



RÈGLEMENT MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BERNIERES-SUR MER

FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE

**DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT
D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN
MEUBLÉS DE TOURISME**

Mairie
51 rue Hervé Léguillon
14990 BERNIERES-SUR-MER
Tél : 02.31.96.45.47
Courriel : contact@bernieres-sur-mer.com
Site internet : www.bernieres-sur-mer.com

I. Exposé des motifs

Les locations de courte durée à des touristes de passage, de chambres ou de logements entiers, se sont multipliées avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet (exemple Airbnb, Abritel, Booking ...) et le développement de l'économie collaborative.

Ce développement a des effets multiples :

- Pénurie de logement « locatif » pour les habitants.
- Risque de transformation de résidences principales en meublés de tourisme.
- Pression foncière accrue.
- Concurrence à l'hébergement touristique conventionnel.

Sur la commune de Bernières-sur-Mer, au 1^{er} janvier 2025, il y avait 131 hébergements enregistrés sur le site de la taxe de séjour (géré par la Communauté de Communes de Cœur de Nacre) dont 86 via le site Déclaloc. Selon le dernier recensement de la population de 2022, la commune compte 1929 logements d'habitations. Bernières-sur-Mer, n'échappe donc pas à une pénurie de logement locatif pour les habitants qui peinent à se loger à l'année.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le législateur a instauré plusieurs dispositifs :

- la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, a introduit une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues ;
- la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016, a créé l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui, en retour, lui attribue un numéro d'enregistrement.
- la loi Le Meur 2024-1039 du 19 novembre 2024, a renforcé la réglementation des locations touristiques. Cette loi, portée par les députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz, a été mise en place pour répondre à plusieurs enjeux majeurs liés à la location de logements, notamment l'encadrement des locations touristiques : Elle impose des règles strictes pour les locations de courte durée, afin de réguler le marché locatif et de protéger les résidents permanents.

La loi Le Meur-Echaniz représente une réponse législative aux défis posés par la prolifération des locations touristiques et vise à équilibrer les intérêts des propriétaires, des locataires et des collectivités locales. Elle a pour but de protéger les résidents permanents tout en régulant le marché locatif dans les zones tendues. Les propriétaires doivent désormais être plus vigilants et se conformer aux nouvelles règles pour éviter des sanctions.

Conformément à la volonté du législateur, il a été décidé sur le territoire de Bernières-sur-Mer, de réguler l'activité des meublés de tourisme afin de maîtriser l'équilibre entre le logement pour les habitants et l'hébergement touristique et de fixer des règles identiques pour l'ensemble des hébergeurs touristiques.

Concernant la procédure d'autorisation du changement d'usage, la commune est compétente, étant soumise à la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) justifiant la tension sur l'offre de logements. A cette fin, conformément à la délibération 24-106 prise par le conseil municipal ; de Bernières, le 19 décembre 2024, il est décidé de procéder une autorisation de changement d'usage.

Concernant les modalités dans lesquelles seront délivrées les autorisations. L'article L.631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation impose également qu'une délibération soit prise pour fixer les conditions. Pour les communes membres d'un EPCI en matière de PLU, une délibération du conseil communautaire est nécessaire.

La procédure de changement d'usage a été instituée pour la Ville de BERNIERES-SUR-MER par délibération de la Communauté de communes de Cœur de Nacre en date du XXXX.XXXX.

Le présent règlement comporte la réglementation désormais applicable au changement d'usage.

II. Principes généraux

Article 1 - Objet

Par délibération municipale 24-106, le conseil municipal de Bernières sur mer a institué sur la commune le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

Par délibération en date du xx/xx/xxxx, portant application à la commune de Bernières-sur-Mer des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil de la Communauté de communes de Cœur de Nacre a institué sur ce territoire le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

En application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le maire de Bernières- sur-Mer, selon les modalités définies par le présent règlement et délibérées par le Conseil de la Communauté de communes de Cœur de Nacre, par délibération en date du xx/xx/xxxx.

Article 2 - Champ d'application

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 ; cependant, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Les demandes de changement d'usage de locaux d'habitation destinés à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis au présent règlement, quelle que soit la localisation. Sont également exclus les professionnels du tourisme, à savoir les ERP de type R « Etablissements avec locaux réservés au sommeil ».

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ou à l'occasion de déplacements professionnels ;
- La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

Il est précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle de la résidence principale, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitat.

Ainsi, l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire :

- Dès la première nuitée pour les résidences secondaires ;
- À partir du 121^{ème} jour de location pour tout ou partie des résidences principales¹ (habitation principale ou dépendances).

Article 3 - 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 sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les

¹ La résidence principale est entendue comme logement occupé au moins huit mois par an par son propriétaire ou son locataire, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

autorisations temporaires dites personnelles.

Article 4 – Champ d’application du présent règlement

4-1 - Périmètre

Le présent règlement est applicable à l’ensemble du territoire de la commune de Bernières-sur-Mer.

4-2 – Qualité du demandeur

L’autorisation de changement d’usage d’un local d’habitation pour la création d’un meublé de tourisme sera accordée au demandeur, personne physique ou personne morale, car il s’agit d’une autorisation attachée à la personne, par opposition aux autorisations qui grèvent le bien (droits réels). Lorsque le propriétaire est une personne morale (par exemple une SCI), le demandeur sera le représentant légal de ladite société.

Article 5 – Conditions d’octroi de l’autorisation de changement d’usage

L’autorisation de changement d’usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d’équilibre entre l’habitat et l’emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l’insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers ;

- 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 danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le pétitionnaire doit fournir un document écrit attestant que le changement d’usage est admis par le règlement en vigueur (règlement de copropriété, procès-verbal d’assemblée générale, etc.).
- Concernant la sous-location à vocation touristique, le loueur doit fournir l’accord écrit du propriétaire du logement.
- En vue de préserver l’équilibre au sein d’un même immeuble, sur l’ensemble du territoire de Bernières-sur-Mer, la demande de changement d’usage à titre personnel, en vue d’y exploiter un meublé de tourisme, ne devra pas conduire à ce que la surface à usage d’habitation soit inférieure à 50 % du nombre de logements de l’immeuble.
- Le nombre d’autorisations est limité à 2 par demandeur.
- La sous-location à titre saisonnier est interdite dans les locaux d’habitation faisant l’objet d’un conventionnement en application de l’article L.831.1 du CCH, relatif notamment aux locataires bénéficiant d’allocations logement. Sont également concernées par cette interdiction les Habitations à Loyer Modéré.
- L’autorisation de changement d’usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l’objet d’un conventionnement en application de l’article L.351-2 (aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale) et R.321-23 du Code de la construction et de l’habitation (convention avec l’Agence Nationale de l’Habitat applicable au secteur locatif intermédiaire ne bénéficiant pas de subvention pour travaux) ;
- Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l’article R.111-2 du Code de la construction et de l’habitation.
- L’autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l’instruction, dans un délai de 2 mois, par le service instructeur de la communauté de communes Cœur de Nacre, du dossier complet remis par le pétitionnaire.

Article 6 - Durée de l'autorisation temporaire de changement d'usage

L'autorisation temporaire de changement d'usage est délivrée pour une durée de 5 ans. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande. Les titulaires de droits échus ne seront pas traités en priorité, conformément aux dispositions législatives.

L'autorisation temporaire de changement d'usage cessera de manière anticipée lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Article 7 – Nature du titre délivré

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

III. Formalités administratives

Article 8 – Permis de construire et changement d'usage et conditions de dépôt

En application de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP, complété avec les documents suivants (en fonction de la situation personnelle du demandeur :

- Acte de propriété
- Règlement de copropriété
- Pièce d'identité

Le dossier sera à déposer en mairie. Une réponse (sous forme d'arrêté du maire) sera apportée dans un délai de 2 mois. L'absence de réponse vaudra rejet de la demande.

Article 9 - Télédéclaration

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit se connecter au service de télédéclaration dédié (Déclaloc.fr).

Par ailleurs, dans le cadre de la procédure de déclaration de meublés de tourisme avec numéro d'enregistrement, la commune de Bernières-sur-Mer a mis en place ce même service de télédéclaration par convention avec la Communauté de communes Cœur de Nacre.

IV. Sanctions

Article 10 – Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage.

Toute personne qui ne se conformerait pas aux obligations découlant des dispositifs d'autorisation de changement d'usage temporaire ou permanent s'expose désormais à une amende civile, dont le montant s'élève désormais à 100.000 euros par local irrégulièrement transformé.

Le Président du TJ peut désormais être saisi sur assignation de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme.

Par ailleurs, une sanction est applicable à toute personne qui se livrerait ou prêterait son concours à un manquement aux règles du changement d'usage par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services, contre rémunération ou à titre gratuit. Elle s'expose à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € par local irrégulièrement transformé.

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.

En cas de défaut d'enregistrement du meublé de tourisme, son auteur s'expose au paiement d'une amende administrative, prononcée par la commune, pouvant s'élever jusqu'à 10.000 €.

En cas de fausse déclaration ou d'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement, son auteur s'expose au paiement d'une amende administrative, prononcée par la commune, pouvant s'élever jusqu'à 20.000 €.

En cas de non-respect de la durée plafond de la location de la résidence principale (120 jours), le contrevenant est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 15 000 €.

V. Modalités d'exécution du présent règlement

Article 11 - Entrée en vigueur différée pour les meublés de tourisme déclarés en mairie avant la date de la délibération

Les meublés régulièrement déclarés en mairie avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement se verront attribuer automatiquement l'autorisation de changement d'usage après en avoir fait la demande sur le site de télé-déclaration (cf. article 9).

Cette autorisation sera valable pour une durée de 5 ans, période à l'issue de laquelle une demande d'autorisation devra être formulée dans les conditions prescrites par le présent règlement (article 5 notamment).

Article 12 – Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter de la publication du présent règlement.

À compter de cette date, toute location meublée de courte durée qui n'est ni exemptée d'autorisation, ni autorisée, sera interdite en vertu du présent règlement.

Fait à Bernières-sur-Mer

Le

Thomas DUPONT-FEDERICI
Maire de Bernières-sur-Mer