



A REMPLIR PAR L'ADMINISTRATION

Date de réception :

Numéro d'enregistrement :

Demande de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme

Art. L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation (CCH)

Tout dossier incomplet ou insuffisamment renseigné fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires, ce qui retardera son instruction.

A noter : un formulaire par local et par bénéficiaire.

I. Local objet du changement d'usage

Adresse :

Code postal :

Bâtiment : Escalier :

Etage : Porte : N° Lot¹ :

Référence cadastrale : Section : Parcelle :

Surface totale habitable :

Nombre de pièces principales : (hors cuisine et SDB)

Activité prévue dans le local :

Le local est-il situé dans une copropriété ☐ oui ☐ non

Activité objet de la demande (à développer en V. dans la présentation du projet) :

II. Demandeur

Qualité : ☐ propriétaire ☐ locataire ☐ occupant à titre gratuit ☐ bénéficiaire d'une promesse de vente

Vous êtes une personne physique :

☐ Mme ☐ M.

¹ Pour les immeubles en copropriété

Nom : Prénom :

Adresse personnelle :

Code postal : Ville :

Téléphone : Portable :

Courriel :

Profession :

Vous êtes une personne morale :

Dénomination :

SIRET :

Adresse du siège social :

Code postal : Ville :

Téléphone : Portable :

Représentant de la personne morale : ☐ Mme ☐ M.

Nom : Prénom :

Adresse personnelle :

Code postal : Ville :

Courriel :

Personne à contacter si différente du demandeur :

☐ Mme ☐ M.

Nom : Prénom :

Téléphone : Portable :

III. Informations sur le local objet de la demande

Le local est-il situé : ☐ en rez-de-chaussée ☐ en étage

Le local est-il situé accessible aux personnes à mobilité réduite : ☐ oui ☐ non

☐ J'atteste sur l'honneur ne pas exercer une activité de meublé touristique ou location saisonnière dans un autre local d'habitation située dans la commune.

☐ J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la présente demande est un logement décent tel que défini par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

☐ J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la présente demande n'a pas bénéficié d'une subvention à l'amélioration de l'habitat attribuée par la commune ou l'EPT GOSB dans les 10 ans précédant la demande de changement d'usage.

☐ J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la présente demande n'appartient pas à un organisme d'habitation à loyer modéré.

☐ J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la présente demande ne fait pas l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du CCH.

☐ J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la présente demande relevant du dispositif de l'accession encadrée (pendant toute la durée d'application des clauses anti spéculatives).

☐ J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la présente demande ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

IV. Si demande d'usage mixte

☐ J'atteste sur l'honneur établir ma résidence principale dans ce local

A compter du :

Nombre de personnes devant habiter le local à titre de résidence principale :

Surface habitable réservée à l'activité : Nb de pièces :

Surface habitable partagée (surface utilisé pour les deux activités) :

Surface habitable réservée à l'habitation : Nb de pièces :

Y aura-t-il réception de clients ou de marchandises dans le local ? ☐ oui ☐ non

V. Présentation du projet

Description de votre projet :

.....

VI. Engagement du demandeur

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à le

SIGNATURE

ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

Je soussigné(e) ☐ Mme ☐ M.

Nom : Prénom :

Domicilié(e) :

Code postal : Ville :

☐ Agissant en qualité de propriétaire

☐ Agissant en qualité de mandataire du propriétaire :

☐ Mme ☐ M.

Nom : Prénom :

Du local situé :

Adresse :

Bâtiment : Escalier :

Etage : Porte : N°Lot :

Surface totale habitable : Nombre de pièces principales :

1) Atteste que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

2) Autorise (s'il n'est pas le demandeur)

Nom : Prénom :

Nom : Prénom :

Nom : Prénom :

Nom : Prénom :

à occuper : ☐ à usage mixte ☐ à usage autre qu'habitation (totalité du local)

le local visé ci-dessus, sous réserve d'obtention d'une autorisation municipale visée à l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Fait à le

SIGNATURE

LISTE DES PIECES A JOINDRE

Pour toute demande de changement d'usage à titre personnel (sans compensation) ou usage mixte

I. Pour toute demande

- Fiche de synthèse présentant le projet.
- Plan côté du local objet de la demande, **daté et signé** par le(s) demandeur(s), avec mention de la surface habitable (conformément à l'article R.111 -2 du Code de la construction et de l'habitation). **Si usage mixte**, hachurez sur le plan la partie réservée à l'activité, avec mention de la surface.
- Titre d'occupation ou attestation de propriété du demandeur, le cas échéant promesse de vente.
- « Engagement du propriétaire » supra rempli et signé par le propriétaire : attestation justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage et accord du propriétaire si le demandeur est locataire ou occupant à titre gratuit.
- Pour toute personne morale : copie des statuts ou extrait de Kbis à jour mentionnant une activité compatible avec l'objet du changement d'usage.
- Si la demande est présentée par un mandataire : original du mandat.

RÈGLEMENT MUNICIPAL RELATIF AU CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLÉS DE TOURISME ET À LA MISE EN PLACE DE LA PROCÉDURE D'AUTORISATION PRÉALABLE OBLIGATOIRE AVEC ATTRIBUTION D'UN NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

Préambule

Le présent règlement définit les modalités d'autorisation préalable pour le changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur l'ensemble du territoire de la commune de Savigny-sur-Orge.

Sont considérés comme locaux destinés à l'habitation toutes les catégories de logements et leurs annexes, (maison, appartement, chambre, dépendance tel un abri de jardin, etc.), 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 (CCH) ou d'un bail mobilité.

Ce règlement ne s'applique pas aux chambres d'hôtes ni aux chambres chez l'habitant

La location en meublé de tourisme désigne la mise à disposition d'un local meublé destiné à l'habitation pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Article 1 : Autorisation préalable de changement d'usage

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le Maire de la Commune de Savigny-sur-Orge ou son représentant, conformément aux modalités définies par le présent règlement.

Tout changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme situé dans une « zone tendue », comme c'est le cas pour la Commune de Savigny-sur-Orge, nécessite une autorisation préalable, conformément aux articles L.631-7 à L.631-10 du CCH.

Conformément à l'article L324-1-1 du Code du Tourisme, le changement d'usage ne s'applique pas aux résidences principales lorsque la durée des locations est inférieure à 120 jours par an. En revanche, les résidences secondaires sont soumises à autorisation préalable, quelle que soit la durée de la location.

La décision d'autorisation fera l'objet d'un arrêté municipal, qui sera publié conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.

Article 2 : Conditions d'attribution des autorisations préalables de changement d'usage

Toute location d'un meublé de tourisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable, soumise à enregistrement dès la première nuitée, et doit donner lieu à l'attribution d'un numéro d'enregistrement sous le format suivant « 91600250000 ».

Conditions à remplir

Conformément à l'article L631-7-1-A du CCH, l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans

le règlement de copropriété. Le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur.

Le demandeur doit fournir un document attestant qu'il est propriétaire du bien depuis au moins trois ans. Si le demandeur est locataire, il doit présenter un accord du propriétaire autorisant la demande de changement d'usage, accompagné d'un justificatif de propriété de ce dernier depuis au moins trois ans.

Le demandeur présente un diagnostic de performance énergétique, dont le niveau, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D, conformément à l'article L631-10 du CCH.

Critères d'attribution

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve des droits des tiers, notamment des stipulations du bail pour les locataires et du règlement de copropriété.

Les activités résultant du changement d'usage ne doivent pas engendrer de nuisances, de danger pour le voisinage ou de désordres pour le bâti.

Le logement doit être conforme au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Le changement d'usage des locaux d'habitation est interdit dans les cas suivants :

- Logements faisant l'objet d'un conventionnement public (logement social) ou privé,
- Logements de fonction,
- Logements de gardiens,
- Logements-foyers pour étudiants, jeunes travailleurs et seniors.

Durée d'autorisation

L'autorisation est accordée à titre personnel et devient caduque dès qu'il est mis fin, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire, à l'activité de location saisonnière ou, à l'expiration du délai accordé.

Le changement d'usage pour la création de meublés de tourisme peut être accordé pour :

- Une durée de trois ans, renouvelable cinq fois par décision expresse, soit un maximum de 15 ans conformément à l'article L631-7-1 B du CCH.
- Une autorisation peut être accordée pour un maximum d'un logement appartenant au même propriétaire.
- La construction où se situe le logement concerné doit avoir été livré depuis plus de cinq ans.

Aucune compensation n'est requise.

Article 3 : Contrôle et sanctions en cas de non-respect

En application de l'article L324-2-1 du Code du tourisme, la Commune se réserve le droit, à des fins de contrôle, d'obtenir la transmission par les plateformes d'un état récapitulatif du nombre de nuitées de location pour chaque local d'habitation pendant l'année en cours et l'année précédente. Cet état précise le nom du loueur, si le local constitue sa résidence principale ou secondaire, l'adresse précise du local.

Le défaut de transmission par une plateforme de location temporaire de l'état récapitulatif des données demandées entraîne l'application d'une amende de 50 000 euros par annonce faisant l'objet du manquement conformément à l'article L324-2-1 du Code du tourisme.

Tout dépassement de la durée maximale de 120 jours de location d'une résidence principale entraîne une amende de 10 000 euros conformément à l'article L324-1-1 du Code du tourisme ainsi que l'interdiction de publier une offre de location jusqu'à la fin de l'année en cours.

En application de l'article L651-2 du CCH, le non-respect de la procédure de changement d'usage par le loueur expose celui-ci à une amende pouvant atteindre 100 000 € par local, assortie, le cas échéant, d'une astreinte de 1000 euros par jour et par m² jusqu'à ce que le local soit rendu à son usage d'habitation avec retrait de sa commercialisation via les plateformes de location temporaire.

Article 4 : Mise en place de la procédure d'autorisation préalables de changement d'usage

Conformément à l'article L324-1-1 du Code du tourisme, une procédure de déclaration préalable avec attribution d'un numéro d'enregistrement est mise en place.

Les modalités d'enregistrement et d'attribution des numéros sont définies par le présent règlement.

Le numéro d'enregistrement doit être obligatoirement déclaré dans les annonces diffusées sur les plateformes de location temporaire.

Le demandeur doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives en mairie ou par voie postale à la Mairie de Savigny-sur-Orge - Service Urbanisme.

Une demande distincte doit être déposée pour chaque loueur et chaque local d'habitation.

Tout dossier incomplet ou insuffisamment renseigné fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires, dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier.

Dans un délai maximum de deux mois à partir de la réception d'un dossier complet, l'autorisation sera délivrée ou non.

Conformément à l'article L231-1 du code des relations entre le public et l'administration, le silence gardé pendant une durée de deux mois à compter de la réception du dossier complet vaut décision implicite d'acceptation, qui sera formalisée par arrêté.

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

Article 5 : Autres dispositions :

Afin de préserver l'équilibre au sein d'un même logement collectif, les demandes de changement d'usage ne pourront pas être accordées pour plus de 50 % de la surface d'habitation totale de l'immeuble concerné. La surface retenue est celle définie à l'article R. 111-2 du CCH.

Il pourra toutefois être dérogé à cette règle :

- Dans le cas de l'implantation d'une même activité professionnelle autre que celle de meublés de tourisme sur la totalité des locaux d'habitation de l'immeuble.
- Dans le cas d'intégration d'une activité d'intérêt public ou collectif.

Article 6 : Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur dès sa publication qui interviendra après la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine-Bièvre. Il doit être respecté par tous les acteurs concernés sur le territoire de la commune de Savigny-sur-Orge.