

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE

**Séance du 20 octobre 2022**

Le Conseil communautaire de la CdA de La Rochelle, convoqué le 14 octobre 2022, s'est réuni le 20 octobre dans la salle dédiée au bâtiment Vaucanson à Périgny.

Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE, Président,

**Membres présents** : M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, M. Alain DRAPEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY (avant la 1<sup>ère</sup> question), M. Bertrand AYRAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN, Mme Marie LIGONNIÈRE et M. Vincent DEMESTER, Vice-présidents ;

M. David BAUDON (jusqu'à la 9<sup>ème</sup> question), M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Katherine CHIPOFF (jusqu'à la 17<sup>ème</sup> question), M. Thibaut GUIRAUD, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Tony LOISEL, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie NEDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN et Mme Chantal SUBRA, Conseillers délégués ;

Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Michèle BABEUF, Mme Catherine BENGUIGUI, M. Sébastien BEROT, M. Gérard-François BOURNET, M. David CARON, M. Jean-Claude COSSET (sauf à la 9<sup>ème</sup> question), Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU, M. Pascal DAUNIT (à compter de la 3<sup>ème</sup> question), Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO (sauf à la 16<sup>ème</sup> question), Mme Nadège DESIR (jusqu'à la 1<sup>ère</sup> question), M. Yves DLUBAK (sauf à la 13<sup>ème</sup> question), Mme Evelyne FERRAND (sauf aux 7<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> questions), M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Didier GESLIN (jusqu'à la 8<sup>ème</sup> question), M. Dominique GUÉGO (sauf à la 16<sup>ème</sup> question), Mme Fabienne JARRIAULT, M. Didier LARELLE, M. Régis LEBAS, Mme Martine MADELAINE, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Line MÉODE, Mme Marie-Christine MILLAUD, M. Hervé PINEAU (jusqu'à la 7<sup>ème</sup> question), M. Patrick PHILBERT, M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Eugénie TÊTENOIRE, M. Michel TILLAUD, M. Thierry TOUGERON, Mme Marie-Céline VERGNOLLE, Mme Chantal VETTER et Mme Tiffany VRIGNAUD, Conseillers communautaires.

**Membres absents excusés** :

Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU (pouvoir à Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ), M. Jean-Luc ALGAY (pouvoir à M. Stéphane VILLAIN à compter de la 1<sup>ère</sup> question) et M. Guillaume KRABAL (pouvoir à Mme Marie LIGONNIÈRE), Vice-présidents ;

M. David BAUDON (à compter de la 10<sup>ème</sup> question), Mme Katherine CHIPOFF (à la 18<sup>ème</sup> question), Mme Marie-Gabrielle NASSIVET (pouvoir à Mme MÉODE) et M. Paul-Roland VINCENT (pouvoir à M. Jean-Pierre NIVET), Conseillers délégués ;

M. Tarik AZOUAGH (pouvoir à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX), Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Dorothée BERGER (pouvoir à Mme Chantal SUBRA), Mme Catherine BORDE-WOHMANN (pouvoir à M. Franck COUPEAU), Mme Josée BROSSARD (pouvoir à Mme Chantal VETTER), M. Jean-Claude COSSET (à la 9<sup>ème</sup> question), M. Pascal DAUNIT (pouvoir à Mme CHIPOFF jusqu'à la 2<sup>ème</sup> question), Mme Hélène DE SAINT-DO (à la 16<sup>ème</sup> question), Mme Nadège DESIR (pouvoir à M. SOUBESTE à compter de la 2<sup>ème</sup> question), M. Yves DLUBAK (à la 13<sup>ème</sup> question), Mme Evelyne FERRAND (aux 7<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> questions), M. Didier GESLIN (à compter de la 9<sup>ème</sup> question), M. Patrick

GIAT (pouvoir à M. Antoine GRAU), M. Dominique GUÉGO (à la 16<sup>ème</sup> question), Mme Frédérique LETELLIER (pouvoir à M. Alain DRAPEAU), Mme Chantal MURAT (à la 17<sup>ème</sup> question), Mme Frédérique MADELAINE), Mme Gwendoline NEVERS (pouvoir à M. Michel TILAUD), M. Hervé PINEAU (à compter de la 8<sup>ème</sup> question), Mme Martine RENAUD (pouvoir à M. Hervé PINEAU jusqu'à la 7<sup>ème</sup> question), Mme Jocelyne ROCHETEAU (pouvoir à M. Tony LOISEL) et M. El Abbes SEBBAR (pouvoir à M. Gérard BLANCHARD), Conseillers communautaires ;

**Secrétaire de séance** : M. David CARON

n° 08

## COMMUNE DE LA ROCHELLE - MEUBLES DE TOURISME – ENCADREMENT DU CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX

Rapporteur : Mme NEDELLEC

***Par délibération du 17 octobre 2019, le Conseil communautaire 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 courte durée.***

***Mais le phénomène des meublés de tourisme a poursuivi sa progression, en particulier sur la ville-centre. Dès lors, il est nécessaire de mettre en œuvre un régime plus complet d'autorisation préalable au changement d'usage sur le territoire de La Rochelle touchant les personnes morales, en instaurant un régime d'autorisation permanente de changement d'usage (subordonné, en plus, à compensation dans les quartiers du centre-ville et des Minimes) et en modifiant le régime des autorisations temporaires de changement d'usage (en le réservant aux locations mixtes et aux locaux associés à la résidence principale), applicable à compter du 1er juin 2023.***

Ces dernières années, il a été constaté que l'essor des plateformes de locations touristiques saisonnières, qui permettent la mise en location à la nuitée ou à la semaine des logements, nuisait gravement à la problématique de l'habitat sur le territoire de l'agglomération de La Rochelle, en réduisant la proposition de ceux-ci pour des locations de longues durées.

Pour agir sur la pénurie de logements à la location de longue durée, couplée au niveau élevé des loyers, à la difficulté pour les étudiants de se loger et au niveau élevé des prix d'acquisition des logements (contexte de forte tension du marché immobilier), par délibération du 17 octobre 2019, le Conseil communautaire 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 courte durée 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, sur le fondement de l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Il résulte du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de La Rochelle approuvé le 19 décembre 2019, notamment du diagnostic relatif aux logements, que l'intervention de la collectivité pour répondre aux objectifs de lutte contre la pénurie de logements en location de longue durée et au logement des étudiants reste nécessaire.

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.

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 2.5 millions de nuitées marchandes déclarées en 2021 sur le territoire de l'agglomération de La Rochelle.

Le dispositif de régulation des meublés de tourisme, 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 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.

Mais le phénomène des meublés de tourisme poursuit sa constante évolution depuis l'instauration du changement d'usage temporaire et la mise en place du numéro d'enregistrement avec plus de 5 800 meublés enregistrés depuis la mise en place du dispositif de régulation par la communauté d'agglomération de La Rochelle en 2020 et une accélération du phénomène en 2022 qui s'est traduite par plus de 1 700 nouveaux meublés enregistrés.

Au 3 octobre 2022, 2 535 autorisations de changement d'usage temporaire ont été accordées dans les 10 communes en zone tendue depuis 2020, dont 1856 pour la seule commune de La Rochelle, montrant la polarisation de l'offre de meublés de tourisme exploités sur la base de résidences secondaires dans la commune-centre de l'agglomération et la pression subie par cette dernière.

Ainsi, le dispositif entré en vigueur en 2020 n'a pas permis de stabiliser le développement du nombre de meublés de tourisme mis sur le marché via les plateformes numériques sur le territoire, dans la mesure où il n'impactait pas les personnes morales.

Dès lors, il est nécessaire 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 pour les habitants du territoire, en instaurant un régime d'autorisation permanente de changement d'usage et en modifiant le régime des autorisations temporaires de changement d'usage.

Ce dispositif comporte :

- Un régime d'autorisation permanente sans compensation sur le territoire communal, applicable aux personnes physiques et morales, souhaitant changer d'usage un local destiné à l'habitation pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ; l'autorisation est alors personnelle (article 3 du règlement) ; Ce premier régime peut être, en plus, subordonné à compensation dans deux quartiers où la tension du marché immobilier est particulièrement forte : centre-ville et quartier des Minimes (périmètre délimité sur la base des IRIS 0101, 0102 et 0103 d'une part et 1001 et 1002, d'autre part) ; l'autorisation est réelle, attachée au local et non à la personne. Quatre conditions sont posées concernant le local de compensation (article 4 du règlement), sachant que la compensation peut prendre deux formes :
  - la détention ou l'achat d'un bien par le propriétaire en vue de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage. Il sera alors produit une attestation notariée ou le titre de propriété du demandeur.
  - l'achat de droits dits de « commercialité » auprès de propriétaires souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux destinés à un autre usage. Il sera alors produit la convention de cession de commercialité.

Aucune autorisation de changement d'usage permanent ne pourra être délivrée pour un logement d'une surface habitable inférieure à 35 m<sup>2</sup> de surface pour préserver la typologie de logement privilégiée par les étudiants.

- Un régime d'autorisation temporaire pour les personnes physiques, dans deux hypothèses : pour les locations mixtes (article 5.2.3 du règlement) et pour les locaux associés à la résidence principale (article 5.2.4 du règlement). Dans ce cadre :
  - Sur la commune de La Rochelle, le régime d'autorisation temporaire est modifié ; l'autorisation de changement d'usage temporaire ne visant que les locations mixtes et les locaux associés à la résidence principale.
  - En outre, l'autorisation de changement d'usage temporaire est accordée pour une durée de 1 an et seules trois autorisations de changement d'usage temporaire peuvent être délivrées à un même propriétaire personne physique sur le territoire de la zone tendue.
  - Les conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage temporaire, telles que prévues par la délibération n° 2 du conseil communautaire du 17 octobre 2019 relatives à l'encadrement de la location sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, pour les neuf autres communes de la zone tendue, restent en vigueur (à savoir : autorisation délivrée pour une durée de 3 ans et limitée à trois hébergements en zone tendue par propriétaire).

Afin de respecter le principe de sécurité juridique, un différé d'entrée en vigueur du règlement est prévu, prenant en compte les délais de droit commun nécessaires pour mettre en place une compensation, lorsqu'elle est exigée (qu'elle s'opère par acquisition ou détention d'un bien ou par des droits de commercialités) :

- Signature d'un compromis de vente et purge du droit de préemption urbain, dont le délai de droit commun est de deux mois (article L. 213-2 du code de l'urbanisme),
- Dépôt d'une déclaration préalable pour changement de destination, dont le délai d'instruction est de 1 à 2 mois (article R. 421-17 b du code de l'urbanisme et consultation de l'ABF) en cas de changement de destination sans travaux de modification de façade ou sans modification des structures porteuses. En cas de changement de destination modifiant l'aspect extérieur ou les structures porteuses, les travaux sont alors soumis à permis de construire (délai d'instruction de 3 à 4 mois). Cette demande (déclaration préalable ou permis de construire) peut être sollicitée en parallèle de la purge du droit de préemption urbain,
- Dépôt d'une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux (DAACT).

Il convient de préciser que les modalités d'instauration d'un régime d'autorisation de changement d'usage permanent des locaux d'habitation en meublés de tourisme pourront postérieurement faire l'objet sur le territoire de toute ou partie des 9 autres communes situées en zone tendue, d'une nouvelle délibération modifiant les deux précédentes.

De même, les modalités d'instauration d'un régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme pourront postérieurement faire l'objet sur le territoire de toutes ou partie des 18 autres communes situées hors zone tendue, d'une décision de l'autorité administrative compétente et d'un règlement d'application.

**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. 3244, D. 324-1 à D. 324-1-2,

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par délibération du Conseil communautaire du 28 avril 2011,

**Vu** le Programme Local de l'Habitat (PLH), 2016-2021, approuvé par le conseil communautaire du 26 janvier 2017, en cours de modification,

**Vu** l'arrêté préfectoral du 12 mars 2020 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, modification simplifiée approuvée le 4 mars 2021,

**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,

**Considérant** qu'en application de l'article L. 631-9 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions de l'article L. 631-7 du même code peuvent être rendues applicables, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du Code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Que les zones d'urbanisation concernées par ce décret se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logements par rapport au nombre d'attribution de logement locatifs sociaux,

**Considérant** que la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, décidait de rendre applicable l'article L. 631-7-1-A du Code de la construction et de l'habitation en instaurant sur le territoire de la zone tendue, à savoir les communes : Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-Sur-Mer, Lagord, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Salles-sur Mer un régime d'autorisation de changement d'usage temporaire par délibération du Conseil communautaire du 17 octobre 2019,

**Considérant** que les communes de l'agglomération de La Rochelle et en particulier la commune de La Rochelle sont concernées par une forte tension du marché de l'immobilier et du logement, et notamment du marché locatif privé sur ses différents segments et typologies, qui conduit à des phénomènes d'éloignement en périphérie des ménages, mis en exergue par les différents documents de planification et programmation supra communaux tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), et le Programme Local de l'Habitat (PLH),

**Considérant** que cette tension résulte de la conjonction des facteurs suivants : le loyer médian sur La Rochelle atteignant 12,3 €/m<sup>2</sup> en 2020 selon l'Observatoire des Loyers de l'ADIL 17, positionnant la commune au niveau des Métropoles nantaise (11,5 €/m<sup>2</sup>) et lyonnaise (12,6 €/m<sup>2</sup>), et d'une concurrence de l'offre en location touristique, qui participe à la contraction du parc locatif à l'année,

**Considérant** l'Action n°5 du PLH de l'agglomération de La Rochelle, approuvée par délibération du Conseil communautaire le 26 janvier 2017, suite au bilan à mi-parcours du PLH, visant à « répondre au besoin en logement des ménages à revenus modestes sur l'ensemble du territoire communautaire en promouvant l'offre de logement à prix maîtrisé en accession et en location », qui prévoit un objectif de production de 270 logements en accession à prix maîtrisés et abordables,

Que les niveaux de prix médian pratiqués sur le territoire de l'agglomération atteignent en effet un niveau élevé, pour le segment du neuf (4 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un appartement, 300 000 € en moyenne pour une maison en 2020), fortement porté par La Rochelle (50 % de l'offre neuve), comme pour celui de l'ancien (3 300 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un appartement, 2 950 €/m<sup>2</sup> pour une maison en 2020), selon le PLH,

Que cette tension du marché de l'accession conduit à l'exclusion des ménages locaux des classes moyennes et modestes, et à une nécessité d'intervention de la collectivité pour réguler le marché et introduire une offre accessible financièrement aux actifs locaux,

Que le marché de l'accession enregistre par ailleurs une hausse rapide des niveaux de prix sur l'ensemble des secteurs de l'Agglomération, dans le neuf (+ 21 % pour le prix moyen d'un appartement entre 2017 et 2020, + 40 % pour une maison neuve), comme dans l'ancien (hausse de plus de 1 000 €/m<sup>2</sup> entre 2015 et 2020),

Qu'il est à noter que la hausse des prix des logements s'est fortement poursuivie au cours des années 2021 et 2022, du fait d'un renforcement de l'attractivité du territoire, et d'une tension foncière accrue (4 470 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un appartement ancien vendu sur cette période, 3 270 €/m<sup>2</sup> pour une maison ancienne selon le baromètre de l'immobilier des Notaires de France),

**Considérant** la très forte pression de la demande de logement social pour la commune de La Rochelle (une attribution de logements pour cinq demandes en 2021, avec un délai d'attribution moyen de 19 mois), qui enregistre 1 023 attributions en 2021, soit 16 % des demandes de logement. Le parc locatif social ne permet pas d'offrir une réponse suffisante aux besoins, notamment auprès des publics jeunes, qui correspondent à 15 % des demandeurs (moins de 24 ans), et entraîne un phénomène répandu de précarité liée au logement (33 % des demandeurs de La Rochelle sont hébergés, occupent un logement temporaire ou sont sans logement),

**Considérant** que la commune de La Rochelle répond à son obligation de disposer d'un nombre minimum de logements locatifs sociaux de 25 % du total des résidences principales, conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU),

**Considérant** que les quartiers du centre historique et des Minimes concentrent à eux seuls un niveau de tension très important aussi bien dans le parc social (plus de 3 000 demandes en cours sur le secteur des Minimes-Tasdon et 3 600 demandes sur le centre historique avec un parc locatif social plus restreint sur ces quartiers) que dans le parc privé, nettement plus valorisé que le reste de la commune de La Rochelle et de l'Agglomération, compte-tenu de la grande attractivité touristique de ces quartiers et de la concurrence de l'offre de locations touristiques,

Que le loyer médian atteint ainsi 13,2 euros /m<sup>2</sup> sur les quartiers de Centre-Ville selon l'Observatoire des loyers de l'ADIL 17, contre 12,3 €/m<sup>2</sup> et le prix moyen d'un appartement ancien se situe aux alentours de 5 000 €/m<sup>2</sup>, contre 4 600 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour la commune (au regard des ventes enregistrées de 2020 à 2022 par le baromètre de l'immobilier des Notaires de France),

**Considérant** la problématique spécifique du manque quantitatif de logements adaptés aux besoins des étudiants, qui disposent de capacités financières inférieures à celles des actifs et consacrent un effort financier plus élevé au logement (43 % des étudiants enquêtés en 2019 consacrent plus de 50 % de leur budget mensuel au logement), et qui se heurtent à un marché locatif particulièrement valorisé sur les secteurs proches des établissements d'enseignement supérieur (Centre-Ville, Les Minimes),

**Considérant** l'action 11 du PLH de l'agglomération de La Rochelle « Renforcer les réponses à destination des étudiants » et l'objectif n°2 « Soutenir le développement de l'offre spécifique ou non à destination des étudiants », qui préconise la mise en place de dispositifs favorisant la mobilisation des meublés touristiques. Le parc locatif privé demeure le principal mode de logements des étudiants rochelais (61 % selon l'enquête du cabinet DMS Conseil) et doit pouvoir être davantage mobilisé dans les années à venir au regard des perspectives d'augmentation des effectifs étudiants (une hausse de 20% des effectifs est attendue à horizon 2026, pour atteindre 18 000 étudiants sur le territoire de l'Agglomération, selon le PLH en cours de modification),

**Considérant** le manque d'offre de logements à prix abordables pour une période de quelques mois, répondant à la fois aux besoins des étudiants en stage, mais également de certaines catégories d'actifs (apprentis, jeunes en CDD ou avec des contrats précaires). Les opérateurs sociaux locaux (CROUS, ARPHEJ) sont en effet en difficulté pour répondre aux besoins en locations de courte durée, compte-tenu de difficultés de remplissage des résidences sur une partie de l'année, et d'un risque pour l'équilibre économique des structures,

**Considérant** par ailleurs que l'attractivité touristique du territoire se renforce de manière continue malgré les crises successives rencontrées ces dernières années autour d'un tourisme urbain, évènementiel et balnéaire avec notamment plus de 2,5 millions de nuitées marchandes déclarées en 2021 sur le territoire de l'agglomération de La Rochelle,

**Considérant** que le dispositif de régulation des meublés de tourisme, 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 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,

**Considérant** l'expérimentation sur le territoire de la commune de La Rochelle en cours avec l'Etat, et notamment les ministères du Logement, de l'Urbanisme et du Tourisme, pour améliorer la transmission et l'exploitation des données fournies par les plateformes numériques pour une meilleure prise de conscience de l'emprise des meublés de tourisme sur l'offre d'hébergement,

**Considérant** que le phénomène des meublés de tourisme poursuit sa constante évolution depuis l'instauration du changement d'usage temporaire et la mise en place du numéro d'enregistrement avec plus de 5 800 meublés enregistrés depuis la mise en place du dispositif de régulation par la communauté d'agglomération de La Rochelle en 2020 et une accélération du phénomène en 2022 qui s'est traduite par plus de 1 700 nouveaux meublés enregistrés,

**Considérant** que 2 048 autorisations de changement d'usage temporaire ont été accordées depuis 2020 dans les 10 communes en zone tendue, dont 1 651 pour la seule commune de La Rochelle, montrant la polarisation de l'offre de meublés de tourisme exploités sur la base de résidences secondaires dans la commune-centre de l'Agglomération et la pression subie par cette dernière,

**Considérant** néanmoins que ce dispositif n'a pas permis de stabiliser le développement du nombre de meublés de tourisme mis sur le marché via les plateformes numériques sur le territoire, dans la mesure où il n'impactait pas les personnes morales,

**Considérant** le fait qu'il existe, de longue date, une offre structurée et mixte d'hébergement de meublés à la fois pour les étudiants (15 000 environ sur La Rochelle même, soit 19.4 % de la population totale) entre septembre et mai-juin et les touristes sur la période estivale qui répond à un besoin des structures d'enseignement supérieur locales ; offre qu'il convient de stabiliser voire de renforcer compte-tenu du besoin croissant en logements étudiants, en prévoyant un régime spécifique d'autorisation temporaire pour les logements en location de forme mixte, le règlement modifié tend à renforcer cette offre,

**Considérant** que, selon l'observatoire des loyers 2021 de l'ADIL, la taille moyenne d'un studio sur la commune de La rochelle est de 27 m<sup>2</sup>. Aussi, le seuil de 35 m<sup>2</sup> permet de couvrir la grande majorité des studios, qui correspondent à la typologie de logement privilégiée par les étudiants,

**Considérant** qu'il convient par ailleurs d'observer, plus largement, que le parc locatif privé demeure le principal mode de logements des étudiants rochelais (61 % selon l'enquête DMS) et doit pouvoir être davantage mobilisé dans les années à venir au regard des perspectives d'augmentation des effectifs étudiants,

Considérant par conséquent, que l'offre en T1 (moins de 35 m<sup>2</sup>) doit être préservée et renforcée en réponse aux besoins croissants de la population estudiantine,

**Considérant** que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal de l'agglomération de La Rochelle indique dans son orientation n°4 la volonté d' « accueillir plus de jeunes et d'actifs et de développer le territoire dans l'enveloppe urbaine existante », en précisant que le but général poursuivi est « évidemment de limiter les déplacements (ville des proximités, « ville du quart d'heure », territoire bas carbone, réduction des émissions GES...), d'optimiser les équipements publics et les commerces existants, et de limiter l'effet de vieillissement de la population sur la dynamique et l'intensité de vie dans le cœur de l'agglomération »,

**Considérant** l'orientation n°11 du PADD « mise en œuvre d'une stratégie de revitalisation urbaine basée sur la proximité et les centralités » et plus particulièrement l'objectif énoncé de « favoriser les facteurs qui renforcent le commerce dans les centralités » et d'orienter « les implantations commerciales de services et d'équipements vers des espaces dits préférentiels » affiche la volonté de protéger son appareil commercial dans les centralités,

**Considérant** que le PADD énonce précisément que les « centralités sont affirmées comme les espaces prioritaires de développement pour le commerce de demain, les services et les équipements de proximité »,



**Considérant ainsi** que la Communauté d'agglomération de La Rochelle doit assurer l'équilibre du logement sur le territoire de la ville de la Rochelle et ne pas aggraver la pénurie de logement pérenne pour les habitants du territoire doit renforcer son régime d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux d'habitation en location de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (meublés de tourisme) ; c'est la raison pour laquelle la présente délibération a pour objet d'instaurer un régime d'autorisation permanente de changement d'usage à La Rochelle et de modifier le régime des autorisations temporaires de changement d'usage sur le territoire de cette Commune ; ce dispositif comprend :

- Un régime d'autorisation permanente sans compensation sur le territoire communal, applicable aux personnes physiques et morales, souhaitant changer d'usage un local destiné à l'habitation pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ; l'autorisation est alors personnelle (article 3 du règlement) ; Ce premier régime peut être, en plus, subordonné à de la compensation dans deux quartiers où la tension du marché immobilier est particulièrement forte : centre-ville et quartier des Minimes (périmètre délimité sur la base des IRIS 0101, 0102 et 0103 d'une part et 1001 et 1002, d'autre part) ; l'autorisation est réelle, attachée au local et non à la personne. Quatre conditions sont posées concernant le local de compensation (article 4 du règlement), sachant que la compensation peut prendre deux formes :
  - o la détention ou l'achat d'un bien par le propriétaire en vue de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage. Il sera alors produit une attestation notariée ou le titre de propriété du demandeur.
  - o l'achat de droits dits de « commercialité » auprès de propriétaires souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux destinés à un autre usage. Il sera alors produit la convention de cession de commercialité.

Aucune autorisation de changement d'usage permanent ne pourra être délivrée pour un logement d'une surface habitable inférieure à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, afin de préserver la superficie de logement privilégiée par les étudiants.

- Un régime d'autorisation temporaire pour les personnes physiques, dans deux hypothèses : pour les locations mixtes (article 5.2.3 du règlement) et pour les locaux associés à la résidence principale (article 5.2.6=4 du règlement). Dans ce cadre :
  - o Sur la commune de La Rochelle, le régime d'autorisation temporaire est modifié ; l'autorisation de changement d'usage temporaire ne visant que les locations mixtes et les locaux associés à la résidence principale.
  - o En outre, l'autorisation de changement d'usage temporaire est accordée pour une durée de 1 an et seules trois autorisations de changement d'usage temporaire peuvent être délivrées à un même propriétaire personne physique sur le territoire de la zone tendue.
  - o Les conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage temporaire, telles que prévues par la délibération n° 2 du conseil communautaire du 17 octobre 2019 relatives à l'encadrement de la location sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, pour les neuf autres communes de la zone tendue, restent en vigueur (à savoir : autorisation délivrée pour une durée de 3 ans et limitée à trois hébergements en zone tendue par propriétaire personne physique).

**Considérant** que les locaux de compensation (quelle que soit la forme de compensation retenue) peuvent être situés en dehors du périmètre de compensation concerné dès lors qu'ils sont situés sur la commune de La Rochelle afin d'accroître le gisement de locaux mobilisables,

**Considérant** que le PADD énonce précisément que les « centralités sont affirmées comme les espaces prioritaires de développement pour le commerce de demain, les services et les équipements de proximité »,

**Considérant** qu'afin de préserver lesdites centralités, il convient d'interdire la compensation à partir de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, dans ces secteurs,

**Considérant** qu'afin de respecter le principe de sécurité juridique, un délai d'entrée en vigueur du règlement est prévu, prenant en compte les délais de droit commun nécessaires pour mettre en place une compensation, lorsqu'elle est exigée (qu'elle s'opère par acquisition ou détention d'un bien ou par des droits de commercialités) :

- Signature d'un compromis de vente et purge du droit de préemption urbain, dont le délai de droit commun est de deux mois (article L. 213-2 du Code de l'urbanisme).
- Dépôt d'une déclaration préalable pour changement de destination, dont le délai d'instruction est de 1 à 2 mois (article R. 421-17 b du Code de l'urbanisme et consultation de l'ABF) en cas de changement de destination sans travaux de modification de façade ou sans modification des structures porteuses. En cas de changement de destination modifiant l'aspect extérieur ou les structures porteuses, les travaux sont alors soumis a permis de construire (délai d'instruction de 3 à 4 mois). Cette demande (déclaration préalable ou permis de construire) peut être sollicitée en parallèle de la purge du droit de préemption urbain.
- Dépôt d'une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux (DAACT).

**Considérant** par conséquent que le choix de rendre applicable la réglementation sur le changement d'usage sur les 10 communes de la zone tendue de l'Agglomération de La Rochelle, en application de l'article 1<sup>er</sup> de la délibération du 17 octobre 2019, reste inchangé,

**Considérant** que l'article 2 de la délibération du 17 octobre 2019 est modifié concernant le territoire de la commune de La Rochelle, en vue de l'approbation du règlement joint à la présente délibération,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- que le choix de rendre applicable la réglementation sur le changement d'usage sur les 10 communes de la zone tendue de l'Agglomération de La Rochelle, en application de l'article 1<sup>er</sup> de la délibération du 17 octobre 2019, reste inchangé,
- de modifier l'article 2 de la délibération du 17 octobre 2019 concernant la seule Commune de La Rochelle en vu :
  - d'instaurer un régime d'autorisation de changement d'usage permanent des locaux d'habitation sur l'ensemble du territoire de la commune de La Rochelle à compter du 1<sup>er</sup> juin 2023,
  - de modifier le régime d'autorisation de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation sur l'ensemble du territoire de la commune de La Rochelle à compter du 1<sup>er</sup> juin 2023,
  - en conséquence, d'approuver le règlement ci-annexé (lui-même comportant 4 annexes), qui fait corps avec la délibération du 17 octobre 2019 telle que modifiée par la présente délibération (annexes comprises), déterminant les conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage permanent et temporaire, et de compensation par quartier sur le territoire de la commune de La Rochelle, qui entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juin 2023,
  - cette modification de l'article 2 de la délibération du 17 octobre 2019 applicable à la seule commune de La Rochelle n'entrera en vigueur qu'à compter de l'entrée en vigueur du règlement tel que décrit au point 2.3,

- l'article 2 de la délibération du 17 octobre 2019 applicable à de la zone tendue de l'Agglomération (Angoulins, Dompierresur-Mer, Lagord, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Salles-sur-Mer) demeure en vigueur,
- d'autoriser M. le Président ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Membres en exercice : 82  
Nombre de membres présents : 63  
Nombre de membres ayant donné procuration : 16  
Nombre de votants : 79  
Abstentions : 2 (Mme FERRAND et M. DLUBAK)  
Suffrages exprimés : 77  
Votes pour : 77  
Votes contre : 0

POUR EXTRAIT CONFORME  
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION  
LE VICE-PRESIDENT  
**Antoine GRAU**

*Signé électroniquement*

#### **Délais et voies de recours**

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 Télérecours citoyens à l'adresse suivante : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Maire 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.

## ANNEXE 1

### FORMULAIRE DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE D'UN LOCAL D'HABITATION EN LOCATION MEUBLEE DE COURTE DUREE - PERMANENT

|   |  |
|---|--|
| La présente demande devra être adressée à :<br><br><i>Ville de La Rochelle<br/>3 place de l'Hôtel de Ville - BP 1541<br/>17086 LA ROCHELLE CEDEX 02</i> | <u>Cadre réservé à l'administration :</u><br><br><i>Date de dépôt :<br/>N° d'affectation :</i> |
|---|--|

#### **I – Renseignements concernant le propriétaire**

Indivision :                      Oui                       Non

• **Vous êtes une personne physique**

Nom :  
Nom d'usage :  
Prénom :

**Coordonnées du propriétaire:**

Adresse :

N°:

Libellé de la voie :

Code postal :

Ville :

Pays :

Courriel :

Téléphone :

**Si mandataire :**

Nom :

Nom d'usage :

Prénom :

Coordonnées du mandataire :

N°:

Libellé de la voie :

Code postal :

Ville :

Pays :

Courriel :

Téléphone :

• **Vous êtes une personne morale**

Dénomination de la société :

n° SIRET :

Représentée par :

Nom :

Nom d'usage :

Prénom :

Domiciliation de la société :

N°:

Libellé de la voie :

Code postal :

Ville :

Pays :

Courriel :

Téléphone

**Si mandataire :**

Nom :

Nom d'usage :

Prénom :

Coordonnées du mandataire :

N°:

Libellé de la voie :

Code postal :

Ville :

Pays :

Courriel :

Téléphone :

## **II - Renseignements du local objet du changement d'usage**

**N° fiscal du local :**

*(consulter mon espace particulier / rubrique « bien immobilier » sur [impot.gouv.fr](http://impot.gouv.fr))*

Adresse du local :

N°: .....Libellé de la voie :

Bâtiment : .....Escalier : .....Etage : .....Porte : .....N°lot (si copropriété) :

Référence cadastrale : *Section : \_\_ Parcelle : \_\_\_*

Surface de plancher (m²) :

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

L'activité de location de courtes durées est elle conforme au règlement de copropriété :   oui                            non

## **III - Attestation du demandeur**

J'atteste avoir qualifié pour demander la présente autorisation ;

Je reconnais être parfaitement informé(e) que les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé ou d'aides publiques en application des articles L.831-1 et D. 321-23 ne pourront pas faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage ;

Je reconnais être informé(e) que l'autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve des droits des tiers et en particulier des stipulations du règlement de copropriété ;

En réalisant cette demande j'atteste que les locaux concernés par la demande sont conformes aux règles d'urbanisme et sanitaires (Règlement Sanitaire Départemental, logement décent) en vigueur ;

Je suis informé(e) que, le local objet de la présente demande, peut, le cas échéant, faire l'objet d'une visite par les agents dûment habilités à cet effet ;

Je reconnais être informé(e) que tout dossier incomplet entraîne le rejet de plein droit de la demande à l'issue du délai pour fournir les pièces manquantes ;

Je suis informé(e) que toute indication frauduleuse pourra faire l'objet d'un retrait, à tout moment, de l'autorisation délivrée ;

**Je reconnais avoir pris connaissance des informations, droits et devoirs attachés à la présente demande.**

**Fait à :** ..... **le :** .....

**Signature :**

**Note d'information sur le traitement de vos données personnelles :**

*Les données à caractère personnel recueillies font l'objet d'un traitement informatique dont les responsables conjoints sont la Ville et la Communauté d'agglomération de La Rochelle que vous pouvez joindre à l'adresse suivante : Mairie de La Rochelle – 3 Place de L'Hôtel de Ville – 17 000 La Rochelle. Les informations collectées dans ce formulaire permettent un traitement de données ayant pour finalité l'instruction de votre demande d'autorisation de changement d'usage de votre local d'habitation. Ce traitement de données est juridiquement fondé par le respect d'une obligation légale.*

*Vos données sont destinées aux agents de la Ville de La Rochelle et du service Tourisme de la Communauté d'agglomération en charge de l'instruction de votre dossier, et seront conservées selon les délais légaux en vigueur. A l'issue de cette période, vos données seront supprimées ou anonymisées et ne pourront plus être exploitées à cette fin.*

*Le traitement ne prévoit pas de prise de décision automatisée.*

*Conformément à la réglementation (UE) 2016/679 du Parlement Européen en matière de données à caractère personnel, vous disposez des droits d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de limitation de vos données, ainsi que du droit de déterminer le sort de vos données après votre décès. Vous disposez également d'un droit de recours auprès de l'autorité nationale de contrôle (CNIL) en cas de difficultés en lien avec la gestion de vos données personnelles, ou auprès du Délégué à la protection des données de la Ville de La Rochelle ([dpd@ville-larochelle.fr](mailto:dpd@ville-larochelle.fr)).*

## A COMPLETER UNIQUEMENT EN CAS DE COMPENSATION

(art. L631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation)

L'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de tourisme de courtes durées peut être soumise au principe de compensation dans certains quartiers.

La mise en place d'une compensation nécessite pour le pétitionnaire soit d'acquérir ou de détenir un bien à un usage autre que logement impliquant une transformation concomitante et au minimum un changement de destination au titre du code de l'urbanisme, soit l'acquisition d'un titre de cession de commercialité.

Conformément à l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, l'autorisation sera subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage. Lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation, qui est publiée au fichier immobilier, à la charge du pétitionnaire. La compensation consiste :

- en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ;
- ou en la transformation de locaux d'habitation ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970.

Dans les deux cas ces locaux ne peuvent pas avoir déjà été utilisés à titre de compensation. Les conditions de la compensation sont précisées à l'article 4 du règlement.

### Local proposé en compensation :

Adresse du local :

N°:

Libellé de la voie :

Bâtiment :.....Escalier :.....Étage :.....Porte :.....N°lot(s) (si copropriété) :

Référence cadastrale : *Section* : \_\_ *Parcelle* : \_\_ \_\_

Surface de plancher (m<sup>2</sup>) :

Affectation actuelle du local :

Référence de l'autorisation d'urbanisme (n° et date de délivrance) :

Date de dépôt de la DAACT :



## ANNEXE 1bis : LISTE DES PIÈCES A FOURNIR

- Note de synthèse présentant le projet de changement d'usage et le projet de compensation
- Copie des statuts ou extrait Kbis à jour pour toute personne morale
- Copie du pouvoir ou du mandat pour toute demande présentée par un mandataire

### Pour le local objet du changement d'usage :

- Attestation notariée ou titre de propriété du demandeur
- Plan de l'état actuel du local objet du changement d'usage avec mention de la surface de plancher

### En cas de compensation :

- Plan du local de compensation avec mention de la surface de plancher
- Attestation notariée ou titre de propriété du bien offert en compensation ou convention de cession de commercialité
- Copie de l'autorisation d'urbanisme actant le changement de destination
- Justificatifs de l'usage autre que l'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ou autorisation d'urbanisme changeant la destination postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970
- Copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

L'administration se réserve le droit de demander toute pièce complémentaire nécessaire à la bonne instruction du dossier.

## 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

(art. L631-7 et suivants du Code de la  
Construction et de l'habitation)

|   |  |
|---|--|
| La présente demande devra être adressée à :<br><br><i>Ville de La Rochelle<br/>3 place de l'Hôtel de Ville - BP 1541<br/>17086 LA ROCHELLE CEDEX 02</i> | <u>Cadre réservé à l'administration :</u><br><br><i>Date de dépôt :<br/>N° d'affectation :</i> |
|---|--|

#### I – Renseignements concernant le propriétaire

Indivision :                    Oui                     Non

Nom :  
Nom d'usage :  
Prénom :

Coordonnées du propriétaire :

N° rue :

Adresse :

Code postal :

Ville :

Pays :

Courriel :

Téléphone :

#### II - Renseignements du local objet du changement d'usage (un formulaire par adresse de changement d'usage)

N° fiscal du local :  
(consulter mon espace particulier / rubrique « bien immobilier » sur [impot.gouv.fr](http://impot.gouv.fr))

Adresse du local :

N° :  
Libellé de la voie° :

Bâtiment : .....Escalier : .....Etage : .....Porte : .....N°lot(s) si copropriété

Référence cadastrale : *Section* : \_\_ *Parcelle* : \_\_\_\_

Surface de plancher (m<sup>2</sup>) :

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

L'activité de location de courtes durées est elle conforme au règlement de copropriété : oui  non

### LOCAL ASSOCIE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU DEMANDEUR

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 4.2 du règlement) : « *En monopropriété, pour les meublés de tourisme situés au sein de l'enveloppe bâtie<sup>1</sup> de la résidence principale du demandeur, résultant d'une division<sup>2</sup> 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 deux ans* ».

S'agit-il d'un renouvellement : Oui  Non

Si oui merci de préciser le n° de l'autorisation précédemment délivrée :

OU

### LOCAL FAISANT L'OBJET D'UNE LOCATION MIXTE

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.

S'agit-il d'un renouvellement :  Oui  Non

Si oui merci de préciser le n° de l'autorisation précédemment délivrée :

### III - Attestation du demandeur

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation ;

Je reconnais être parfaitement informé(e) que les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé ou d'aides publiques en application des articles L.831-1 et D. 321-23 ne pourront pas faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage ;

Je reconnais être informé(e) que l'autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve des droits

<sup>1</sup> On entend par enveloppe bâtie le corps de bâtiment abritant le logement constituant la résidence principale du demandeur, excluant ainsi les annexes non contiguës.

<sup>2</sup> Division (au sens du règlement) : on entend par division la création d'un ou plusieurs locaux indépendants au sein de l'enveloppe bâtie qui intègre la résidence principale.

des tiers et en particulier des stipulations du règlement de copropriété ;

En réalisant cette demande j'atteste que les locaux concernés par la demande sont conformes aux règles d'urbanisme et sanitaires (Règlement Sanitaire Départemental, logement décent) en vigueur ;

Je suis informé(e) que, le local objet de la présente demande, peut, le cas échéant, faire l'objet d'une visite par les agents dûment habilités à cet effet ;

Je reconnais être informé(e) que tout dossier incomplet entraîne le rejet de plein droit de la demande à l'issue du délai pour fournir les pièces manquantes ;

Je suis informé(e) que toute indication frauduleuse pourra faire l'objet d'un retrait, à tout moment, de l'autorisation délivrée ;

- Je reconnais avoir pris connaissance des informations, droits et devoirs attachés à la présente demande.**

Fait à : ..... le : .....

Signature :

#### **Note d'information sur le traitement de vos données personnelles**

*Les données à caractère personnel recueillies font l'objet d'un traitement informatique dont les responsables conjoints sont la Ville et la Communauté d'agglomération de La Rochelle que vous pouvez joindre à l'adresse suivante : Mairie de La Rochelle – 3 Place de L'Hôtel de Ville – 17 000 La Rochelle. Les informations collectées dans ce formulaire permettent un traitement de données ayant pour finalité l'instruction de votre demande d'autorisation de changement d'usage de votre local d'habitation. Ce traitement de données est juridiquement fondé par le respect d'une obligation légale.*

*Vos données sont destinées aux agents de la Ville de La Rochelle et du service Tourisme de la Communauté d'agglomération en charge de l'instruction de votre dossier, et seront conservées selon les délais légaux en vigueur. A l'issue de cette période, vos données seront supprimées ou anonymisées et ne pourront plus être exploitées à cette fin.*

*Le traitement ne prévoit pas de prise de décision automatisée.*

*Conformément à la réglementation (UE) 2016/679 du Parlement Européen en matière de données à caractère personnel, vous disposez des droits d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de limitation de vos données, ainsi que du droit de déterminer le sort de vos données après votre décès. Vous disposez également d'un droit de recours auprès de l'autorité nationale de contrôle (CNIL) en cas de difficultés en lien avec la gestion de vos données personnelles, ou auprès du Délégué à la protection des données de la Ville de La Rochelle ([dpd@ville-larochelle.fr](mailto:dpd@ville-larochelle.fr)).*

## ANNEXE 2bis : LISTE DES PIECES A FOURNIR

- Attestation notariée ou titre de propriété du demandeur
- Copie du bail meublé étudiant (d'une durée fixée à 9 mois minimum conformément à l'article 25-7 de la loi du 6 juillet 1989) révolu ou en cours OU du bail ou des baux mobilités de 6 mois révolus ou en cours, au titre de l'article 5.2.3 du règlement.
- Plan de l'unité foncière ou plan de l'enveloppe du bâti du demandeur intégrant le local objet de la demande d'autorisation de changement d'usage, au titre de l'article 5.2.4 du règlement

L'administration se réserve le droit de demander toute pièce complémentaire nécessaire à la bonne instruction du dossier.

# 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

## Préambule

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 CCH).

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).

## Article 1 – Terminologie

Au sens du présent règlement, on entend par :

**Autorisation permanente** : 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.

**Autorisation temporaire** : 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.

**Bail étudiant** : Alternative au bail meublé classique, le bail étudiant ne peut être proposé qu'aux logements meublés, destinés à des locations de plus courte durée. Il est d'une durée de neuf mois, non reconductible.

Pour rappel, il doit aussi contenir tout le mobilier indispensable, dans le cas contraire la location est considérée comme vide, donc non éligible à la location étudiante.

(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, article 25-7)

**Bail mobilité** : Bail signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire considéré comme occupant temporaire (étudiant, salarié en mission temporaire ou en formation

professionnelle...). Le bail mobilité est d'une durée allant de 1 à 10 mois, non renouvelable et non reconductible.

(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, articles 25-12 et suivants)

**Changement d'usage** : « *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).

**Compensation** : La transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 et/ ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant sa destination après le 1<sup>er</sup> janvier 1970, et n'ayant pas déjà été offert à titre de compensation, en local à usage d'habitation, concomitamment à la délivrance de l'autorisation de changement d'usage. La compensation peut prendre deux formes : détention ou achat d'un bien par le propriétaire en vue de sa transformation décrite ci-avant ou achat de droits dits de « commercialité » auprès de propriétaires souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux destinés à un autre usage.

**Indivision** : L'indivision est la situation dans laquelle se trouvent des biens sur lesquels s'exercent des droits de même nature appartenant à plusieurs personnes (articles 815 et suivants et 1873-1 et suivants du code civil).

**IRIS** : « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » l'IRIS est un découpage développé par l'INSEE qui constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il respecte des critères géographiques et démographiques et dispose de contours stables dans le temps.

**Local associé à la résidence principale** : local situé au sein de l'enveloppe bâtie de la résidence principale du demandeur et qui résulte d'une division de cette même résidence principale ou local dissocié physiquement de la résidence principale, situé sur la même unité foncière et en constituant une annexe (étant précisé que l'annexe apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et est implantée selon un éloignement restreint pour marquer un lien d'usage entre les deux. Le logement doit être décent, c'est-à-dire qu'il doit être d'une surface minimum, comporter certains équipements, ne pas nuire à la santé ou sécurité du locataire et ne pas comporter de nuisibles ou de parasites.

**Location mixte** : location d'un même bien en bail étudiant ou mobilité et en meublés de tourisme « classique » le reste du temps.

**Locaux d'habitation** : « *Toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements de gardien 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 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 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986* » (article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation).

**Meublés de tourisme** : « *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* » (article L. 324-1-1 I du code du tourisme).

**Résidence principale** : 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).

## **Article 2- L'autorisation de changement d'usage permanent sur le territoire de la commune de La Rochelle**

2.1- Un régime d'autorisation de changement d'usage permanent de locaux destinés à l'habitation, en vue de les louer pour des courtes durées 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.

2.2- Ce régime peut être, en plus, subordonné au mécanisme de la compensation, dans les conditions prévues par l'article 4.

## **Article 3 - Les conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage permanent**

3.1- Cette autorisation peut être demandée soit à l'initiative d'une personne physique, soit à l'initiative d'une personne morale.

3.2- Aucune autorisation de changement d'usage permanent ne peut être délivrée pour un logement d'une surface habitable inférieure à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au sens de l'article R. 156-1 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation.

3.3- Cette autorisation est limitée à une par personne physique ou morale.

## **Article 4 – Les conditions particulières du mécanisme de la compensation**

4.1- Périmètre d'application de la compensation

L'autorisation de changement d'usage permanent est subordonnée à compensation dans les quartiers suivants, dont le périmètre figure en annexe 3 et 4 :

- centre-ville de La Rochelle tel que délimité sur la base des IRIS 0101, 0102 et 0103, élargi au Gabut ;

- quartier des Minimes tel que délimité sur la base des IRIS n°1001 et 1002.

Les périmètres opposables sont ceux figurant aux documents graphiques annexés au présent règlement (annexe 3 et 4).

4.2- Surface équivalente et situation

L'autorisation de changement d'usage permanent subordonnée au mécanisme de la compensation oblige le demandeur à offrir en compensation de l'habitation qu'il soustrait du parc de logement, un



local affecté à un usage autre qu'habitation d'une surface de plancher au moins équivalente au local faisant l'objet de la demande.

Les locaux de compensation (quelle que soit la forme de compensation retenue) peuvent être situés en dehors du périmètre de compensation concerné dès lors qu'ils sont situés sur la commune de la Rochelle.

#### 4.3 – Formes de la compensation

La mise en place d'une compensation nécessite pour le pétitionnaire soit d'acquérir ou de détenir un bien à un usage autre que logement impliquant une transformation concomitante en habitation et au minimum un changement de destination au titre du code de l'urbanisme (point 4.3.1), soit l'acquisition d'un titre de cession de commercialité (point 4.3.2.).

##### 4.3.1 – Compensation par détention ou achat

La compensation prend la forme d'une détention ou de l'achat d'un local affecté à un usage autre que l'habitation par le propriétaire en vue de sa transformation en habitation.

##### 4.3.2– Droits de commercialité

La compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage peut s'opérer au moyen d'une « cession de commercialité ». Il s'agit d'achat de droits auprès de propriétaires souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux destinés à un autre usage.

#### 4.4- Locaux en rez-de-chaussée

Les locaux en rez-de-chaussée situés dans un secteur de mixité fonctionnelle délimité par le plan local d'urbanisme intercommunal (cf pièce n° 5.2.2 du règlement graphique du PLUI) ou dans l'ensemble du périmètre du secteur sauvegardé, ne peuvent être offerts en compensation ou donner lieu à cession de droits de commercialité, dès lors que le local est accessible directement depuis le domaine public ou depuis un espace ouvert à la circulation publique.

#### 4.5 – Sécurité et salubrité

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.

#### 4.6 – Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

La délivrance de l'autorisation de changement d'usage est subordonnée à la transformation effective du bien proposé en compensation, qui sera justifiée par la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) déposée dans le cadre des formalités à accomplir au titre du Code de l'urbanisme.

#### 4.7 – Justificatifs

Lors du dépôt de la demande de changement d'usage avec compensation, le demandeur devra justifier du respect des quatre conditions énoncées ci-avant.

#### 4.8- Publication au fichier immobilier

L'autorisation de changement d'usage, lorsqu'elle est subordonnée au mécanisme de la compensation, est délivrée à titre réel, le titre est alors attaché au local et non à la personne. Dans ce cas, l'autorisation de changement d'usage, qui mentionne le ou les locaux offerts en compensation, est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

## **Article 5- L'autorisation de changement d'usage temporaire pour les personnes physiques sur le territoire de la commune de La Rochelle**

5.1- Sur les communes situées en zone tendue, hors La Rochelle (rappel de la délibération 17 octobre 2019)

Les conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage temporaire, telles que prévues par la délibération n° 2 du conseil communautaire du 17 octobre 2019 relatives à l'encadrement de la location sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle restent en vigueur (à savoir : autorisation délivrée pour une durée de 3 ans et limitée à trois hébergements en zone tendue par propriétaire).

5.2- Sur la commune de La Rochelle : Modification du régime d'autorisation temporaire : L'autorisation de changement d'usage temporaire vise les locations mixtes et locaux associés à la résidence principale

5.2.1 L'autorisation préalable de changement d'usage temporaire est délivrée à titre personnel aux personnes physiques.

5.2.2 – L'autorisation de changement d'usage temporaire pour les personnes physique est possible dans deux hypothèses : pour les locations mixtes (5.2.3) et pour les locaux associés à la résidence principale (5.2.4).

5.2.3- 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).

5.2.4- 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.

5.2.5- L'autorisation de changement d'usage temporaire est accordée pour une durée de 1 an.

5.2.6- 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, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Salles-sur-Mer).

## **Article 6- Les meublés de tourisme non soumis à autorisation de changement d'usage**

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 cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

#### **Article 7- Les modalités de délivrance de l'autorisation de changement d'usage**

7.1- Qu'elle soit à titre permanent ou temporaire, la demande d'autorisation de changement d'usage doit être déposée par le propriétaire du logement ou son mandataire dûment habilité, auprès de la commune de La Rochelle.

Les demandes d'autorisation de changement d'usage temporaire 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.

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le Maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble.

7.2- Ne sont pas autorisés, les changements d'usage de locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé ou d'aides publiques en application des articles L. 831-1 et D. 321- 23 du code de la construction et de l'habitation.

7.3- 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.

7.4- Le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception en mairie d'un dossier complet. Lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées, le maire dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie, indique au demandeur, de façon exhaustive, les pièces manquantes. Le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes. A défaut de réception des pièces manquantes sous deux mois, la demande sera rejetée de plein droit.

7.5- A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction d'un dossier complet, le silence gardé par le Maire vaut acceptation.

7.6- La demande de changement d'usage est distincte des demandes éventuellement à effectuer au titre du Code de l'urbanisme. Cependant, lorsque le changement d'usage permanent fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, en application de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation. Le dossier de demande au titre de l'autorisation d'urbanisme formule alors cette précision et comporte le dossier mentionné à l'article 7.3.

7.7- En cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme, les travaux ne peuvent être entrepris qu'après l'obtention de l'autorisation de changement d'usage permanent.

## Article 8- Sanctions

9.1- En application de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, « *sont nuls de plein droit tous accords conventions conclus en violation* » de la réglementation sur le changement d'usage des locaux d'habitation.

9.2- 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. »*

9.3- Toutes manœuvres frauduleuses et autres dissimulations des locaux soumis à autorisation préalable est passible d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 80000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. La tentative de ces infractions est punissable de la même peine en application des dispositions de l'article L. 651-3 du code de la construction et de l'habitat.

### 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 »*

9.4- Ces sanctions s'appliqueront sans contrevenir aux dispositions de l'article 441-7 du code pénal ci-après.

**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.*

*Les peines sont portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende lorsque l'infraction est commise soit en vue de porter préjudice au Trésor public ou au patrimoine d'autrui, soit en vue d'obtenir un titre de séjour ou le bénéfice d'une protection contre l'éloignement ».*

9.5- Tous propriétaires qui de plus méconnaîtraient les dispositions du code de l'urbanisme et/ou du règlement sanitaire départemental, s'exposent à des poursuites sur le fondement de ces législations.

9.6- L'autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve des droits des tiers et en particulier des dispositions de l'éventuel règlement de copropriété dans lequel le local destiné à l'habitation est situé.

**Article 10 – Entrée en vigueur du présent règlement et dispositions transitoires**

Le présent règlement concernant la Commune de La Rochelle entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juin 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 de ce règlement, soit le 1<sup>er</sup> juin 2023.

Les autorisations de changement d'usage en cours de validité à la date d'entrée en vigueur du présent règlement resteront en vigueur jusqu'à expiration du terme prévu. Le demandeur devra à l'expiration du terme, s'il le souhaite, faire une nouvelle demande de changement d'usage, en application des présentes dispositions.

**Article 11 : Annexes**

Le présent règlement comporte quatre annexes principales et deux annexes bis « liste des pièces à fournir », qui font corps avec lui, à savoir :

- Annexe 1 : Formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation en location meublée de courte durée permanent avec une annexe 1bis : liste des pièces à fournir,
- Annexe 2 : Formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage à titre personnel d'un local d'habitation en location meublée de courte durée temporaire avec une annexe 2bis : liste des pièces à fournir,
- Annexe 3 : Périmètre de compensation – centre ville

- Annexe 4 : Périmètre de compensation – Les Minimés

DOCUMENT DE TRAVAIL

# Périmètre de compensation - Centre Ville

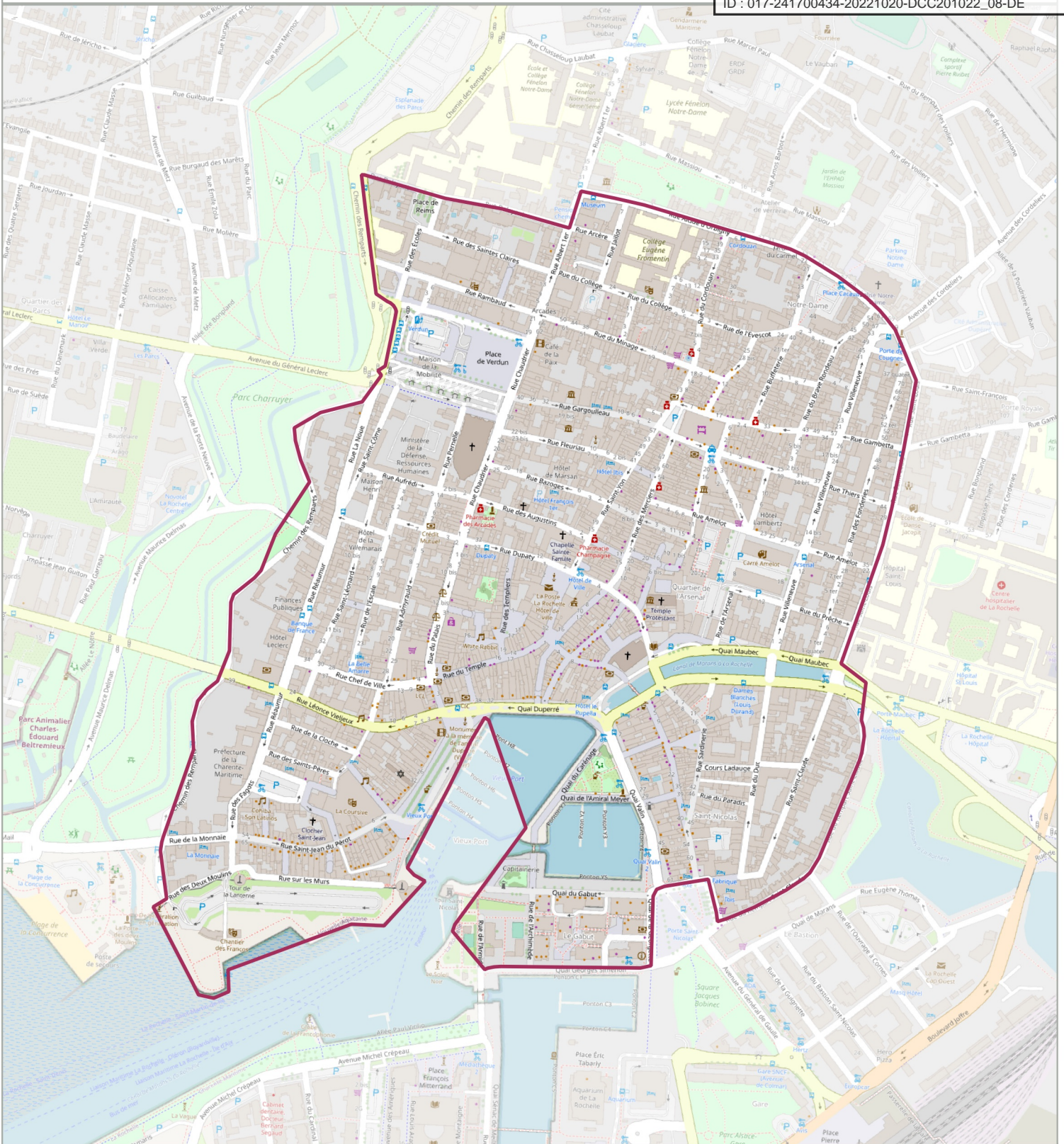
Envoyé en préfecture le 25/10/2022

Reçu en préfecture le 25/10/2022

Publié le 25/10/2022



ID : 017-241700434-20221020-DCC201022\_08-DE



## Légende

périmètre de compensation



0 100 200 300 m



Système de coordonnées / SCR: IGNF:RGF93CC46

Conception / Réalisation:

Version:

Numéro de dossier:

Sources de données: OpenStreetMap / Données cadastrales - DGFIP / Filaire de voirie - SDIS 17 / Autres : Système d'Information Géographique de l'Agglomération Rochelaise.

Mode de Diffusion: Interne



Édité le: 4 / 10 / 2022

Format d'impression: A4 - 210 x 297 mm.

# Périmètre de compensation - Les Minimes

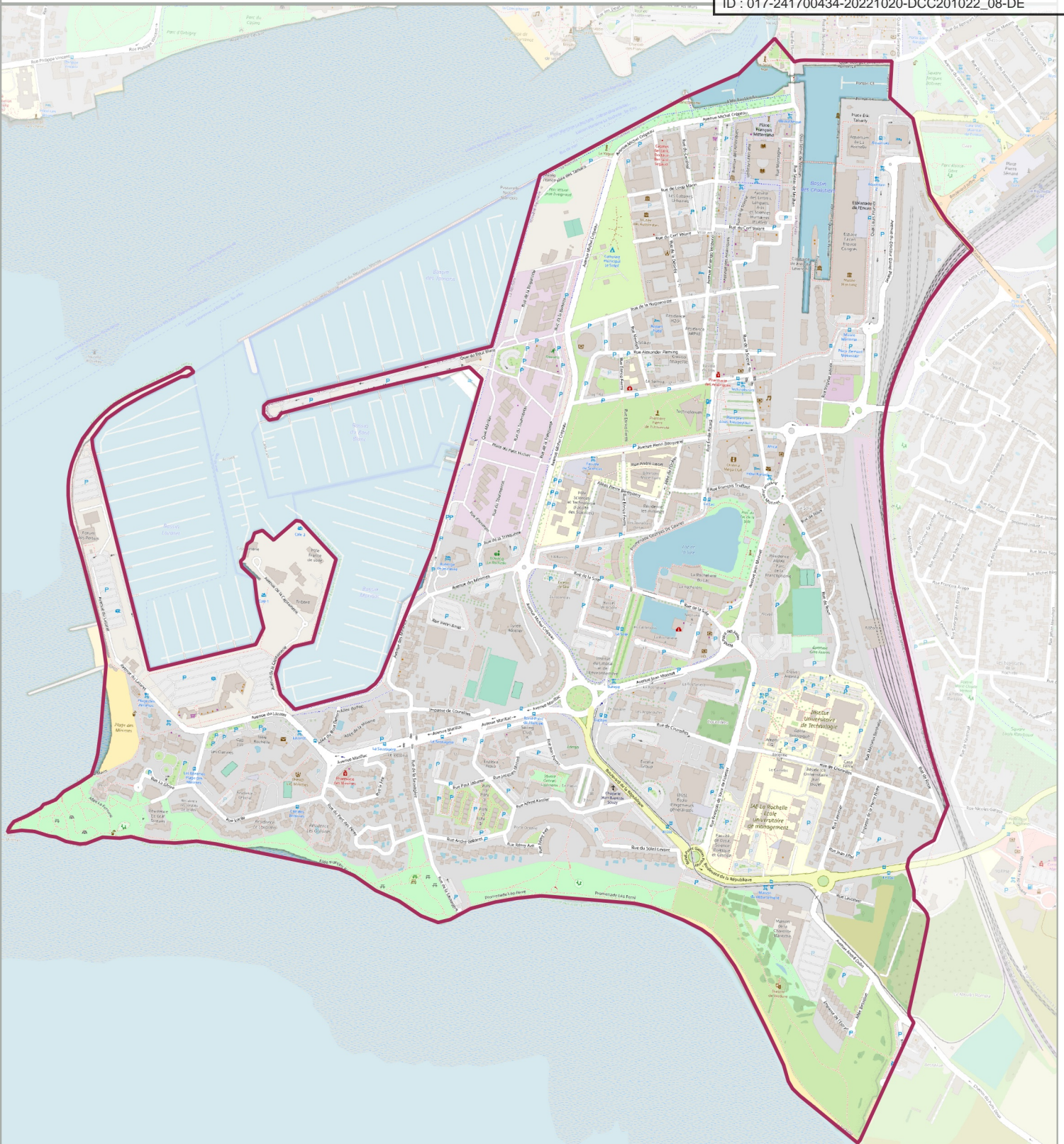
Envoyé en préfecture le 25/10/2022

Reçu en préfecture le 25/10/2022

Publié le 25/10/2022

**SLO**

ID : 017-241700434-20221020-DCC201022\_08-DE



## Légende

périmètre de compensation



0 200 400 600



Système de coordonnées / SCR: IGF:RGF93CC46

Conception / Réalisation:

Version:

Numéro de dossier:

Édité le: 4 / 10 / 2022

Format d'impression: A4 - 210 X 297 mm.

Sources de données: OpenStreetMap / Données cadastrales - DGFIP / Filaire de voirie - SDIS 17 / Autres : Système d'Information Géographique de l'Agglomération Rochelaise.

Mode de Diffusion: Interne

