

Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage

- ° **Terminologie 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 (bail étudiant) ou dans le cadre des conditions prévues au titre Ier ter 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 1^{er} janvier 1970. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.
- ° **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.
- ° **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 (petit-déjeuner,...). Il s'agit d'une catégorie distincte de celle des meublés de tourisme.
- ° **Résidence principale** : logement occupé au moins huit mois par an (soit cent vingt jours), sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le loueur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.
- ° **Destination du local** : la destination d'un immeuble est la catégorie urbanistique du bien. Elle est fixée par l'autorisation d'urbanisme autorisant la construction du local ou autorisant le changement de sa destination initiale. On peut notamment distinguer la destination « habitation » de la destination « commerce et service » comprenant l'hébergement touristique.
- ° **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 (1) et tout autre usage (2).

Le changement d'usage consistant à utiliser un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage est réglementé – c'est-à-dire lorsque l'utilisation du bien ne coïncide pas avec sa destination. Le fait de louer un local meublé destiné à l'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.

- ° **Autorisation de changement d'usage temporaire** : autorisation délivrée pour une durée limitée d'utiliser le bien à un usage autre que l'habitation, par exemple comme meublé de tourisme. Au terme de cette durée, le bien doit retrouver son usage initial d'habitation.
- ° **Autorisation à caractère personnel liée à l'activité du bénéficiaire** : autorisation accordée à titre personnel d'utiliser le bien à un usage autre que l'habitation. 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.

Article 1^{er} : Principes généraux concernant le changement d'usage d'un local d'habitation

Conformément à l'arrêté préfectoral rendant applicables les dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation sur le territoire de la commune de Quimper, le changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme est soumis à autorisation préalable du maire dans les conditions prévues par le présent règlement.

Le régime d'autorisation de changement d'usage est institué pour garantir la mixité de l'habitat dans les immeubles, répondre à la nécessité de préserver l'usage des logements en tant que résidences principales d'habitations et garantir l'accès au logement pour les habitants, et pour cela lutter à la fois contre l'inflation des coûts de l'immobilier liée à l'activité de meublé de tourisme et contre la pénurie du logement.

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 ce changement d'usage.

Les autres changements d'usage, par exemple en commerce, bureau ou activité artisanale ne sont pas soumis à autorisation au titre du présent règlement. Par contre, ils constituent un changement de destination soumis à autorisation d'urbanisme. Le présent règlement s'adresse aux personnes physiques comme morales (sociétés civiles immobilières notamment). Le régime temporaire est applicable aux loueurs personnes physiques. Pour les personnes morales, 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.

L'autorisation de changement d'usage est rendue obligatoire pour la location des résidences secondaires dès le premier jour de location, et n'est applicable qu'à partir du 121^{ème} jour de location pour les résidences principales. Pour ces dernières, conformément aux dispositions du IV de l'article L.324-1-1 du code du tourisme, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale, ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Article 2 : Changements d'usage exclus

Le changement d'usage des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé en application de l'article L.321-4 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les logements ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre d'un programme d'amélioration de l'habitat de l'ANAH ou d'accession sociale à la propriété est interdit.

L'autorisation de changement d'usage n'est pas accordée pour les résidences destinées aux seniors, aux étudiants et aux jeunes travailleurs.

Article 3 : Changements d'usage non soumis à autorisation préalable

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage, dans la limite de 120 nuitées par an.

Le loueur est également dispensé de l'obtention d'une autorisation de changement d'usage lorsque la location ne porte que sur une partie du local à usage d'habitation constituant sa résidence principale (cas des chambres d'hôtes).

Article 4 : Conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage

L'autorisation de changement d'usage est accordée à condition que le local ne soit pas visé par un arrêté de mise en sécurité (ou de péril) ou de traitement de l'insalubrité, et soit conforme :

- aux règles d'hygiène et de salubrité des habitations en vigueur au moment de la demande et, notamment, au règlement sanitaire du Finistère en vigueur ;
- aux normes de décence déterminées par les décrets n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Le demandeur justifie du respect de ces conditions au moyen d'une attestation sur l'honneur.

Le changement d'usage est accordé sous réserve du droit des tiers et notamment du respect du règlement de copropriété. Aussi, le pétitionnaire atteste sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas à la mise en location de meublés de tourisme.

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

Sauf pour le périmètre du centre-ville, 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 la commune qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale.

Article 5 : Règles particulières au changement d'usage de locaux d'habitation du centre-ville

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme peut être accordé dans la limite d'une autorisation par propriétaire pour les biens qu'il détient dans le périmètre du centre-ville, identifié sur la carte annexée au présent règlement (annexe 1), qu'il s'agisse d'un propriétaire individuel ou d'une personne morale.

Autrement dit, un propriétaire ne peut pas bénéficier simultanément de plus d'une autorisation de changement d'usage dans le périmètre délimité.

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.

Article 6 : Durée de validité de l'autorisation de changement d'usage

6.1 L'autorisation délivrée aux personnes physiques

L'autorisation de changement d'usage délivrée aux demandeurs individuels est accordée, à titre personnel, au propriétaire pour une durée de trois ans, courant à compter de la date de la décision et n'est pas reconductible tacitement.

A l'issue de ce délai, le titulaire ne pourra plus louer son bien comme meublé de tourisme tant qu'il ne disposera pas d'une nouvelle autorisation.

Il lui appartient de formuler la demande dans le délai utile pour éviter une interruption de son droit à louer le bien en qualité de meublé de tourisme.

6.2 L'autorisation délivrée aux personnes morales (SCI, SARL,...)

L'autorisation de changement d'usage délivrée aux personnes morales 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'activité du bénéficiaire tel que prévu par ses statuts.

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 (article R.631-7 du CCH).

Article 7 : Dépôt d'une demande d'autorisation de changement d'usage

La demande de changement d'usage doit être faite par le propriétaire du logement, par son mandataire, ou par l'exploitant lorsqu'elle est liée à l'activité professionnelle du bénéficiaire.

Après obtention du numéro d'enregistrement sur la plateforme dédiée, un dossier d'autorisation de changement d'usage doit être déposé auprès du service urbanisme de la ville de Quimper via le téléservice dédié. Dans la semaine suivant la réception de la demande, un accusé de réception est adressé au demandeur. Ce dernier mentionne, le cas-échéant, les informations ou pièces manquantes qui doivent être transmises au service dans le mois qui suit la réception de l'accusé de réception. A défaut pour le demandeur de transmettre les compléments demandés dans ce délai, il sera réputé avoir renoncé à sa demande.

Le dossier de demande d'autorisation doit comprendre le formulaire de demande de changement d'usage renseigné, et l'ensemble des pièces justificatives.

La décision est prise par le maire.

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 de l'administration à l'issue de ce délai vaut autorisation tacite de changement d'usage.

Article 8 : 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 ou de la déclaration préalable, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

Les travaux seront instruits en application des règles d'urbanisme et la demande de changement d'usage en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation et du présent règlement.

Le demandeur devra compléter et joindre le formulaire de demande de changement d'usage et les pièces justificatives 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.

Article 9 : Retrait

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, après avoir mis la personne en demeure de présenter ses observations.

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

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 10 : Sanctions

Les personnes enfreignant les dispositions de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation et du présent règlement s'exposent, conformément aux articles L.651-2 et L.651-3 dudit code dans leur version en vigueur à la date des faits et reproduits à titre indicatif en annexe :

- une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé avec possibilité pour la commune de demander au président du tribunal judiciaire d'ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation dans un délai qu'il fixe. Au terme 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.
- une peine d'un an d'emprisonnement et une amende de 80 000 € ou l'une de ces deux peines seulement, notamment en cas de fausses déclarations ou dissimulation de locaux par manœuvres frauduleuses.

Article 11 : Modalités d'exécution du présent règlement

Le présent règlement entre en vigueur à compter du 1^{er} mars 2025.

Le maire est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié sur le site internet de la commune.

Le présent règlement peut être modifié par délibération du conseil municipal de la ville de Quimper.

Dispositions relatives aux sanctions :

(*Reproduites à titre indicatif dans leur version applicable à la date de la publication du règlement*)

Article L.651-2

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2020

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 d'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 L.651-3

Version en vigueur depuis le 16 juillet 2006

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.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

Annexe 1 : Périmètre du centre-ville

Le périmètre du centre-ville au sens de l'article 5 du présent règlement comprend les sections cadastrales suivantes : BX – BN – BM – BL – BK

Ce périmètre est défini sur la carte ci-dessous par le trait de couleur mauve.

