

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation pour la commune de La Ciotat

1- Définitions

Article 1 :

Au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH), constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, quel que soit le parc dont ils relèvent, privé ou public, 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 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Aux termes de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, un local est réputé à usage d'habitation au sens de ce texte s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. 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.

Article 2 :

Le changement d'usage se définit comme l'opération consistant à donner à un immeuble ou une partie d'immeuble une utilisation différente de celle qu'il avait auparavant en tenant compte uniquement de l'affectation matérielle et réelle des lieux, indépendamment des mentions éventuelles d'un permis de construire ou des stipulations contractuelles contenues le cas échéant dans un bail.

En application de l'article L. 631-7 du CCH, 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, au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, constitue un changement d'usage.

Il est expressément précisé que :

- Les logements loués dans le cadre d'un bail mobilité, ceux loués à un étudiant pour une durée d'au moins neuf mois ainsi que ceux constituant la résidence principale du loueur mise en location pour une durée maximale de quatre mois, sont considérés comme des locaux à usage d'habitation et ne doivent donc pas faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage dans les zones concernées en application des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

- La location de chambres chez l'habitant ne saurait être assimilée à la location d'un logement autonome et indépendant et n'a pas à faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage au sens du présent règlement.

Article 3 :

L'usage du bien, tel que visé par les articles L. 631-7 et suivants du CCH, qualifie l'utilisation qu'en fait l'occupant. Il doit être distingué de la notion de « destination » qui désigne ce pour quoi le local a été conçu techniquement et relève des règles d'urbanisme.

La notion de destination sert à caractériser la fonction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

Le changement de destination relève du code de l'urbanisme. Il concerne le local lui-même, au sens physique et technique, et est donc définitif.

Le changement de destination d'un immeuble ne peut en aucun cas être réalisé librement, la soumission de cette opération à déclaration (C. urb., art. R. 421-17, b), voire à permis de construire selon les cas (C. urb., art. R. 421-14, c) étant de nature à permettre à l'administration de vérifier si le projet respecte les règles d'urbanisme.

L'autorisation de changement d'usage délivrée sur le fondement des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qui vise à assurer le maintien, dans la commune de La Ciotat, d'un nombre suffisant de logements, et le permis de construire ou la non-opposition à déclaration préalable, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme (L. 421-6 et L. 421-7 C. urb.), qui visent à contrôler le respect des règles d'urbanisme, lesquelles peuvent dépendre de la destination de la construction, ont un objet et reposent sur l'appréciation de critères qui sont différents.

Les changements de destination d'un bâtiment existant font l'objet d'un contrôle administratif distinct de celui relatif aux changements d'usage des locaux institué par le présent règlement.

2- Principes généraux concernant les changements d'usage

Article 4 :

En application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de la commune de La Ciotat, selon les modalités du présent règlement.

Article 5 :

En application de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, le présent règlement définit un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage au bénéfice des personnes physiques proposant des locations de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

En application de l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, est également institué un régime d'autorisation de changement d'usage au bénéfice des personnes morales proposant des locations de courte durée à une clientèle de passage.

Ainsi, le fait de louer à plus d'une reprise au cours d'une même année, un local meublé, pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale, constitue un changement d'usage relevant du présent règlement.

L'autorisation de changement d'usage prévue par le présent règlement n'est pas subordonnée à compensation.

Article 6 :

L'autorisation relative au changement d'usage est accordée sous réserve des droits des tiers et en particulier 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 du bâti.

Article 7 :

Les autorisations de changement d'usage sans compensation sont en principe attachées à la personne et revêtent ainsi un caractère temporaire. Elles sont intransmissibles et cessent de produire leurs effets lorsqu'il y est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice du bénéficiaire, ou à l'expiration de l'autorisation accordée.

Article 8 :

Le changement d'usage des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 351-2 et D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les logements ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programme d'amélioration de l'habitat de l'ANAH, est interdit.

3- Changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme

La location de meublés touristiques consiste en la mise en location de manière répétée d'un local meublé (villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire) destiné pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, le plus souvent à la nuitée, à la semaine ou au mois et pour une durée maximale non renouvelable de 90 jours consécutifs.

Article 9 :

L'autorisation préalable est obligatoire dès la première nuitée de location du meublé de tourisme.

Article 10 :

Conformément à l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme, dans la limite de cent-vingt (120) jours par an, n'est pas soumise à autorisation préalable.

La résidence principale s'entend comme le logement occupé au moins huit (8) mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation (Article 2, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

Aux termes de cette définition légale de la résidence principale, celle-ci ne peut pas être louée plus de 120 jours par an.

Dans la commune ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable par téléservice, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme étant sa résidence principale ne peut le faire au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (C. tourisme, art. L. 324-1-1, IV, al. 1er).

Article 11 :

Sur le territoire communal, en application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les meublés de tourisme doivent être déclarés à la mairie de La Ciotat.

Les personnes ayant déclaré leurs meublés de tourisme auprès de la mairie de La Ciotat avant l'approbation du présent règlement disposent d'un délai de six (6) mois à compter de son entrée en vigueur pour se mettre en conformité avec celui-ci.

Au terme de ce délai, les dispositions du présent règlement leur seront applicables.

4- Conditions de délivrance et critères des autorisations de changement d'usage

Article 12 :

Le pétitionnaire devra déposer sur place, ou envoyer par voie postale, un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que l'ensemble des pièces justificatives demandées dans ce formulaire, à : Service Urbanisme, Hôtel de ville, Rond-point des Messageries Maritimes, 13600 La Ciotat.

Un téléservice, au sens de l'article R. 112-9-2 du code des relations entre le public et l'administration, sera mis en œuvre pour effectuer la demande dont les modalités d'utilisation seront exposées le cas échéant sur le site internet de la Mairie.

Le formulaire de demande de changement d'usage, accompagné de sa notice explicative, sera accessible sur le site internet de la Mairie.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou, à défaut, produire l'accord de la copropriété.

Si le pétitionnaire est locataire, il devra produire l'accord du propriétaire pour le changement d'usage et, si le local est en copropriété, justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou, à défaut, produire l'accord de la copropriété.

Un accusé de réception de la demande est délivré par le service compétent.

Article 13 :

Lorsque la demande adressée au service compétent est incomplète, celui-ci indique dans un délai d'un mois au demandeur les pièces et informations manquantes et lui fixe un délai pour la réception de celles-ci.

A défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet.

Le délai d'instruction ne commence à courir qu'à compter de la réception des pièces manquantes par le service compétent.

Article 14 :

En cas de silence gardé par le service mentionné à l'article 13 pendant deux mois à compter de la réception de la demande complète, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite.

Article 15 :

Les demandes sont instruites selon les conditions du présent règlement et accordées en prenant en compte les caractéristiques des locaux et notamment leur capacité à répondre aux caractéristiques d'un logement décent telles que définies par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Pour les logements dont les mises en locations sont soumises à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à la demande d'autorisation préalable de changement d'usage.

Le maire peut refuser l'autorisation de changement d'usage lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Article 16 :

Dans un logement existant, en cas de travaux conduisant à la création de plusieurs appartements ou studios meublés autonomes permettant l'usage exclusif d'un locataire, une autorisation de changement d'usage est à solliciter pour chaque local ainsi créé.

Article 17 :

La durée des contrats de location sera d'une (1) nuitée minimum.

Article 18 :

L'autorisation de changement d'usage est délivrée pour une durée de trois ans, à compter de sa notification ou de la date d'obtention de l'autorisation tacite.

A l'issue de ce délai, une nouvelle demande d'autorisation devra être effectuée.

Lorsqu'il est mis fin à l'autorisation de changement d'usage, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice du bénéficiaire, ou à l'expiration de l'autorisation accordée, le local devra reprendre son usage initial.

Article 19 :

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

Au regard du principe de l'indépendance des législations, le pétitionnaire devra toutefois compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage en parallèle de sa demande de permis de construire ou de la déclaration préalable.

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

Article 20 :

En cas de demande de renouvellement de l'autorisation, l'ensemble des pièces et informations initialement fournies sera à nouveau exigé.

5- Sanctions**Article 21 :**

Le fait pour toute personne d'enfreindre les dispositions de l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation et du présent règlement s'expose, conformément aux articles L. 651-2 et suivants du même code, au paiement d'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 de Marseille, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation du maire de La Ciotat ou de l'Agence nationale de l'habitat et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune de La Ciotat.

Sur assignation du maire de la commune ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du Tribunal judiciaire de Marseille ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe et le cas échéant, sous astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé.

Le produit est intégralement versé à la commune de La Ciotat.
Passé ce délai, il sera procédé d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Est passible d'un an d'emprisonnement et/ou d'une amende de 80 000 € en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration.

6- Modalités d'exécution et de suivi du présent règlement

Article 22 :

Le présent règlement est exécutoire à compter du 15 septembre 2022.

Le maire de La Ciotat est chargé de l'exécution du présent règlement.

La commune de La Ciotat transmettra avant le 31 janvier de chaque année à la Direction Habitat et Politique de la Ville de la Métropole Aix-Marseille-Provence, un bilan du nombre d'autorisations délivrées ou refusées ainsi que les éléments afférents.