctions pénales existent en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration pouvant aller à une peine d'emprisonnement d'un an et une amende de 80 000 €.