



**Règlement municipal de la Ville d'Epernay
fixant les conditions de délivrance des
autorisations de changement d'usage des
locaux d'habitation en meublés de tourisme**

Table des Matières

PRÉAMBULE	3
ARTICLE 1 – CADRE LEGISLATIF	3
ARTICLE 2 – CHAMPS D’APPLICATION.....	4
ARTICLE 3 – CRITERES D’AUTORISATION.....	5
ARTICLE 4 – NATURE DE L’AUTORISATION	6
ARTICLE 5 – DEPOTS DE LA DEMANDE D’AUTORISATION	6
ARTICLE 6 – NATURE DE L’AUTORISATION	7
ARTICLE 7 – SANCTIONS.....	8
ARTICLE 8 – TAXE DE SEJOUR ET NUMERO D’ENREGISTREMENT.....	9
ARTICLE 8 – ANNEXES.....	9

PRÉAMBULE

Par son caractère touristique, Epernay attire de nombreux visiteurs. Certains optent pour des meublés de tourisme afin de se loger durant leur séjour. Ce mode de voyage a pris de l'ampleur ces dernières années dans toute la France du fait des caractéristiques de ce type de logements (indépendance lors du séjour, équipement...). Aussi, le nombre d'offres à Epernay a fortement augmenté entre 2019 et 2023 et cela de manière constante.

Bien régulés, les meublés de tourisme peuvent constituer une opportunité pour les territoires ; ils peuvent contribuer au développement touristique et économique, conforter le commerce et compléter l'offre d'hébergements classiques.

A l'inverse, en l'absence de régulation, cet essor des meublés de tourisme peut aussi être source d'inquiétudes pour les territoires, lorsque leur développement entre en concurrence avec l'offre destinée aux habitants permanents.

Cet état de fait incite notre collectivité à engager une procédure dite de changement d'usage pour les meublés de tourisme. En effet, le nombre d'offres observées sur l'une des plateformes en ligne de location de meublés de tourisme atteint 350 logements, dont 165 en hyper centre, ce qui représente 9 % des logements de ce secteur. D'autres indicateurs peuvent souligner la nécessité de mettre en place cette procédure, notamment la diminution du nombre de logements en location privée classique. Par ailleurs, les meublés de tourisme n'étant pas, pour l'heure, soumis aux réglementations sur la performance énergétique des logements, ils pourraient également représenter une opportunité pour des investisseurs au détriment de l'offre de logements en location classique et pérenniser ainsi un parc de logements mal isolés.

Ainsi, en vertu de l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2018 appliquant les dispositions de l'article de loi relatif à la procédure de changement d'usage à la commune d'Epernay, la Ville instaure la procédure de changement d'usage pour la mise en location de meublés de tourisme. Le présent règlement précise les modalités de demande et d'autorisation du changement d'usage.

ARTICLE 1 – CADRE LEGISLATIF

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) et à l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2018, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation au sein de la commune d'Epernay est soumis à autorisation préalable délivrée par la Ville d'Epernay.

Le présent règlement définit les modalités de délivrance de cette autorisation.

ARTICLE 2 – CHAMPS D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublé de tourisme, conformément à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est pas soumis à autorisation au titre du présent règlement. Il constitue cependant un changement de destination soumis à autorisation d'urbanisme.

En application de l'article L324-1-1 du Code du tourisme, les changements d'usage d'un commerce en meublés de tourisme doivent également faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offert 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.

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la résidence principale étant entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, 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, dans la limite de 120 nuitées par an.

Au-delà de 120 nuitées de location par an, une autorisation de changement d'usage est donc nécessaire.

L'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires.

Sont également dispensés d'autorisation les changements d'usage de locaux d'habitation suivants :

- 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).
- Les locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH. C'est-à-dire une location meublée faisant l'objet d'un bail écrit, pour une durée d'un an (ou neuf mois pour un locataire étudiant).
- Les locaux meublés faisant l'objet d'un bail mobilité, créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, contrat de location meublé conclu pour une durée comprise entre 1 et 10 mois à destination de personnes en formation professionnelle, en étude supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en service civique, en mission temporaire (travailleurs saisonniers par exemple)

ARTICLE 3 – CRITERES D'AUTORISATION

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement d'aide personnalisé au logement (APL) tels que les logement sociaux ou logements à loyers plafonnés conventionnés avec l'ANAH 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, telles que celles de l'ANAH, notamment pour l'amélioration de logements occupés par le propriétaire, 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 L. 31-10-6 et R. 31-10-6 du Code de la construction et de l'habitation. En effet, la condition de ce type de prêt est que le logement doit demeurer la résidence principale de l'emprunteur et ne peut être proposé à la location.

En outre, la demande devra être conforme à la réglementation thermique nationale en vigueur en matière de location de meublé de tourisme et en conformité avec les normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 (conformité des garde-corps, normes de performance énergétique, installation d'électricité et gaz conformes aux normes de sécurité, respect des surfaces règlementaires du logement...). A cet effet, une attestation sur l'honneur doit être incluse au dossier attestant du respect de ces réglementations.

Le meublé de tourisme devra également se conformer aux dispositions du règlement sanitaire départemental (entretien des locaux et des parties communes tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, bonne gestion d'évacuation des déchets...). A cet effet, une attestation sur l'honneur doit être incluse au dossier attestant du respect de ce règlement.

Enfin, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, la demande devra être en conformité avec la destination de l'immeuble, tel qu'elle résulte du règlement de copropriété. Dans ce cas, le pétitionnaire attestera sur l'honneur que le changement d'usage ne contrevient pas à cette destination et que la copropriété a bien été saisie afin de demander son accord pour l'usage de meublés de tourisme du logement concerné.

Pour les meublés de tourisme, constituant à l'origine un local commercial, l'autorisation ne sera pas délivrée s'il est situé dans un local de rez-de-chaussée avec une vitrine commerciale afin de préserver le tissu commercial de la commune.

Pour les meublés de tourisme existant, une tolérance est admise pendant 6 mois afin que les loueurs se mettent en conformité au terme de cette période en déposant une demande d'autorisation.

ARTICLE 4 – NATURE DE L'AUTORISATION

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment 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.

La demande est à formuler par le propriétaire ou le loueur du meublé de tourisme avec l'accord du propriétaire du local.

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme est délivrée à titre personnel et incessible pour une durée de 3 ans à compter de sa notification. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation dans les conditions ci-après prévues à l'article 8. Cette autorisation s'applique aux seules personnes physiques.

Pour les personnes morales, l'autorisation est, conformément à l'article L631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation, accordée à titre personnel. 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, sous réserve d'éventuelles évolutions législatives sur ce régime d'autorisation.

ARTICLE 5 – DEPOTS DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer une demande d'autorisation préalable à la mise en location d'une habitation en meublé de tourisme en remplissant le formulaire ci-annexé, accompagné des pièces justificatives.

La demande d'autorisation est à déposer via la plateforme :
Maelis

Ou à envoyer par voie postale ou à déposer à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville d'Eprenay
7bis, avenue de Champagne
51200 EPERNAY

La demande d'autorisation doit contenir :

- Le formulaire correctement renseigné par le demandeur ou son mandataire et dont le modèle est ci-annexé.
- La copie d'un document d'identité du pétitionnaire.
- Pour les pétitionnaires représentés par un mandataire, l'annexe signée des deux parties justifiant de ce mandat.

- Une attestation sur l'honneur et les pièces justifiant le respect de la réglementation thermique nationale en vigueur pour la location de meublés de tourisme et le respect des normes de décence des logements.
- Une attestation sur l'honneur que le logement respecte les termes du règlement sanitaire départemental.
- Si le local, objet de la demande est situé dans une copropriété, il est rappelé que le propriétaire devra attester sur l'honneur que la destination de l'immeuble et/ou celle du logement ne s'oppose pas à la location meublée de courtes durées, et ce conformément aux dispositions du règlement de copropriété et que la copropriété a été saisie afin de demander son accord pour l'usage de meublés de tourisme du logement concerné.
- Un extrait de K-bis de moins de 3 mois pour les personnes morales.
- En cas de demande de renouvellement d'une précédente autorisation pour les autorisations temporaires des personnes physiques (qui doit être déposée au plus tôt quatre mois et au plus tard deux mois avant l'expiration de l'autorisation en cours), une copie de la précédente autorisation.

Récépissé de dépôts, demande de pièce(s) manquante(s) et délais :

Le service municipal en charge de l'instruction des demandes de changement d'usage affecte un numéro de demande et délivre un récépissé de dépôt.

Le dossier est réputé complet à sa réception, si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier, notifié au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.

A compter de la réception de ce courrier sollicitant la complétude du dossier, le demandeur doit fournir les pièces manquantes dans le délai de 2 mois. A défaut de produire les pièces manquantes dans ce délai, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de 2 mois, suivant la réception d'un dossier complet. En l'absence de réponse, passé ce délai, le demandeur bénéficiera d'une autorisation tacite.

ARTICLE 6 – NATURE DE L'AUTORISATION

En cas d'une première demande et si l'autorisation est accordée, elle est valide pour une durée de 3 ans à compter de sa notification pour les personnes physiques. Pour les personnes morales, 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, sous réserve d'éventuelles évolutions législatives sur ce régime d'autorisation.

Au terme des 3 ans d'une autorisation temporaire, si le propriétaire souhaite maintenir la location en meublés de tourisme de son bien, il devra faire sa demande au plus tôt 4 mois et au plus tard

2 mois avant l'expiration de la précédente autorisation, en remplissant le formulaire dont le modèle est ci-annexé et en rappelant la précédente autorisation qui lui avait été conférée.

ARTICLE 7 – SANCTIONS

Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les articles L631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L651-2 et L651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

Article 651-2 du Code de la construction et de l'habitation

« Toute personnes qui enfreint les dispositions de l'article L631-7 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, 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. »

Autrement dit, le non-respect de la procédure de changement d'usage et du présent règlement expose aux sanctions décrites à l'article cité ci-dessus.

Article L651-3 du Code de la construction et de l'habitation

« Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre III), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L612-1, L631-1 à L631-6, L641-12 et L641-14, ou par les textes pris pour les applications, 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 8 – TAXE DE SEJOUR ET NUMERO D'ENREGISTREMENT

Par la délibération n° 2024-3982 du 26 mars 2024, la Ville d'Épernay a également instauré l'obligation pour les tous les meublés de tourisme de se déclarer afin de recevoir un numéro d'enregistrement devant figurer sur les annonces en ligne du meublé de tourisme.

La Ville d'Épernay a mis en place un système de télédéclaration des meublés de tourisme à l'adresse suivante : <https://taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/epernay>

Il permet de :

- déclarer son meublé de tourisme et ainsi recevoir un numéro d'enregistrement qui doit être renseigné sur les plateformes en ligne de location,
- régler la taxe de séjour.

ARTICLE 8 – ANNEXES

Annexe 1 - Formulaire de demande.

Annexe 2 - Attestations sur l'honneur.