



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'ARLES

SÉANCE DU JEUDI 22 FÉVRIER 2024

N° DEL_2024_0066 : MODIFICATION DU RÈGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES TOURISTIQUES

L'an deux mille vingt quatre, le vingt deux février, à 17 h 00, les membres du Conseil Municipal de la Ville d'Arles, régulièrement et individuellement convoqués, se sont réunis en salle des fêtes, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel Jalabert, 1^{er} Adjoint au Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45

Étaient présents :

Monsieur Patrick de Carolis, Maire d'Arles, Monsieur Jean-Michel Jalabert, 1er Adjoint au Maire, Monsieur Pierre Raviol, Adjoint au Maire, Madame Sophie Aspor, Adjointe au Maire, Monsieur Sébastien Abonneau, Adjoint au Maire, Madame Catherine Balguerrie-Raulet, Adjointe au Maire, Madame Claire de Causans, Adjointe au Maire, Monsieur Erick Souque, Adjoint au Maire, Madame Sylvie Petetin, Adjointe au Maire, Monsieur Antoine Parra, Adjoint au Maire, Madame Paule Birot-Valon, Adjointe au Maire, Monsieur Michel Navarro, Adjoint au Maire, Madame Sibylle Laugier-Serisanis, Adjointe de quartier, Monsieur Gérard Quaix, Adjoint de quartier, Madame Eva Cardini, Adjointe de quartier, Monsieur Denis Bausch, Adjoint de quartier, Monsieur Guy Rouvière, Conseiller municipal, Monsieur Serge Meyssonier, Conseiller municipal, Monsieur Bruno Reynier, Conseiller municipal, Madame Carole Guintoli, Conseillère municipale, Madame Sandrine Cochet, Conseillère municipale, Madame Claudine Pozzi, Conseillère municipale, Madame Chloé Mourisard, Conseillère municipale, Madame Aurore Guibaud, Conseillère municipale, Monsieur Silvère Bastien, Conseiller municipal, Madame Laure Toeschi, Conseillère municipale, Monsieur Emmanuel Lescot, Conseiller municipal, Madame Dominique Bonnet, Conseillère municipale, Monsieur Mohamed Rafaï, Conseiller municipal, Monsieur Nicolas Koukas, Conseiller municipal, Monsieur Cyril Girard, Conseiller municipal, Madame Virginie Maris, Conseillère municipale, Madame Marie Andrieu, Conseillère municipale, Monsieur Jean-Frédéric Déjean, Conseiller municipal

Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Mandataires :

Monsieur Frédéric Imbert
Madame Cécile Pando
Madame Sonia Echaiti
Monsieur Maxime Favier
Madame Ouided Benabdelhak
Monsieur José Reyès
Monsieur Sophian Norroy
Madame Françoise Pams

Mandants :

Monsieur Jean-Michel Jalabert
Monsieur Erick Souque
Madame Sophie Aspor
Madame Sibylle Laugier-Serisanis
Madame Laure Toeschi
Madame Claire de Causans
Monsieur Pierre Raviol
Monsieur Nicolas Koukas

Absent(e)s excusé(e)s :

Madame Mandy Graillon, Adjointe au Maire

Madame Marie-Amélie Ferrand-Coccia, Conseillère municipale

Monsieur Xavier Gousse, Conseiller municipal

Le Conseil Municipal, réuni à la majorité de ses membres en exercice a, conformément aux dispositions de l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, désigné Emmanuel Lescot pour remplir les fonctions de secrétaire.

N° DEL_2024_0066 : MODIFICATION DU RÈGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES TOURISTIQUES

Rapporteur(s) : Monsieur Abonneau,

Service : Service juridique

Par deux délibérations n°2018-0234 et n°2018-0235 du Conseil Municipal du 26 septembre 2018, la Ville d'Arles a :

- D'une part, soumis à autorisation dite « de changement d'usage », à compter du 31 mars 2019, le fait de louer un local d'habitation en meublé touristique de courte durée, lorsque le logement ne constitue pas la résidence principale du loueur. Un règlement municipal déterminant les conditions de délivrance de ces autorisations a été adopté par délibération 2019_0061 du 27 mars 2019.

- D'autre part, soumis à la formalité de la déclaration préalable avec délivrance d'un numéro d'enregistrement toute location meublée touristique, qu'elle ait lieu dans une résidence principale ou non principale, comme le prévoit l'article L324-1-1 du code du tourisme. Un téléservice a été mis en place à cette fin.

S'agissant de la déclaration avec délivrance d'un numéro d'enregistrement :

Ce numéro est attribué sans limitation de durée. Les services municipaux se réservent néanmoins la possibilité de mettre périodiquement à jour la liste des meublés de tourisme ainsi enregistrés, en contactant les propriétaires afin de vérifier que le local est toujours loué en meublé de tourisme. A défaut, le numéro attribué peut être désactivé.

S'agissant de l'autorisation de changement d'usage :

En application du règlement municipal adopté en 2019, ces autorisations étaient accordées pour une durée de 5 ans, le renouvellement ne pouvant intervenir que sur nouvelle demande expresse.

Les premières autorisations de changement d'usage ainsi délivrées par la Ville arriveront à expiration le 31 mars 2024.

Afin de permettre aux loueurs, dont l'autorisation arrive à expiration dès 2024, de renouveler leurs autorisations, tout en laissant la possibilité à la commune de modifier la réglementation de cette activité à court ou moyen terme, un nouveau règlement est proposé.

L'activité de location meublée touristique a continué de se développer à Arles. Aussi, en fonction, d'une part, de l'évolution des législations nationales annoncées pour renforcer la régulation de cette activité, et d'autre part, de la nécessaire fiabilisation des données sur l'impact de cette activité sur le logement à Arles, la commune devra possiblement renforcer à court ou moyen terme la régulation au niveau local.

Dans ce contexte, le nouveau règlement ne modifie pas les conditions de délivrance des autorisations, mais réduit à 3 ans la durée des nouvelles autorisations et renouvellements. Il apporte par ailleurs des précisions sur la réglementation en la matière et sur les modalités de traitement des demandes.

Ce nouveau règlement entrera en vigueur dès qu'il aura été procédé à la publication de la présente délibération, et à sa transmission au Préfet. Toute autorisation délivrée à compter de son entrée en vigueur, sera régie par le présent règlement.

Il est précisé que les autorisations d'une durée de 5 ans en cours lors de l'entrée en vigueur du présent règlement restent valables jusqu'à leur date d'expiration. A titre transitoire, celles qui arrivent à expiration entre le 31 mars et le 30 juin 2024, sont automatiquement prorogées jusqu'au 30 juin 2024.

Il est précisé que les autorisations ne sont pas tacitement renouvelables. Tout renouvellement nécessite d'effectuer une nouvelle demande.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L631-7 et suivants,
Vu le projet de règlement annexé à la présente délibération,

Je vous demande de bien vouloir :

1 - ABROGER la délibération 2019_0061 du 27 mars 2019 et le règlement qu'elle a adopté ;

2 - APPROUVER le nouveau règlement municipal, joint à la présente délibération, définissant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation qui s'appliquera immédiatement, c'est à dire à toute autorisation délivrée à compter de son entrée en vigueur, et fixe des dispositions transitoires ;

3 - AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à cette délibération.

ADOpte À LA MAJORITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS.

Pour : 34 voix

Monsieur Patrick de Carolis, Monsieur Jean-Michel Jalabert, Monsieur Pierre Raviol, Madame Sophie Aspor, Monsieur Sébastien Abonneau, Madame Catherine Balguerier-Raulet, Monsieur Frédéric Imbert, Madame Claire de Causans, Monsieur Erick Souque, Madame Sylvie Petetin, Monsieur Antoine Parra, Madame Paule Birot-Valon, Monsieur Michel Navarro, Madame Sibylle Laugier-Serisanis, Monsieur Gérard Quaix, Madame Eva Cardini, Monsieur Denis Bausch, Monsieur Guy Rouvière, Monsieur Serge Meyssonier, Monsieur Bruno Reynier, Madame Carole Guintoli, Madame Cécile Pando, Madame Sandrine Cochet, Madame Claudine Pozzi, Madame Chloé Mourisard, Madame Sonia Echaiti, Madame Aurore Guibaud, Monsieur Silvère Bastien, Madame Laure Toeschi, Monsieur Maxime Favier, Madame Ouided Benabdelhak, Monsieur José Reyès, Monsieur Emmanuel Lescot, Monsieur Sophian Norroy

Abstention(s) : 1

Monsieur Cyril Girard

Contre : 7

Madame Françoise Pams, Madame Dominique Bonnet, Monsieur Mohamed Rafaï, Monsieur Nicolas Koukas, Madame Virginie Maris, Madame Marie Andrieu, Monsieur Jean-Frédéric Déjean

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le



ID : 013-211300041-20240223-DEL_2024_0066-DE

REGLEMENT MUNICIPAL RELATIF AU CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION POUR DE LA LOCATION MEUBLEE DE TOURISME

Article 1 : Principes généraux

En application des dispositions des articles L631-7 et L631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et d'une délibération n°2018_0234 du 26 septembre 2018, à Arles, 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 soumis à autorisation préalable, délivrée par le maire de la commune.

Le présent règlement fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées ces autorisations.

Distinction entre l'autorisation de changement d'usage et la formalité de déclaration préalable soumise à enregistrement :

L'autorisation préalable de changement d'usage est une obligation distincte de celle d'enregistrer tout meublé de tourisme, prévue à l'article L324-1-1 du code du tourisme et également rendue obligatoire à Arles, par délibération 2018_0235 du 26 septembre 2018.

La formalité de l'enregistrement est purement déclarative et concerne toute location meublée touristique, dès le 1^{er} jour de location, tandis que le changement d'usage consiste en une demande d'autorisation et ne concerne que les locations en résidence non principale, comme cela est détaillé ci-après dans le présent règlement (articles 4 et 5 *infra*).

Article 2 : Définition des locaux à usage d'habitation et du changement d'usage

Constituent des locaux destinés à l'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 L632-1 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.

Le changement d'usage consiste à transformer des locaux initialement à usage d'habitation au profit d'un autre usage (commerce, bureau, location meublée touristique etc).

A Arles, sont soumis à autorisation préalable uniquement les changements d'usage en vue de louer des locaux d'habitation meublés pour de courtes durées à une clientèle de passage (activité aussi désignée dans le présent règlement par les termes « meublé touristique » ou « location meublée touristique »).

Article 3 : Les types de locations meublées touristiques dispensées d'autorisation de changement d'usage

Les locations suivantes sont dispensées d'autorisation de changement d'usage, dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de changer l'usage du local :

- Les locations pour de courtes durées à une clientèle de passage, dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur (L. 631-7-1 A du CCH).

- Les locations de chambre(s) privées chez l'habitant, dès lors que la chambre est incluse dans la résidence principale du loueur.

La résidence principale du loueur est entendue comme le logement qu'il occupe lui-même au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Article 4 : Les types de locations touristiques soumises à autorisation préalable

Toute location meublée touristique d'un logement ne constituant pas la résidence principale du loueur est soumise à autorisation préalable (autorisation dite « de changement d'usage »).

A noter qu'en cas de dépassement du plafond de 120 jours en résidence principale, le logement ne constitue plus la résidence principale du loueur et une autorisation de changement d'usage est requise.

Article 5 : Modalités des autorisations

L'autorisation est délivrée par le maire de la commune pour une **durée de 3 ans**, non renouvelable tacitement.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale. L'autorisation est incessible et cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité de location meublée de courte durée.

Toute autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve du respect des autres législations et des droits des tiers :

➤ Le droit des tiers :

- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le loueur devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété autorise l'activité de location meublée de courte durée, ou obtenir l'accord du syndic de copropriété.
- Lorsque le loueur est locataire du logement, le loueur devra attester sur l'honneur que le propriétaire ne s'oppose pas à cette activité.

➤ Le respect des autres législations :

- La sous-location en meublé touristique est interdite dans les habitations à loyers modérés.
- **Toute location meublée touristique, qu'elle soit ou non soumise à autorisation de changement d'usage, doit respecter les règles du code du tourisme et notamment, l'obligation d'enregistrement préalable en mairie pour l'attribution d'un numéro d'enregistrement, de déclaration et de paiement de la taxe de séjour (article L324-1-1 du code du tourisme).**
- Il appartient aux personnes sollicitant un changement d'usage en application du présent règlement de vérifier si des autorisations sont également nécessaires au regard des règles d'urbanisme, le changement d'usage ne valant pas autorisation d'urbanisme.

- Il est rappelé que le logement proposé à la location meublée touristique doit répondre aux normes de décence fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Article 6 – Traitement des demandes

Dès lors qu'une autorisation ou un renouvellement de changement d'usage est requis, le demandeur doit, indépendamment de la formalité de la déclaration préalable avec délivrance d'un numéro d'enregistrement, solliciter une demande d'autorisation de changement d'usage, préalablement à la mise en location.

La demande d'autorisation ou de renouvellement s'effectue sur le portail des démarches en ligne de la Ville d'Arles (<https://demarches.arles.fr>). En cas de difficulté, il est possible de contacter le service suivant de la Mairie :

Direction des Finances
Tel : 04 90 49 35 26
Mail : taxe-sejour@ville-arles.fr

Le demandeur renseignera les informations demandées dans le formulaire en ligne.

Des éléments ou informations complémentaires pourront être sollicités selon la situation du demandeur :

- Pour les propriétaires représentés par un mandataire : copie du mandat de gestion de location saisonnière signé du propriétaire ou saisie en ligne d'un mandat de délégation de pouvoir.
- Si le local est situé dans une copropriété : 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 ou à un accord écrit du syndic.
- Si la personne qui souhaite louer son bien en meublé touristique est elle-même locataire du local : elle devra attester sur l'honneur que le bail l'autorise à sous-louer en meublé touristique ou qu'elle a obtenu l'accord préalable du propriétaire pour cette activité.

Le demandeur reçoit un accusé réception. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les 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 défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant la réception d'un dossier complet, vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

Article 7 : Entrée en vigueur du présent règlement municipal et dispositions transitoires

Le présent règlement entrera en vigueur dès qu'il aura été procédé à la publication de la délibération qui l'approuve, et à sa transmission au Préfet. Toute autorisation délivrée à compter de son entrée en vigueur, sera régie par le présent règlement.

Le règlement municipal approuvé le 27 mars 2019 par délibération n°2019-0061 sera abrogé à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Les autorisations d'une durée de 5 ans en cours lors de l'entrée en vigueur du présent règlement restent opposables jusqu'à leur date d'expiration. A titre transitoire, celles qui arrivent à expiration entre le 31 mars et le 30 juin 2024, sont automatiquement prorogées jusqu'au 30 juin 2024.

Article 8 : Sanctions

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 et suivants du CCH, ou en cas de non-respect du présent règlement, des actions judiciaires peuvent être engagées par la commune pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L651-2 et L651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

- Article L651-2 du CCH :

« 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 ».

- Article L651-3 du CCH :

« Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, 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 ».