

Table des matières :

En quoi consiste la réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation ?	2
Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?	2
Qui est concerné par cette réglementation ?	2
Qu'est-ce qui caractérise la location meublée touristique ?.....	2
A quel type de location s'applique les règlements ?	3
Quand la nouvelle réglementation est-elle applicable ?.....	3
Le règlement est-il rétroactif ?	3
Quelles sont les conditions et les critères de délivrance des autorisations de changement d'usage ?.....	3
Qui effectue la demande de changement d'usage ?.....	4
Comment procéder pour déposer une demande d'autorisation de changement d'usage	4
Quels sont les délais pour obtenir une autorisation ?	4
Si je suis en copropriété, dois-je fournir l'autorisation de la copropriété ?.....	4
Existe-t-il un nombre maximum d'autorisation par demandeur ?.....	4
Je suis un particulier souhaitant louer ma résidence principale, quelles formalités ai-je à effectuer ?.....	5
Je suis un particulier souhaitant louer un logement qui ne constitue pas ma résidence principale, quelles sont les démarches à effectuer ?	5
Je suis une personne morale (société, SCI, SAS,...) qui souhaite louer un logement, quelles sont les démarches à effectuer ?.....	5
Un locataire d'un logement locatif social peut-il pratiquer la location meublée touristique ?	6
La mise en location d'un bien est-elle soumise à une obligation d'enregistrement ?	6
J'ai déjà procédé à l'enregistrement de mon meublé de tourisme en mairie (procédure CERFA) suis-je quand même obligé de procéder à l'enregistrement par télédéclaration ?	6
Quelles sont les formalités liées à la taxe de séjour ?.....	6
Quelles sont les sanctions encourues en cas d'infraction à la réglementation ?	7
Où se renseigner ?.....	8

En quoi consiste la réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation ?

Le règlement voté par la Commune vise, à encadrer la transformation de locaux d'habitation (logement) en meublés de tourisme.

Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Les meublés de 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 (L. 324-1-1 du code du tourisme).

En revanche, ne sont pas considérés comme des logements et sont donc dispensés d'autorisation de changement d'usage :

- Les chambres d'hôtes, les chambres chez l'habitant (exemple : Bed & Breakfast),
- les bateaux, les caravanes/mobil 'home, les roulottes,
- les appartements situés dans des résidences de tourisme.

Qui est concerné par cette réglementation ?

La réglementation est applicable aux propriétaires personnes physiques qui louent leur bien pour de courtes durées à des personnes n'y élisant pas domicile.

Qu'est-ce qui caractérise la location meublée touristique ?

La location de meublés touristiques consiste à la mise en location de manière répétée d'un local meublé 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.

A quel type de location s'applique les règlements ?

Pour les résidences principales, la réglementation s'applique lorsque les locations de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, dépassent 120 nuits de location sur une année. En deçà de 120 jours, la mise en location est dispensée de l'autorisation préalable de changement d'usage.

Pour les résidences secondaires, il est nécessaire d'obtenir une autorisation de changement d'usage avant de proposer le bien à la location en meublé touristique. Tout logement non occupé à titre de résidence principale est considéré par la réglementation comme une résidence secondaire (exemple : appartement ou studio situé au rez-de-chaussée d'une habitation principale).

Quand la nouvelle réglementation est-elle applicable ?

La réglementation est applicable au 1^{er} octobre 2024.

Le règlement est-il rétroactif ?

Non, le règlement n'est pas rétroactif. Les propriétaires pratiquant la location de meublé touristique devront se mettre en conformité à compter de la date d'entrée en vigueur (voir : Quand la nouvelle réglementation est-elle applicable ?).

Quelles sont les conditions et les critères de délivrance des autorisations de changement d'usage ?

- **Qualité du demandeur** : Propriétaires Personnes Physiques (les Personnes Morales ne sont pas soumises au régime d'autorisation préalable de changement d'usage)
- **Durée de l'autorisation** : 3 ans
- **Critères de délivrance des autorisations** :
 - a. Si le bien fait partie d'une copropriété : Attestation sur l'honneur que le règlement de copropriété n'interdit pas les meublés de tourisme.

- b. Attestation sur l'honneur que le demandeur a bien la qualité de propriétaire du bien transformé.

En savoir plus : [lien de téléchargement du règlement de changement d'usage](#)

Qui effectue la demande de changement d'usage ?

Pour les changements d'usage à caractère temporaire, la demande est formulée par le propriétaire personne physique.

Comment procéder pour déposer une demande d'autorisation de changement d'usage

La demande s'effectue via la plateforme numérique « décaloc » : <https://www.decaloc.fr/>

Quels sont les délais pour obtenir une autorisation ?

Le délai d'instruction maximum de l'administration est de deux mois à compter du dépôt du dossier complet. Le défaut de réponse dans ce délai vaut accord tacite.

Si je suis en copropriété, dois-je fournir l'autorisation de la copropriété ?

Non, le demandeur doit seulement produire une déclaration sur l'honneur attestant que le changement d'usage n'est pas interdit dans la copropriété.

Existe-t-il un nombre maximum d'autorisation par demandeur ?

Non, le nombre d'autorisation n'est pas limité.

Je suis un particulier souhaitant louer ma résidence principale, quelles formalités ai-je à effectuer ?

Je peux le faire sans autorisation de changement d'usage si je loue moins de 120 jours par an mon logement. Je dois toutefois m'enregistrer et déclarer ma taxe de séjour (Voir : **Quelles sont les formalités liées à la taxe de séjour ?**)

Je loue plus de 120 jours mon logement : alors il ne s'agit plus de ma résidence principale (occupation moins de 8 mois dans l'année) et je dois solliciter une autorisation préalable de changement d'usage.

Je suis un particulier souhaitant louer un logement qui ne constitue pas ma résidence principale, quelles sont les démarches à effectuer ?

Je dois solliciter une autorisation de changement d'usage.

L'autorisation est délivrée pour une durée de trois ans, renouvelable selon les mêmes formes.

Je dois également enregistrer mon bien via le service de télédéclaration en ligne (**Voir : La mise en location d'un bien est-elle soumise à une obligation d'enregistrement ?**)

Ces autorisations temporaires ne peuvent être cédées à d'autres personnes.

Je suis une personne morale (société, SCI, SAS,...) qui souhaite louer un logement, quelles sont les démarches à effectuer ?

Les personnes morales ne sont pas soumises à la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage.

Un locataire d'un logement locatif social peut-il pratiquer la location meublée touristique ?

Non, la location d'un logement social comme meublé de tourisme est interdite en toutes circonstances. Elle constitue un manquement aux obligations du locataire, susceptible de justifier la résiliation du bail.

La mise en location d'un bien est-elle soumise à une obligation d'enregistrement ?

Oui, l'obtention d'un numéro d'enregistrement pour une déclaration de meublé de tourisme est obligatoire.

Ce numéro, délivré automatiquement à chaque déclaration, doit figurer dans les annonces en ligne, quel que soit le site ou l'application (sites spécialisés, petites annonces...), et dans les annonces sur papier.

L'usage du numéro d'enregistrement s'applique dès le 1er jour de mise en location.

Il est obligatoire quel que soit le type de propriétaire (personne physique ou personne morale) et quel le bien soit une résidence principale ou une résidence secondaire.

La demande doit être effectuée sur la plateforme décaloc : <https://www.decaloc.fr/>

J'ai déjà procédé à l'enregistrement de mon meublé de tourisme en mairie (procédure CERFA) suis-je quand même obligé de procéder à l'enregistrement par télédéclaration ?

Oui, car le CERFA papier est abandonné.

Quelles sont les formalités liées à la taxe de séjour ?

Les renseignements concernant la taxe de séjour sur la commune, sont disponibles ici : <https://www.saintsauveur-hautes-alpes.fr/actualites/declaration-meubles-tourisme>

Quelles sont les sanctions encourues en cas d'infraction à la réglementation ?

Le non-respect de la réglementation sur les meublés de tourisme est passible d'amendes civiles et/ou pénales. Elles sont prononcées par le tribunal judiciaire dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.

Les amendes maximales applicables :

- Jusqu'à 50 000€ en cas d'infraction au changement d'usage, par local, assortis le cas échéant de 1 000€ d'astreinte par jour et par m² jusqu'à ce que le local soit rendu à son usage d'habitation,
- Jusqu'à 80 000€ en cas de fausse déclaration (amende pénale)
- Jusqu'à 5 000 € si vous ne disposez pas du numéro d'enregistrement,

Attention, il est rappelé que les autorisations sont accordées sous réserve du droit des tiers. Des procédures judiciaires civiles peuvent être menées par des tiers à votre encontre malgré l'obtention d'une autorisation de changement d'usage.

Où se renseigner ?

Mairie de Saint-Sauveur

Saintsauveur-hautes-alpes.fr

04 92 43 18 39

101 rue du chef-lieu, 05200 Saint-Sauveur

Ouverture au public le lundi après-midi de 14h à 17h

Et le jeudi matin de 9h à 12h.