



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 13 novembre 2025

Le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, convoqué le 7 novembre 2025, s'est réuni le 13 novembre 2025 dans la salle Vaucanson - PERIGNY.

Sous la présidence de M. FOUNTAINE, Président,

Membres présents :

M. Jean-François FOUNTAINE, M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN, Mme Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER, M. Marc MAIGNÉ, M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Katherine CHIPOFF, M. Didier LARELLE, M. Tony LOISEL, Mme Marie NÉDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA, Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Catherine BENGUIGUI, M. Sébastien BEROT, M. Sébastien BOURAIN, M. Gérard-François BOURNET, M. Jo BROCHET, Mme Josée BROSSARD, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU, Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, M. Yves DLUBAK, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT, M. Dominique GUÉGO, M. Thibaut GUIRAUD, Mme Fabienne JARRIAULT, Mme Aya KOFFI, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Hervé PINEAU, M. Olivier PRENTOUT, Mme Martine RENAUD, M. Jean-Marc SOUBESE, M. Michel TILAUD, Mme Marie-Céline VERGNOLLE, Mme Chantal VETTER, M. Paul-Roland VINCENT

Membres absents :

Mme Mathilde ROUSSEL (pouvoir à M. Antoine GRAU), M. Gérard BLANCHARD (pouvoir à M. Jean-François FOUNTAINE), Mme Catherine LÉONIDAS (pouvoir à M. Vincent COPPOLANI), Mme Martine MADELAINE (pouvoir à M. Pascal SABOURIN), Mme Line MÉODE (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY), M. Tarik AZOUAGH (pouvoir à M. Roger GERVAIS), Mme Dorothée BERGER (pouvoir à Mme Chantal SUBRA), M. David CARON (pouvoir à Mme Evelyne FERRAND), M. Didier GESLIN (pouvoir à M. Hervé PINEAU), M. Régis LEBAS (pouvoir à M. Stéphane VILLAIN), Mme Marie-Christine MILLAUD (pouvoir à M. Gérard-François BOURNET), M. Michel RAPHEL (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE), Mme Jocelyne ROCHETEAU (pouvoir à M. Tony LOISEL), M. El Abbes SEBBAR (pouvoir à M. Christophe BERTAUD), Mme Eugénie TÉTENOIRE (pouvoir à Mme Chantal VETTER), M. Thierry TOUGERON (pouvoir à M. Franck COUPEAU)
Mme Lynda BEAUJEAN, M. Pascal DAUNIT, Mme Nadège DESIR, Mme Tiffany ROY

Secrétaire : M. Jo BROCHET

COMMUNE DE LA ROCHELLE - MEUBLES DE TOURISME – ENCADREMENT DU CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX A USAGE D'HABITATION – MODIFICATION DU REGLEMENT

Rapporteur : Mme NÉDELLEC

Par délibération du 20 octobre 2022, le Conseil communautaire approuvait un nouveau dispositif de régulation de la location des meublés de tourisme sur le territoire de la Ville de La Rochelle.

A la suite d'une requête en référé déposée par l'Union nationale de la propriété immobilière 17 et plusieurs loueurs, le juge administratif du Tribunal administratif de Poitiers a suspendu l'exécution de ce nouveau règlement par ordonnance du 24 janvier 2023.

Afin de poursuivre l'action de la Communauté d'Agglomération, une première modification a été opérée par délibération du 9 mars 2023 en vue d'obtenir une levée de la suspension ; demande rejetée par le juge.

Puis, par un jugement du Tribunal administratif de Poitiers du 26 septembre 2025, le juge administratif s'est prononcé sur la requête au fond en annulant partiellement le règlement issu de la délibération du 9 mars 2023 en tant qu'il instaure une discrimination entre les personnes physiques et morales concernant le régime des autorisations temporaires.

Afin de tirer les conséquences du jugement du 26 septembre 2025 et d'assurer la conformité du dispositif au regard de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (dite « loi Le Meur - Echañiz »), le règlement actuel doit être de nouveau modifié.

L'attractivité touristique du territoire se renforce d'année en année malgré les crises successives rencontrées, autour d'un tourisme urbain, évènementiel et balnéaire avec notamment plus de 3 millions de nuitées marchandes déclarées en 2024 sur le territoire de l'agglomération de La Rochelle.

Par délibération du 17 octobre 2019, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle décidait de réguler la location des meublés de tourisme sur le territoire de ses communes situées en zone tendue en instaurant un dispositif d'autorisation de changement d'usage temporaire des locaux destinés à l'habitation pour une location de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sur les communes de Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Salles-sur-Mer (article L. 631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation CCH).

Par délibération du 5 juillet 2021, la Commune de La Rochelle a soumis à enregistrement préalable, la location de meublés de tourisme sur son territoire communal.

Le dispositif de régulation des meublés de tourisme approuvé le 17 octobre 2019, entré en vigueur en 2020, a rempli son premier objectif dans la mesure où il a permis d'acquérir une meilleure connaissance du phénomène via un recensement plus complet des meublés de tourisme mis sur le marché dans les 10 communes en zone tendue, dont La Rochelle, et où il a limité à 3, par propriétaire personne physique, le nombre de logements pouvant faire l'objet d'un changement d'usage temporaire en meublés de tourisme.

Pour autant, le dispositif entré en vigueur en 2020 n'a pas permis de stabiliser suffisamment, et en particulier sur le territoire de la commune de La Rochelle, le développement du nombre de meublés de tourisme mis sur le marché.

Dans ce contexte et par délibération du 20 octobre 2022, la Communauté d'Agglomération a décidé de mettre en œuvre un régime plus complet d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le territoire de La Rochelle, afin d'assurer un équilibre du logement et de ne pas aggraver la pénurie de logement pérenne (longue durée) pour les habitants du territoire, en instaurant un régime d'autorisation permanente de changement d'usage avec compensation dans deux quartiers et en modifiant le régime des autorisations temporaires de changement d'usage.

Par une ordonnance du 24 janvier 2023, les juges des référés du Tribunal administratif de Poitiers a suspendu l'exécution de la délibération du 20 octobre 2022. Tirant les conséquences de cette suspension, le Conseil communautaire a modifié le règlement par une délibération du 9 mars 2023, mais le juge administratif n'a pas levé la suspension.

Par un jugement du 26 septembre 2025, le Tribunal administratif de Poitiers s'est prononcé sur le recours au fond, en faveur d'une annulation partielle du règlement en ce qu'il instaurait une discrimination entre les personnes physiques et morales concernant le régime des autorisations temporaires, tout en reconnaissant que le dispositif approuvé est justifié par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location.

En outre, afin d'assurer la conformité du règlement au regard de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, promulguée entre temps et visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (dite « loi Le Meur - Echañiz »), le règlement actuel doit être modifié.

Cette actualisation est essentielle, non seulement pour garantir la légalité et l'efficacité du dispositif réglementaire, mais également pour en améliorer la lisibilité et la compréhension par les citoyens.

Une telle démarche permettra d'assurer une application cohérente et transparente des règles sur l'ensemble du territoire concerné, tout en facilitant l'adhésion des usagers et des acteurs locaux aux objectifs poursuivis par la loi.

Il est proposé d'opérer les modifications suivantes :

1) Mettre à jour les éléments de langage

Le titre du règlement est modifié comme suit :

« Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations permanentes et temporaires de changement d'usage des locaux à usage d'habitation et déterminant la compensation par quartier sur le territoire de la commune de La Rochelle ».

Le 2ème paragraphe du préambule est modifié de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « Le présent règlement modifie les règles applicables sur le territoire de La Rochelle et fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage temporaire et permanente des locaux destinés à l'habitation et de compensation, par quartier, sur le territoire de la commune de La Rochelle (articles L. 631-7-1 et L. 631-7-1 A du CCH). »

Nouvelle rédaction : « Le présent règlement modifie les règles applicables sur le territoire de La Rochelle et fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage temporaire et permanente des locaux à usage d'habitation et de compensation, par quartier, sur le territoire de la commune de La Rochelle (articles L. 631-7-1 et L. 631-7-1 A du CCH). »

L'article 1 « Terminologie » est modifié de la façon suivante :

- Autorisation permanente :

Ancienne rédaction : « L'autorisation préalable au changement d'usage permettant la transformation définitive d'un local affecté à l'habitation pour de la location de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation). Les autorisations obtenues sans compensation revêtent un caractère personnel. Les autorisations délivrées avec compensation revêtent un caractère réel et sont attachées au local et non à la personne. »

Nouvelle rédaction : « L'autorisation préalable au changement d'usage permettant la transformation définitive d'un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme (article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation). Les autorisations obtenues sans compensation revêtent un caractère personnel. Les autorisations délivrées avec compensation revêtent un caractère réel et sont attachées au local et non à la personne. »

- Autorisation temporaire :

Ancienne rédaction : « L'autorisation préalable au changement d'usage obtenue par une personne physique permettant la transformation temporaire d'un local affecté à l'habitation pour de la location de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (article L. 631-7-1-A du code de la construction et de l'habitation). Les autorisations temporaires sont personnelles ».

Nouvelle rédaction : « L'autorisation préalable au changement d'usage obtenue par une personne physique ou morale permettant la transformation temporaire d'un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme (article L. 631-7-1-A du code de la construction et de l'habitation). Les autorisations temporaires sont personnelles ».

- Changement d'usage :

Ancienne rédaction : « 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 » (article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation). »

Nouvelle rédaction : « Le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme » (article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation). »

- Résidence principale :

Ancienne rédaction : « local que son détenteur occupe de façon effective et continue avec sa famille (articles D.317-5 et R. 641-1 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant

modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986). Le dit local doit être occupé au moins huit mois par an de façon habituelle et effective, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. Ce logement peut être loué de façon ponctuelle pour une durée maximum de 120 jours par an (articles D. 317-5 et R. 641-1 du code de la construction et de l'habitation) ».

Nouvelle rédaction : « local que son détenteur occupe de façon effective et continue avec sa famille (articles D.317-5 et R. 641-1 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986). Le dit local doit être occupé au moins huit mois par an de façon habituelle et effective, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. Ce logement peut être loué de façon ponctuelle pour une durée maximum comprise entre 90 et 120 jours par an, selon les communes (articles D. 317-5 et R. 641-1 du code de la construction et de l'habitation). Il appartient donc aux demandeurs de se conformer au nombre maximal de jours de location autorisés dans leur commune, et, au-delà du seuil autorisé, de solliciter une autorisation de changement d'usage. A défaut de délibération motivée, la limite de 120 jours par an est applicable ».

Cet ajout vise à prendre en compte l'évolution du nombre de jours exemptant d'autorisation de changement d'usage, la location d'une résidence principale, issue de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 précitée, ayant modifié le IV de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme. Plus précisément, l'article 4 de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2025 modifie le IV de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en permettant aux communes sur délibération motivée, d'abaisser le nombre maximal de jours de location mentionné au premier alinéa du présent IV, dans la limite de 90 jours par an. Dès lors, la dispense d'autorisation de changement d'usage pour les meublés de tourisme déclarés comme la résidence principale du demandeur est déterminée commune par commune.

L'article 2.1 est modifié de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « Un régime d'autorisation de changement d'usage permanent de locaux destinés à l'habitation, en vue de les louer à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (autrement dit en meublés de tourisme), est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune de La Rochelle, dans les conditions prévues par l'article 3. »

Nouvelle rédaction : « Un régime d'autorisation de changement d'usage permanent de locaux à usage d'habitation, en vue de les louer en tant que meublés de tourisme, est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune de La Rochelle, dans les conditions prévues par l'article 3. »

2) Apporter des précisions sur la notion de logement décent et les modalités de dépôt

L'article 3.2 est complétée de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « Cette demande pourra être accordée à condition que le local objet du changement d'usage conserve les aménagements existants indispensables à l'habitation. »

Nouvelle rédaction : « Cette demande est accordée à condition que le local objet du changement d'usage conserve les aménagements existants indispensables à l'habitation, à

savoir : cuisine ou coin cuisine aménagé, salle de bain, sanitaire (wc séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas), chauffage, une pièce principale ayant : soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes»

L'article 4.5 « Sécurité et salubrité » est modifié de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « Les locaux proposés en compensation devront, à l'issue de leur transformation en habitation, satisfaire notamment aux exigences du règlement sanitaire départemental, au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, aux dispositions des articles L. 151-1 à L. 157-2 du CCH et se conformer d'une manière générale à toutes les règles qui seraient opposables en matière de sécurité et de salubrité. »

Nouvelle rédaction : « Les locaux proposés en compensation devront, à l'issue de leur transformation en habitation, satisfaire notamment aux exigences du règlement sanitaire départemental, au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (cuisine, salle de bain, sanitaire, chauffage, surface habitable), aux dispositions des articles L. 151-1 à L. 157-2 du CCH et se conformer d'une manière générale à toutes les règles qui seraient opposables en matière de sécurité et de salubrité. »

L'article 7.3 est complété de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « La demande d'autorisation de changement d'usage et le dossier qui l'accompagne est établie en deux exemplaires conformément aux modèles figurant en annexe 1 et 2. Elle peut soit être déposée à la mairie contre récépissé, soit adressée par courrier. »

Nouvelle rédaction : « La demande d'autorisation de changement d'usage et le dossier qui l'accompagne est établie en deux exemplaires conformément aux modèles figurant en annexe 1 et 2. Elle peut soit être déposée à la mairie contre récépissé, soit adressée par courrier. La demande d'autorisation pourra faire l'objet d'une procédure dématérialisée lorsque le service sera mis en place. »

3) Supprimer la discrimination entre les personnes physiques et morales

Le titre de l'article 5 est modifié de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « L'autorisation de changement d'usage temporaire pour les personnes physiques sur le territoire de la commune de La Rochelle »

Nouvelle rédaction : « L'autorisation de changement d'usage temporaire pour les personnes physiques et morales sur le territoire de la commune de La Rochelle »

L'article 5.2.1 est modifié de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « L'autorisation préalable de changement d'usage temporaire est délivrée à titre personnel aux personnes physiques. »

Nouvelle rédaction : « L'autorisation préalable de changement d'usage temporaire est délivrée à titre personnel aux personnes physiques ou morales. »

L'article 5.2.2 est modifié de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « L'autorisation de changement d'usage temporaire pour les personnes physiques est possible dans deux hypothèses : pour les locations mixtes (5.2.3) et pour les locaux associés à la résidence principale (5.2.4). »

Nouvelle rédaction : « L'autorisation de changement d'usage temporaire est possible dans deux hypothèses : pour les locations mixtes (5.2.3) et pour les locaux associés à la résidence principale (5.2.4). Les personnes morales ne peuvent pas bénéficier d'une autorisation de changement d'usage temporaire pour les locaux associés à la résidence principale, dès lors qu'elles ne rentrent pas dans le champ d'application d'une résidence principale et qu'elles disposent d'un siège social. »

L'article 5.2.3 est modifié de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « Les personnes physiques qui souhaitent louer, de manière mixte un local destiné à l'habitation sous la forme d'un bail étudiant d'une durée de 9 mois minimum ou d'un ou plusieurs baux mobilité d'une durée totale d'au moins 6 mois par an et sous la forme d'un meublé de tourisme le reste de l'année, peuvent obtenir une autorisation de changement d'usage temporaire. Elles doivent justifier pour cela d'avoir conclu un, ou des baux, antérieurement à la demande d'autorisation de changement d'usage temporaire (au cours de l'année N-1). »

Nouvelle rédaction : « Les personnes physiques ou morales qui souhaitent louer, de manière mixte un local destiné à l'habitation sous la forme d'un bail étudiant d'une durée de 9 mois minimum ou d'un ou plusieurs baux mobilité d'une durée totale d'au moins 6 mois par an et sous la forme d'un meublé de tourisme le reste de l'année, peuvent obtenir une autorisation de changement d'usage temporaire. Elles doivent justifier pour cela d'avoir conclu un, ou des baux, antérieurement à la demande d'autorisation de changement d'usage temporaire (au cours de l'année N-1). »

L'article 5.2.6 est modifié de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « Seules trois autorisations de changement d'usage temporaire peuvent être délivrées à un même propriétaire personne physique sur le périmètre de la zone tendue comprenant dix communes (Angoulins, Aytré, Châtaillon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Salles-sur-Mer). »

Nouvelle rédaction : « Seules trois autorisations de changement d'usage temporaire peuvent être délivrées à un même propriétaire personne physique ou morale sur le périmètre de la zone tendue comprenant dix communes (Angoulins, Aytré, Châtaillon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Salles-sur-Mer). »

L'article 6 est modifié de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « Les locaux constituant la résidence principale du loueur, mis à la location de manière répétée à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, ne sont pas soumis à autorisation préalable de changement d'usage, conformément à l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation. Conformément à l'article L. 324-1-1, IV du code du tourisme, dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III 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 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. »

Nouvelle rédaction : « Les locaux constituant la résidence principale du loueur, mis à la location de manière répétée à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, ne sont pas

soumis à autorisation préalable de changement d'usage, conformément à l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation. Conformément à l'article L. 324-1-1, IV du code du tourisme, dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III 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 d'un seuil compris, selon les communes, entre 90 et 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Il appartient donc aux demandeurs de se conformer au nombre maximal de jours de location autorisés dans leur commune, et, au-delà du seuil autorisé de solliciter une autorisation de changement d'usage. A défaut de délibération motivée, la limite de 120 jours par an est applicable. »

L'article 7.1, 2ème alinéa est modifié de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « Les demandes d'autorisation de changement d'usage temporaires relatives aux biens indivis ne peuvent être déposés qu'au nom de l'indivision, et en cas de mandataire dans le respect des droits des autres indivisaires, conformément, notamment, aux dispositions de l'article 815-3 du Code civil. »

Nouvelle rédaction : « Les demandes d'autorisation de changement d'usage relatives aux biens indivis ne peuvent être déposées qu'au nom de l'indivision, et en cas de mandataire dans le respect des droits des autres indivisaires, conformément, notamment, aux dispositions de l'article 815-3 du Code civil. »

4) Actualiser les sanctions

L'article 8.2. est modifié de la façon suivante :

Ancienne rédaction : « Le non-respect des dispositions du présent règlement sera, conformément aux dispositions de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, passible d'une amende civile au profit de la commune de la Rochelle. Le montant de cette amende pourra aller jusqu'à 50 000 euros par local irrégulièrement transformé. »

Article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation

« 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. »

Nouvelle rédaction : « Le non-respect des dispositions du présent règlement sera, conformément aux dispositions de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, passible d'une amende civile au profit de la commune de la Rochelle. Le montant de cette amende pourra aller jusqu'à 100 000 euros par local irrégulièrement transformé. »

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 ».

En outre, l'article L. 651-2-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que

« 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 ».

5) Actualiser l'entrée en vigueur du présent règlement

L'article 9 « Entrée en vigueur du présent règlement et dispositions transitoires » est modifié de la façon suivante :

Ancienne rédaction du 1er alinéa : « Le présent règlement concernant la Commune de La Rochelle entrera en vigueur à compter du 1er novembre 2023.

Le règlement approuvé le 17 octobre 2019 sera partiellement abrogé concernant uniquement la Commune de La Rochelle à la date d'entrée en vigueur du règlement. »

Nouvelle rédaction du 1er alinéa : « Le présent règlement modifié entre en vigueur dès son approbation.

Le règlement approuvé le 17 octobre 2019 est partiellement abrogé concernant uniquement la Commune de La Rochelle depuis l'entrée en vigueur du règlement modifié par délibération du 09 mars 2023, soit à compter du 1er novembre 2023 ».

Il est apporté cette précision sur l'abrogation partielle du règlement approuvé le 17 octobre 2019 puisqu'elle est intervenue au 1er novembre 2023 en application des dispositions transitoires prévues par la délibération du 9 mars 2023.

Le reste de l'article reste inchangé.

6) Préciser le contenu des annexes

L'annexe 1 « FORMULAIRE DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE D'UN LOCAL D'HABITATION EN LOCATION MEUBLEE DE COURTE DUREE – PERMANENT est modifiée et complétée de la manière suivante :

I « Renseignements concernant le propriétaire » est modifié de la façon suivante :

- Pour les personnes physiques, le N° SIRET est ajouté.
- Pour les personnes morales, le N° SIRET et la forme juridique de la société sont ajoutées.

III « Attestation du demandeur » est complété de la façon suivante :

-J'atteste que le local objet du changement d'usage conserve les aménagements existants indispensables à l'habitation est complété par : « à savoir : cuisine ou coin cuisine aménagé, salle de bain, sanitaire (wc séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas), chauffage, une pièce principale ayant : soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes »

A COMPLETER EN CAS DE COMPENSATION est complété de la façon suivante :

-N°fiscal

L'annexe 1 bis « LISTE DES PIECES A FOURNIR » est complétée de la manière suivante :

-Copie du diagnostic de performance énergétique, compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034 entre les classes A et D

Cette modification vise à inclure dans le règlement l'obligation issue du nouvel article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation introduit par la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024.

L'annexe 2 « FORMULAIRE DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE A TITRE PERSONNEL D'UN LOCAL D'HABITATION EN LOCATION MEUBLEE DE COURTE DUREE – TEMPORAIRE LOCATION MIXTE ou LOCAL ASSOCIE A LA RESIDENCE PRINCIPALE » est modifiée et complétée avec l'ouverture aux personnes morales ;

I « Renseignements concernant le propriétaire » est modifié de la façon suivante :

- « Vous êtes une personne physique » est ajouté
- « N° SIRET » est ajouté.
- « Si mandataire » dans son entiereté est ajouté
- « Vous êtes une personne morale » dans son entiereté est ajouté

II « Renseignement du local objet du changement d'usage » est modifié de la façon suivante :

LOCAL ASSOCIE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU DEMANDEUR

Ancienne rédaction : « La location d'un local d'habitation en location meublée de courte durée associé à la résidence principale du demandeur concerne la situation suivante (article 5.2 du règlement) : « En monopropriété, pour les meublés de tourisme situés au sein de l'enveloppe bâtie de la résidence principale du demandeur, résultant d'une division de cette même résidence principale, une autorisation temporaire de changement d'usage à titre personnel pourra être délivrée au propriétaire, sans compensation. Une seule autorisation de changement d'usage sera délivrée par propriétaire personne physique, pour une durée de un an ».

Nouvelle rédaction : « La location d'un local d'habitation en tant que meublé de tourisme associé à la résidence principale du demandeur concerne la situation suivante (article 5.2.4 du règlement) : « Les personnes physiques qui souhaitent louer un local associé à leur résidence principale sous la forme d'un meublé de tourisme peuvent obtenir une autorisation de changement d'usage temporaire. Elles doivent justifier pour cela de la situation du meublé de tourisme au sein de l'enveloppe bâtie de leur résidence principale ou, au sein de l'unité foncière sur laquelle est implantée leur résidence principale et en constituant une annexe. »

LOCAL FAISANT L'OBJET D'UNE LOCATION MIXTE

Ancienne rédaction : « La location mixte consiste en la location estudiantine durant neuf mois minimum et touristique durant une période estivale de trois mois ou bien à la location en bail mobilité pour une durée minimale de 6 mois. Ces autorisations sont délivrées, à titre dérogatoire, aux personnes physiques pour une durée d'un an. Ces autorisations de changement d'usage à titre personnel sont non cessibles et sont délivrées sans compensation. »

Nouvelle rédaction : « La location mixte consiste en la location estudiantine durant neuf mois minimum et touristique durant une période estivale de trois mois ou bien à la location en bail mobilité pour une durée minimale de 6 mois. Ces autorisations sont délivrées, à titre dérogatoire, aux personnes physiques ou morales pour une durée d'un an. Ces autorisations de changement d'usage à titre personnelles sont non cessibles et sont délivrées sans compensation. »

III « attestation du demandeur » est complété de la façon suivante :

-J'atteste que le local objet du changement d'usage conserve les aménagements existants indispensables à l'habitation à savoir :cuisine ou coin cuisine aménagé, salle de bain, sanitaire (wc séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas), chauffage, une pièce principale ayant : soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes »

L'annexe 2 bis « LISTE DES PIECES A FOURNIR » est complétée de la manière suivante :

-Copie du diagnostic de performance énergétique, compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034 entre les classes A et D

Cette modification vise à inclure dans le règlement l'obligation issue du nouvel article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation introduit par la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024.

Le reste des annexes reste inchangé.

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-9,

Vu le Code du tourisme, notamment ses articles L. 324-1, L. 324-1-1, L. 324-2, L. 324-4, D. 324-1 à D. 324-1-2,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par le Conseil syndical du Syndicat mixte du SCOT du 2 juillet 2025,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), 2016-2021, approuvé par délibération du Conseil communautaire du 26 janvier 2017, modifié par délibération du 15 décembre 2022,

Vu les arrêtés préfectoraux du 12 mars 2020 et du 22 octobre 2025 portant modification statutaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé par la délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2019 et modification de droit commun approuvée le 6 juillet 2023,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 17 octobre 2019 relative à l'encadrement de la location de meublés de tourisme sur le territoire des communes de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle situées en zone tendue, instituant un dispositif d'autorisation de changement d'usage temporaire des locaux destinés à l'habitation pour une location de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sur les communes de Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, La Rochelle Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Salles-sur-Mer (article L. 631-7-1 A du CCH),

Vu la délibération du Conseil municipal de La Rochelle du 5 juillet 2021 décidant de soumettre à déclaration préalable soumise à enregistrement la location de meublés de tourisme sur son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de La Rochelle du 7 février 2022 décidant de participer à l'expérimentation d'une Interface de Partage de données (API) relatives à la location de meublés touristiques,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 20 octobre 2022 approuvant le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage permanent et temporaire des locaux destinés à l'habitation et déterminant la compensation par quartier sur le territoire de la commune de La Rochelle,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 9 mars 2023, modifiant la délibération du 17 octobre 2019 susvisée,

Considérant que par décision du 26 septembre 2025 susvisée, le juge du Tribunal administratif de Poitiers annule partiellement la délibération du 9 mars 2023 en tant que le régime d'autorisation temporaire de changement d'usage instaure une discrimination entre les personnes physiques et morales concernant le régime des autorisations temporaires, tout en reconnaissant que le dispositif approuvé est justifié par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location,

Considérant que pour tirer les conséquences de ce jugement et assurer la conformité du règlement issu de la modification approuvée par délibération du 9 mars 2023 au regard de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (dite « loi Le Meur-Echaniz »), le règlement actuel doit être de nouveau modifié,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- D'approuver la modification du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations permanentes et temporaires de changement d'usage de locaux à usage d'habitation et déterminant la compensation par quartier sur le territoire de la commune de La Rochelle, en application des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, tel qu'annexé à la présente et explicité ci-avant,
- Dit que le règlement et les formulaires ci-annexés comportent les modifications présentées dans la présente délibération ;
- D'autoriser M, le Président ou son représentant à prendre toutes dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Membres en exercice : 82

Membres présents : 62

Membres ayant donné procuration : 16

Votants : 78

Abstentions : 5

M. CARON, M. DLUBAK, Mme FERRAND, M. GESLIN, M. PINEAU

Suffrages exprimés :

Votes pour : 73

Vote contre : 0

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION

Signé électroniquement par : Antoine Grau
Date de signature : 19/11/2025
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président



Délais et voies de recours

CC_CDA_1_13/11/2025_13/14

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

Reçu en préfecture le 20/11/2025

Publié le 20/11/2025

webdelib

ID : 017-241700434-20251119-DCC131125_01-DE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérécours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.