

# **Règlement municipal de la Commune de Saint-Eustache fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée**

## **I. Exposé des motifs**

---

### **1- Contexte législatif et réglementaire**

Les locations de courte durée de chambre ou de logements entiers à des touristes de passage se sont multipliées avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet et le développement de l'économie collaborative.

Ce développement a des effets multiples :

- forte augmentation des biens mis en location sur ces plateformes,
- concurrence à l'hébergement touristique conventionnel,
- dégradation des logements, notamment des espaces communs, et de la qualité de vie des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants,
- transformation de logements à vocation résidentielle en meublés de tourisme,
- pénurie de logements « locatifs » pour les habitants,
- pression foncière accrue.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le législateur a instauré deux dispositifs :

- dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014 une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues,
- dans le cadre de la loi pour une république Numérique du 7 octobre 2016 a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quelle que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques.

Le Grand Annecy est l'agglomération principale du département de la Haute-Savoie, particulièrement dynamique et qui bénéficie d'un essor croissant de population. D'après une étude conduite par la Chambre de commerce et de l'industrie de Haute-Savoie en 2022, le territoire compte 7 400 habitants supplémentaires chaque année. La population du Grand Annecy représente 25% de la population du département de la Haute-Savoie.

La tension sur le logement au sein de la Communauté d'Agglomération est particulièrement marquée.

En effet, huit de ses communes membres appartiennent à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et sont classées en zone tendue au sens des dispositions de l'article 232 I 1° du code général des impôts. Il s'agit des Communes d'Annecy, d'Argonay, Chavanod, Duingt, Epagny Metz-Tessy, Poisy, Saint-Jorioz et Sévrier.

Par ailleurs, 7 communes sont situées en zone touristique et tendue au sens des dispositions de l'article 232 I 2° du CGI, il s'agit des Communes d'Allèves, Bluffy, Leschaux, Saint-Eustache, Saint-Sylvestre, Talloires-Montmin, Veyrier-du-Lac.

Face à ce constat, la Communauté d'agglomération du Grand Annecy construit depuis 2019 une nouvelle politique de l'habitat qui s'inscrit dans une démarche englobante qui a débuté par l'adoption du projet de territoire « Imagine le Grand Annecy ». Adopté le 7 février 2019, ce projet porte l'ambition de faire de l'agglomération d'Annecy en 2050 un territoire exemplaire en matière de développement durable et d'innovation en Europe appliqué notamment au secteur du logement.

Dans ce contexte, il a été observé, sur le territoire des communes du Grand Annecy dont la commune de Saint-Eustache, une multiplication des locations saisonnières pour des séjours répétés de courte durée transformant la destination de ces locaux à usage d'habitation au détriment de l'offre de logements sur le marché immobilier classique permettant l'accueil de la population nouvelle, l'équilibre emploi-habitant et le parcours résidentiel des habitants sur le territoire.

La commune de Saint-Eustache a été intégrée par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 dans la liste des communes fixée par le décret mentionné au I 2° de l'article 232 du code général des impôts, en qualité de Commune appartenant à une zone touristique et tendue.

Dans les faits, 36 meublés de tourisme actifs sont recensés sur les plateformes de mise en relation et de location de ces locaux, contre 13 meublés de tourisme actifs en 2018. Le nombre de meublés de tourisme a par conséquent augmenté de 177% en six ans.

Ce phénomène d'expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée s'avère fortement pénalisante pour la commune à plusieurs titres : assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation, génération d'une spéculation sur le prix du foncier pour les logements encore disponibles. Il en ressort in fine une dégradation des conditions d'accès au logement et une exacerbation des tensions sur le marché locatif, préjudiciable pour les habitants, notamment les familles et les primo-accédants.

Par ailleurs, le taux de vacance structurelle au sein de la Commune, c'est-à-dire de vacance de longue durée supérieure à 2 ans est modérée puisqu'elle représente 3,7% du parc de logements. Par conséquent, les logements vacants ne constituent pas un levier pour le logement.

Dans ce contexte, il a été jugé nécessaire, sur le territoire de Saint-Eustache, de réguler l'activité de meublés de tourisme afin de maîtriser l'équilibre entre le logement pour les habitants et l'hébergement touristique et de fixer, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, des règles identiques pour l'ensemble des hébergeurs touristiques.

La procédure de changement d'usage a été instituée pour la Commune de Saint-Eustache, par délibération de la Communauté d'agglomération du Grand Annecy en date du 29 mars 2018, une première fois modifiée par délibération du 28 mars 2019, puis modifiée à nouveau par délibération du 23 février 2023.

Le présent règlement comporte la réglementation désormais applicable au changement d'usage.

## **II. Principes généraux**

---

### **Article 1 - Objet**

Par délibération du Conseil d'agglomération en date du 29 mars 2018, modifiée par la délibération n°DEL-2019-141 du 28 mars 2019, portant application à la Commune de Saint-Eustache des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation a été institué.

Conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre 1<sup>er</sup> du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable selon les modalités définies par le présent règlement.

Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles seront délivrées, sur le territoire communal, les autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires », délivrées à titre temporaire et personnel (article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation).

En application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le Maire, selon les modalités définies par le présent règlement.

### **Article 2 - Champ d'application**

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 L.632-1 du CCH 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.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublés de tourisme.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme, sont des 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.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les séjours touristiques ou à l'occasion de déplacements professionnels ;
- La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

Il est précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle (120 jours cumulés maximum par année civile sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure) de la résidence principale, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation. Cependant, dans ce dernier cas, et en application de l'articles L.321-1-1 du Code du Tourisme les formalités liées à l'enregistrement et au règlement de la taxe de séjour demeurent obligatoires.

Ainsi, l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire :

- Dès la première nuitée pour les résidences secondaires ;
- À partir du 121<sup>ème</sup> jour de location par année civile pour tout ou partie des résidences principales<sup>1</sup>, habitation principale ou dépendances (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Il est nécessaire de solliciter une autorisation pour chaque logement objet d'un changement d'usage. En cas de division d'un logement, une autorisation est à solliciter pour chaque nouveau logement issu de cette division qui serait destiné à la location meublée touristique.

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la Commune de Saint-Eustache

---

<sup>1</sup> La résidence principale est entendue comme logement occupé au moins huit mois par an par son propriétaire ou son locataire, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

### **Article 3 - Régime juridique applicable**

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) définit le meublé touristique comme « *la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

L'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courte durée.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde donc sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles, applicables aux demandes de changement d'usage formulées par des personnes physiques ou morales.

### **Article 4 – Principes et conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage**

- Conformément aux dispositions des articles L.631-7 et L.631-7-1 A du CCH, l'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers ;
- Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment 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 pour le bâti.
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, 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 ;
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 (aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale) et R.321-23 du Code de la Construction et de l'Habitation (convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat applicable au secteur locatif intermédiaire ne bénéficiant pas de subvention pour travaux) ;
- Le logement doit être décent et répondre aux exigences du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

- Pour l'obtention de l'autorisation préalable prévue à l'article L. 631-7-1 A du CCH en vue d'une mise en location de meublés de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les propriétaires des locaux concernés présentent un Diagnostic de Performance Énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du CCH dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D ;
- L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction du dossier complet remis par le pétitionnaire.

### **III. Critères de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme**

---

#### **Article 5 – Régime de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile**

##### **5.1 Champ d'application des autorisations temporaires**

Le règlement s'applique aux propriétaires personnes physiques souhaitant pratiquer la location meublée touristique.

La demande de changement d'usage doit être formulée par le propriétaire du logement personne physique (cf. article L.631-7-1-A du CCH).

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire, la personne physique figurant sur l'acte de propriété.

Selon le CCH, l'autorisation est délivrée à un « même propriétaire personne ». Le propriétaire déclarant peut-être :

- En pleine propriété ;
- Usufruitier ;
- Une indivision (considérée comme un même propriétaire même si elle concerne plusieurs propriétaires, nécessite l'accord de tous les propriétaires indivis).

Le propriétaire devra fournir une attestation sur l'honneur établissant qu'il est titulaire en son nom propre, d'un titre de propriété du bien objet de la demande de changement d'usage.

##### **5.2 Caractéristiques et modalités de délivrance des autorisations temporaires**

Les autorisations temporaires sont accordées pour une durée de 4 ans.

Le nombre d'autorisations pouvant être accordées à un même propriétaire personne physique est limité à 5.

Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande dans les conditions fixées à l'article 8.4.2.

Ces autorisations sont temporaires et nominatives, attachées à la personne, elles sont donc incessibles.

Il ne sera pas possible de transférer ces autorisations sur d'autres biens détenus par un même propriétaire.

Ces autorisations cesseront à l'arrivée du terme ou de manière anticipée, sur demande écrite du propriétaire.

## **Article 6 – Régime de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage permettant à une personne morale de loueur pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile**

### **6.1 Champ d'application des autorisations temporaires**

Le règlement s'applique aux propriétaires personnes morales souhaitant pratiquer la location meublée touristique.

Les personnes morales sont les SCI, SARL, SAS..., qui pratiquent l'activité de location de local destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

La demande de changement d'usage doit être formulée par le propriétaire du logement personne morale (cf. article L.631-7-1-A du CCH).

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire, la personne morale figurant sur l'acte de propriété.

Selon le CCH, l'autorisation est délivrée à un « même propriétaire personne ». Le propriétaire déclarant peut-être :

- En pleine propriété ;
- Usufruitier ;
- Une indivision (considérée comme un même propriétaire même si elle concerne plusieurs propriétaires, nécessite l'accord de tous les propriétaires indivis).

Le propriétaire devra fournir une attestation sur l'honneur établissant qu'il est titulaire en son nom propre, d'un titre de propriété du bien objet de la demande de changement d'usage.

### **6.2 Caractéristiques et modalités de délivrance des autorisations temporaires**

Les autorisations temporaires sont accordées pour une durée de 4 ans.

Le nombre d'autorisations pouvant être accordées à un même propriétaire personne morale est limité à 5.

Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande dans les conditions fixées à l'article 8.4.2.

Ces autorisations sont temporaires et nominatives, attachées à la personne, elles sont donc incessibles.

Il ne sera pas possible de transférer ces autorisations sur d'autres biens détenus par un même propriétaire.

Ces autorisations cesseront à l'arrivée du terme ou de manière anticipée, sur demande écrite du propriétaire.

### **6.3 Fin des autorisations temporaires**

Le changement d'usage d'un logement en meublé de tourisme implique l'exploitation de ce logement. Lorsque que cette exploitation cesse, le bien doit retrouver son usage initial.

Les autorisations temporaires cessent à l'arrivée du terme ou de manière anticipée, sur demande écrite du propriétaire.

- La fin anticipée peut résulter d'une demande expresse du propriétaire, dans ce cas l'autorisation fera l'objet d'un arrêté d'abrogation de l'autorisation notifiée au propriétaire.
- La fin anticipée peut également résulter d'une démarche de déclaration sur l'interface DECLALOC de cessation d'activité, dans ce cas une demande de confirmation sera adressée au propriétaire (mentionnant un délai, l'absence de réponse dans ce délai valant confirmation) suivi d'un arrêté d'abrogation de l'autorisation notifiée au propriétaire.

## **Article 7 – Mise en place d'un quota**

Sur l'ensemble du territoire communal, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées conformément à l'article L.631-7-1 A du CCH, est de 25.

Ce seuil est fixé pour créer un équilibre entre le nombre de biens à usage d'habitation et les meublés de tourisme et de ne pas aggraver la pénurie de logements dans la commune.

Le seuil mentionné concerne à la fois les autorisations en cours délivrées en application du précédent règlement, et les autorisations conférées en application du présent règlement.

Lorsque le seuil est atteint, plus aucune autorisation de changement d'usage ne peut être délivrée sur l'ensemble du territoire communal.

En cas d'atteinte du seuil, les demandeurs seront dirigés vers une liste d'attente dont les modalités de fonctionnement sont précisées à l'article 8.4.3 du présent règlement.

#### **IV. Formalités administratives**

---

### **Article 8 – Modalités d’instruction de la demande**

#### **8.1 – Dossier de demande d’autorisation**

La demande d'autorisation est réalisée en ligne via la plateforme de téléservice prévue à cet effet.

Le propriétaire du bien faisant l'objet de la demande d'autorisation au moment du dépôt de sa demande devra attester être propriétaire du bien et le cas échéant que le changement d'usage n'est pas proscrit dans la copropriété. A ce titre, il devra joindre à son dossier :

- Une déclaration sur l'honneur attestant de sa qualité de propriétaire ;
- Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du logement compris entre A et E ;
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le changement d'usage sollicité est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété.

#### **8.2 – Modalités de dépôt de la demande**

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit utiliser le formulaire dématérialisé accessible à l'adresse <https://www.declaloc.fr>.

Tout pétitionnaire pourra solliciter du service instructeur des informations complémentaires relatives aux modalités pratiques de mise en œuvre du présent règlement.

#### **8.3 – Instruction de la demande**

Dès réception de la demande et des pièces devant y être jointes, un accusé de réception est adressé au pétitionnaire. Cet accusé de réception mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui doivent être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. A défaut, le pétitionnaire est réputé avoir renoncé à sa demande.

A compter de la réception d'un dossier réputé complet, le délai d'instruction pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus est de deux mois.

En l'absence de réponse passé ce délai, l'autorisation est réputée favorable.

## **8.4 – Procédure de sélection des demandes de changement d’usage**

La délibération définit la procédure de sélection entre les candidats, qui prévoit des garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux demandes de renouvellement.

### **8.4.1 – Traitement des demandes initiales :**

Les premières demandes seront traitées par ordre d’arrivée (sous réserve de leur complétude) horodatées par la plateforme déclaloc.fr.

Lorsque le quota est atteint, plus aucune autorisation de changement d’usage ne peut être délivrée et les demandeurs seront dirigés vers une liste d’attente.

### **8.4.2 – Traitement des demandes de renouvellements :**

Les nouvelles demandes portant sur un local disposant d’une autorisation en cours de validité ne pourront être déposées sur la plateforme déclaloc.fr, au plus tôt 2 mois avant la date du terme de l’autorisation en cours.

Les demandes seront traitées par ordre d’arrivée (sous réserve de leur complétude) horodatées par la plateforme déclaloc.fr.

Lorsque le quota est atteint, plus aucune autorisation de changement d’usage ne peut être délivrée. En cas d’atteinte du quota, les demandeurs seront dirigés vers une liste d’attente.

### **8.4.3 – Fonctionnement de la liste d’attente :**

Si le nombre maximum de logements susceptibles d’obtenir une autorisation n’est pas atteint à la date de réception d’un dossier complet et si la demande est conforme au présent règlement, l’autorisation de changement d’usage est accordée pour une durée de 4 ans à compter de sa notification.

Une liste d’attente est créée lorsque le seuil des autorisations temporaires de changement d’usage est atteint sur le territoire communal.

#### **1) Conditions d’entrée dans la liste d’attente**

Lorsque le nombre maximum de logements pouvant être autorisé à la location meublée touristique est atteint, la demande d’autorisation fera l’objet d’une décision de refus notifiée, par courriel ou par courrier simple, au demandeur. Le dossier de demande d’autorisation du demandeur sera conservé et classé, par le service compétent de la Commune, par ordre chronologique d’enregistrement des dossiers complets de demande d’autorisation.

La date d’entrée dans la liste d’attente sera celle de la réception d’un dossier complet dans les conditions fixées par le présent règlement.

#### **2) Délivrance de l’autorisation**

Lorsque le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique, n’est plus atteint, il sera demandé au propriétaire placé en

première position sur la liste d'attente de confirmer sa demande d'autorisation. A compter de la notification de la demande de confirmation adressée au propriétaire placé en premier sur la liste d'attente, celui-ci dispose d'un délai de 15 jours calendaires pour y répondre. Passé ce délai, le demandeur sera considéré comme ayant renoncé à sa demande de changement d'usage, et sa demande sera supprimée de la liste d'attente.

### **3) Confirmation de maintien sur la liste d'attente**

Chaque année, entre le 1er mars et le 30 avril, le demandeur inscrit sur la liste d'attente devra confirmer par courriel ou par courrier simple sa demande d'autorisation et de maintien sur la liste d'attente. A défaut de confirmation par le demandeur dans les conditions fixées au paragraphe précédent, le demandeur sera considéré comme ayant renoncé à sa demande de changement d'usage et sa demande sera supprimée de la liste d'attente.

### **4) Position sur la liste d'attente**

Tout demandeur régulièrement inscrit sur la liste d'attente pourra demander à la Commune l'ordre de classement de sa demande dans la liste d'attente.

## **Article 9 – Procédure d'enregistrement par télédéclaration**

Toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, situé ou non dans la résidence principale du loueur, doit faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès des services compétents de la Commune de Saint-Eustache en application des dispositions de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme.

Cette déclaration préalable mentionnera les informations requises nécessaires à l'enregistrement du local meublé concerné par la commune et sera effectuée par téléservice.

Celle-ci donnera lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement.

Pour information, l'article L.324-2-1 du code du tourisme précise, que toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un meublé de tourisme soumis à l'article L. 324-1-1 dudit code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration, obtenu en application du III de l'article L. 324-1-1 du présent code. Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même

III, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration.

## **Article 10 – Permis de construire et changement d'usage**

En application de 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 de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP. Les travaux visés par la demande de PC ou de DP ne pourront être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du même code

## **V. Sanctions**

---

### **Article 11 – Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage.**

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

#### **- Article L. 651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

*« Toute personne qui enfreint les dispositions des articles L. 631-7 ou L. 631-7-1 A ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application des mêmes articles L. 631-7 et L. 631-7-1 A est condamnée à une amende civile dont le montant **ne peut excéder 100 000 € 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, de l'autorité organisatrice de l'habitat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme 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 L. 651-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

Toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction prévue à l'article L. 651-2, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services, à l'exception de la mise à disposition d'une plateforme numérique, est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € 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.

- **Article L. 651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

« **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.** ».

- **Article 441-7 du code pénal**

« **Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende** le fait :

1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;

2° De falsifier une attestation ou un certificat originellement sincère ;

3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié... »

- **Article L324-1-1-III et IV du Code du Tourisme**

En cas de location sans autorisation de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder **10 000 euros**.

En cas d'absence de numéro d'enregistrement, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder de **5 000 euros**.

## **VI. Modalités d'exécution du présent règlement**

---

### **Article 12 – Entrée en vigueur du présent règlement**

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1<sup>er</sup> juin 2025.

Le Maire de Saint-Eustache est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera accessible sur le site internet de la commune.

### **Article 13 – Lexique**

- Le terme « meublés de tourisme » s'entend comme des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location d'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 (article L.324-1-1 du code du tourisme),
- Le terme de « résidence principale » s'entend, conformément à l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, du logement occupé au moins huit 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.
- Le terme de « résidence secondaire » s'entend d'un bien à usage de logement mais qui n'est pas une résidence principale.
- Le terme « copropriété » s'entend comme tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partie d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes (loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).