

# Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le territoire de la communauté de communes de l'île de Ré

---

## Titre I - Dispositions générales

Ces dispositions fixent des règles et principes communs ; elles sont applicables à l'ensemble des demandeurs.

### Article 1<sup>er</sup> : Champ d'application et objet du règlement

1.1. La mise en location d'un local d'habitation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile caractérise un changement d'usage soumis à autorisation préalable du maire dans les conditions prévues par le présent règlement.

Les autres changements d'usage ne sont pas soumis à autorisation.

1.2. Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage et leurs caractéristiques.

Elles sont de deux types :

- Les **autorisations de changement d'usage délivrées à titre temporaire** aux propriétaires individuels conformément à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation ;
- Les **autorisations de changement d'usage de droit commun à caractère personnel** liées à l'activité du bénéficiaire délivrées aux personnes morales pour la durée de leur activité professionnelle conformément à l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation.

### Article 2 : Dispenses d'autorisation

2.1. Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du propriétaire, de son conjoint ou d'une personne à charge, celui-ci n'est pas tenu de solliciter une autorisation préalable de changement d'usage pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, dans la limite de 120 jours de location par an.

Au-delà, le local ne répond plus à la définition de résidence principale et le propriétaire devra solliciter une autorisation avant toute nouvelle mise en location.

2.2. Le propriétaire est également dispensé de solliciter une autorisation préalable lorsque le changement d'usage porte uniquement sur une partie du local d'habitation constituant sa résidence principale (chambres chez l'habitant, chambres d'hôte).

### Article 3 : Changements d'usage prohibés

L'autorisation de changement d'usage n'est pas accordée pour les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé s'il entre en contradiction avec les engagements pris quant à l'utilisation du bien et, notamment :

- Les locaux conventionnés en application de l'article L831-1 et D.321-23 du code de la construction et de l'habitation ;

- Les locaux ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat sauf engagement du propriétaire de rembourser les subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage n'est pas non plus accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné, notamment en application des articles L31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

De plus, aucune autorisation de changement d'usage ne peut être délivrée si le bien loué n'est pas régulièrement édifié.

#### **Article 4 : Respect du droit des tiers**

L'autorisation est accordée sous réserve du droit des tiers et notamment du respect des stipulations du règlement de copropriété.

Si le local est situé dans un immeuble en copropriété, le demandeur doit justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage dans l'immeuble en produisant sa copie et/ou une attestation du syndic en ce sens.

Le changement d'usage ne doit engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

#### **Article 5 : Respect des normes de décence, salubrité et sécurité**

Le local faisant l'objet de la demande d'autorisation de changement d'usage doit être conforme :

- Aux règles d'hygiène et de salubrité des habitations prévues aux articles R.1331-14 et suivants du code de la santé publique ;

- Aux normes de décence déterminées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Le propriétaire justifie du respect de ces conditions par tout moyen et, au besoin, par la production d'une attestation sur l'honneur.

#### **Article 6 : Nombre d'autorisations par propriétaire**

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme peut être accordé dans la limite de deux autorisations par propriétaire pour les biens qu'il détient dans l'ensemble du territoire de l'île de Ré, qu'il s'agisse d'un propriétaire individuel ou d'une personne morale.

Autrement dit, un propriétaire ne peut pas bénéficier simultanément de plus de deux autorisations de changement d'usage.

Sont pris en compte les autorisations portant sur des biens détenus en pleine propriété ou sur lesquels ledit propriétaire dispose de droits d'usufruit ou de droit indivis.

Pour les propriétaires individuels, le nombre maximal d'autorisations se calcule par foyer fiscal.

#### **Article 7 : Plafonnement du nombre d'autorisations délivrées par commune**

Afin de créer un équilibre entre le nombre de biens à usage d'habitation et les meublés de tourisme sur le territoire de l'île de Ré et de ne pas aggraver la pénurie de logements, un nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location touristique a été déterminé.

L'analyse et le classement des données disponibles conduit à fixer un plafond du nombre de meublés de tourisme autorisé sur le territoire de la communauté de communes de l'île de Ré à 2781.

Ce nombre total est réparti par commune, en fonction du nombre de meublés loués pour lesquels une taxe de séjour a été perçue, auquel est soustrait la part des résidences principales louées comme meublés touristiques.

<b>Communes</b>	<b>Nombre de meublés de courte durée actifs (taxe de séjour au 8.02.24)</b>	<b>Part des résidences principales dans le parc de logements (INSEE 2020)</b>	<b>Plafonds meublés de tourisme assujettis au changement d'usage</b>
<b>Ars en Ré</b>	261	35,8 %	<b>193</b>
<b>Le Bois Plage en Ré</b>	525	37,9 %	<b>378</b>
<b>La Couarde sur Mer</b>	436	22,4 %	<b>384</b>
<b>La Flotte en Ré</b>	644	42,8 %	<b>431</b>
<b>Loix</b>	157	33,5 %	<b>119</b>
<b>Les Portes en Ré</b>	279	15,9 %	<b>262</b>
<b>Rivedoux - plage</b>	285	51,1 %	<b>168</b>
<b>Saint Clément des Baleines</b>	209	23,1 %	<b>182</b>
<b>Sainte Marie de Ré</b>	532	45,1 %	<b>346</b>
<b>Saint Martin de Ré</b>	435	37,1 %	<b>318</b>

Lorsque les plafonds de location de meublés de tourisme seront atteints par commune, plus aucune autorisation ne pourra être attribuée tant que des places ne se seront pas libérées.

## **Titre II – Dispositions applicables aux propriétaires individuels**

Ces dispositions réglementent les conditions de délivrance et caractéristiques des autorisations de changement d'usage temporaires conformément à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions concernent uniquement les propriétaires individuels (personnes physiques), qu'ils soient propriétaires en pleine propriété, usufruitiers ou en indivision.

### **Article 8 : Autorisation de changement d'usage temporaire**

#### Article 8.1. Conditions

Le changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme peut être accordé sous réserve du respect des conditions prévues au titre Ier.

#### Article 8.2. Caractéristiques

L'autorisation est accordée au propriétaire pour une durée de trois ans, décomptée à partir de la date de la décision.

L'autorisation est délivrée à titre personnel et est incessible.

#### Article 8.3. Conditions de renouvellement

L'autorisation est renouvelable par reconduction expresse.

Pour ce faire, il appartient au propriétaire de déposer un renouvellement de demande, au plus tôt quatre mois avant la fin de validité de l'autorisation initiale.

Il appartient au propriétaire de tenir compte de la durée d'instruction de sa demande pour éviter l'interruption de son droit entre la fin de validité de l'autorisation initiale et le début de l'autorisation renouvelée. Toute demande formulée hors délai de validité sera assimilée à une nouvelle demande.

La demande de renouvellement comprend les mêmes éléments que la demande initiale et sera instruite dans les conditions du règlement en vigueur.

La commune peut également s'opposer au renouvellement de l'autorisation si des nuisances ont été constatées en méconnaissance de l'article 4 du présent règlement après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter des observations.

Dans ce cas, l'autorisation prend fin au terme initialement prévu.

#### Article 8.4. Échéance de l'autorisation et délai de carence

A l'échéance de l'autorisation, le propriétaire ne peut plus louer son bien comme meublé de tourisme tant qu'il ne disposera pas d'une nouvelle autorisation.

## **Titre III – Dispositions applicables aux personnes morales**

Ces dispositions réglementent les conditions de délivrance et caractéristiques des autorisations de changement de destination de droit commun prévues à l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation. Elles sont applicables aux personnes morales (SCI, SARL...).

### **Article 10 : Autorisation de changement d'usage personnelle liée à l'activité professionnelle du bénéficiaire**

10.1. Si le propriétaire est une personne morale, l'autorisation préalable au changement d'usage peut être accordée pour les besoins de son activité professionnelle sous réserve des conditions prévues au titre Ier.

L'autorisation de changement d'usage est personnelle et accordée pour la durée de l'activité professionnelle du bénéficiaire.

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.

10.2. L'administration devra être informée du retour des locaux à leur affectation antérieure.

La déclaration de retour des locaux à leur affectation antérieure est faite soit par le propriétaire des locaux ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à redonner aux locaux leur affectation antérieure. [Art. R631-7 du CCH]

## **Titre V – Modalités de dépôt de la demande et instruction**

### **Article 13 : Instruction de la demande**

La demande doit être formée par le propriétaire ou la personne qu'il a mandatée par voie dématérialisée.

Le demandeur doit déposer un formulaire de demande accompagné à minima des pièces justificatives listées en annexe du présent règlement.

Dans le mois suivant la réception de la demande, un accusé réception est adressé au demandeur. Ce dernier énumère le cas échéant les informations et pièces manquantes qui devront être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. À défaut, le demandeur sera réputé avoir renoncé à sa demande.

Le délai d'instruction pour délivrer l'autorisation ou le refus est de deux mois suivant la réception du dossier complet.

Le défaut de réponse à l'issue de ce délai vaut autorisation tacite de changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est située le bien.

### **Article 14 : Changement d'usage assorti de travaux**

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 ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

En raison de l'indépendance des législations applicables, à savoir les dispositions du code de la construction et de l'habitation pour le changement d'usage et celles du code de l'urbanisme pour les autorisations d'urbanisme, le demandeur devra compléter et joindre le formulaire de demande de changement d'usage à sa demande de permis de construire ou à sa déclaration préalable. Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation de changement d'usage. [Dispositions prévues par l'article L631-8 du CCH]

## **Titre VI – Retrait et sanction**

### **Article 15 : Fin et retrait de l'autorisation**

15.1. Il sera mis fin prématurément à l'autorisation de changement d'usage en cas de déclaration d'activité de location nulle et sans motif depuis plus de 18 mois. Cette décision sera basée sur le relevé de la perception de la taxe de séjour.

La cessation d'activité d'un loueur en meublé de tourisme devra être déclarée dans les plus brefs délais par mail ou par courrier à l'attention de M. le Maire.

Cette déclaration doit mentionner l'identité du propriétaire ainsi que l'adresse du meublé de tourisme concerné.

15.2. L'autorisation de changement d'usage peut être retirée s'il est établi que les données sur lesquelles la demande a été instruite étaient erronées et que les conditions de délivrance ne sont pas réunies et après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter ses observations écrites ou orales.

L'autorisation de changement d'usage, qui est accordée sous réserve du droit des tiers, peut également être retirée en cas de nuisances répétées le local concerné en méconnaissance de l'article 4 du présent règlement et après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter ses observations écrites ou orales.

Le propriétaire du bien est responsable vis-à-vis des tiers et notamment de la commune des nuisances et/ou des dommages résultant de l'exploitation du local, sans préjudice des actions dont il dispose contre les personnes hébergées.

### **Article 16 : Sanctions**

En cas d'infraction aux dispositions du présent règlement, le propriétaire est passible :

- De **sanctions civiles** dans les conditions prévues à l'articles L.651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous à titre indicatif :

*« 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. »*

- De **sanctions pénales** dans les conditions prévues à l'article L.651-3 du même code reproduit ci-dessous à titre indicatif :

*« Quiconque a, (...), 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.»*

## **Titre VII – Entrée en vigueur, modalités d’attribution des autorisations et dispositions transitoires**

### **Article 17 : Ouverture du guichet**

#### 17.1 Modalités d’attribution

Les propriétaires d’un meublé ouvert à la location sur le territoire de l’île de Ré, et qui se sont acquittés de la taxe de séjour au moins une fois ces trois dernières années jusqu’à la date d’approbation du présent règlement peuvent déposer leur demande **à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024** pour ce bien.

Les demandes sont traitées par ordre chronologique d’arrivée.

17.2 Les propriétaires d’un bien ne répondant pas aux conditions citées à l’article 17.1 peuvent déposer leur(s) demande(s) **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025**.

Les demandes sont traitées par ordre chronologique d’arrivée.

#### 17.3 Liste d’attente

Il est précisé que toute demande arrivée après que le plafond ait été atteint sera inscrite sur liste d’attente par ordre chronologique d’arrivée.

Lorsque des places se seront libérées, il sera demandé aux propriétaires inscrits sur liste d’attente, par courrier s’ils confirment leur demande. Leur silence pendant une période de 30 jours calendaires vaudra renonciation et retrait de la liste d’attente.

#### 17.3 : Entrée en vigueur du règlement

Pour tous, l’autorisation de changement d’usage sera exigible pour la location d’un bien comme meublé de tourisme à compter du **1<sup>er</sup> juin 2025**.



## ANNEXE 1 : LEXIQUE

**Local d'habitation** : 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 code de la construction et de l'habitation ou dans le cadre dans les conditions prévues au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (bail mobilité). Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés. [Art. L631-7 du code de la construction et de l'habitation]

**Meublé de tourisme** : villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts 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. Il peut s'agir d'une résidence secondaire à usage touristique temporaire ou d'un gîte exclusivement dédié à cet usage. [Art. L324-1-1 du code du tourisme]

**Chambre d'hôte** : Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant (occupant d'une résidence principale) en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (petite déjeuner ...). Il s'agit d'une catégorie distincte de celle des meublés de tourisme. [Art. L324-3 du code du tourisme]

**Résidence principale** : logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. [Art L324-1-1 code du tourisme et art. 2 de la loi du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs]

**Usage et Changement d'usage** : l'usage correspond à l'utilisation effective du bien. Le code de la construction et de l'habitation distingue deux usages : l'habitation et tout autre usage. Le changement d'usage consistant à utiliser un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage est réglementé. Le fait de louer un local d'habitation comme meublé de tourisme, c'est-à-dire de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage (usage habitation vers usage commercial).

**Autorisation de changement d'usage temporaire** : autorisation délivrée à titre personnel pour une durée limitée d'utiliser le bien à un usage autre que l'habitation, ici comme meublé de tourisme. Le local concerné ne change pas de destination. Au terme de la durée de validité de l'autorisation, le bien doit retrouver son usage initial d'habitation.

**Autorisation à caractère personnel liée à l'activité du bénéficiaire** : autorisation délivrée à titre personnel d'utiliser le bien à un usage autre que l'habitation, ici comme meublé de tourisme. L'autorisation cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

## **ANNEXE 2 : PIÈCES JUSTIFICATIVES A JOINDRE AVEC LA DEMANDE D'AUTORISATION**

- Formulaire de demande de changement d'usage renseigné
- Titre de propriété OU attestation de propriété OU taxe foncière du bien loué
- Copie du règlement de copropriété ou attestation du syndic sur la compatibilité entre l'usage du bien comme meublé de tourisme et les stipulations du règlement de copropriété
- Copie des statuts ou extrait Kbis à jour pour toute personne morale
- Copie d'un mandat si le propriétaire est représenté par un mandataire
- Accord du propriétaire si le demandeur est locataire du bien
- Attestation sur l'honneur que le local respecte les normes de décence et de salubrité (modèle à compléter)
- Attestation sur l'honneur que le local ne soit pas concerné par les usages prohibés cités à l'article 3 du présent règlement (modèle à compléter)