VERSAILLES

Règlement municipal de la Ville de Versailles fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation, déterminant les règles de compensations et précisant la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme en application de la réglementation en vigueur

A l'image d'autres communes, notamment en Ile-de-France, Versailles est touchée par un déficit de logements. Pour gérer celui-ci, le législateur a prévu des dispositifs d'encadrement des usages alternatifs de logements : locaux professionnels, bureaux, meublés de tourisme, etc.

Cette réglementation expose la procédure de changement d'usage de locaux d'habitation ainsi que le principe de la compensation et la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme.

I – Procédure de changement d'usage des locaux d'habitation

Article 1er – La loi du 24 mars 2014 susvisée, dite loi ALUR, introduit à l'article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) la procédure de changement d'usage des locaux destinés initialement à l'habitation.

Le changement d'usage est appliqué uniquement lorsqu'un local d'habitation est transformé au profit d'un autre usage. Il s'applique :

- lorsque le logement n'est plus utilisé comme tel et devient bureaux, locaux de professions libérales, commerces, etc.
- lorsque le logement fait l'objet d'une activité commerciale : résidence principale louée plus de 120 jours par an ou résidence secondaire louée dès le premier jour. Un propriétaire souhaitant louer à des touristes un logement affecté à l'habitation, autre que sa résidence principale, exerce une activité professionnelle.

Le changement d'usage d'un logement requiert une autorisation de la mairie, accordée sous réserve de la compensation de la perte de surface résidentielle par la création de nouvelles surfaces de logement. Les locaux proposés en compensation doivent être situés exclusivement dans le périmètre de la ville de Versailles et doivent correspondre à la création d'unités de logement, et être de qualité et de surface équivalentes à celles faisant l'objet du changement d'usage. Les locaux apportés en compensation doivent répondre aux normes définies par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, et ne doivent pas constituer une extension d'un logement existant.

Lorsque ce changement d'usage est accordé, après vérification de la réalité de la compensation, la Ville délivre une autorisation préalable définitive. Cette autorisation revêt un caractère réel : elle est attachée au local et est transmissible en cas de vente du logement faisant l'objet de la demande.

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement

d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni trouble ou danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

II – Dérogations relatives à la procédure de compensation

Article 2 – La loi permet d'exempter de cette procédure de compensation certaines catégories de locaux. Pour la ville de Versailles, il a été adopté par délibération en Conseil municipal, de ne pas soumettre à compensation :

- les locaux d'activité professionnelle suivants :
  - les locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale réglementée au sens de la loi sur les Sociétés civiles professionnelles ou de la loi sur les Sociétés d'exercice libéral
  - les locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale non réglementée
  - les locaux destinés à la réalisation d'une mission d'intérêt général
- les logements suivants :
  - le premier logement qualifié de résidence secondaire d'une même personne physique propriétaire d'un local
  - les locaux des propriétaires ayant déjà procédé à une déclaration de meublé touristique à Versailles avant le 14 décembre 2017, et bénéficiant d'un délai de 4 ans pour régulariser leur situation.

Pour les activités professionnelles exemptées de compensation, la Ville délivrera une autorisation préalable permanente, à l'exception des professions libérales non réglementées, qui se verront délivrer une autorisation préalable temporaire pour une durée de 9 ans, reconductible une fois à la demande des pétitionnaires.

Pour les logements exemptés de compensation, la Ville délivrera une autorisation préalable temporaire pour une durée de 9 ans, à l'exception du dernier cas précité.

Les autorisations de changement d'usage obtenues sans compensation revêtent un caractère personnel. Elles sont attachées au propriétaire, et cessent de produire effet lors de l'arrêt de l'exercice de l'activité professionnelle par le bénéficiaire et ne sont pas cessible en cas de vente.

III – Les logements dispensés d'autorisation

Article 3 – L'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires, et à partir du 121ème jour de location pour les résidences principales.

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

Est également dispensé d'autorisation le changement d'usage de locaux d'habitation, le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur et dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambres d'hôtes). Il en est de même des locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH.

IV - Les changements d'usage prohibés

Article 4 – Compte tenu de l'offre sociale déjà déficitaire sur le territoire de la Ville de Versailles, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation et faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé est interdit.

V – Les conditions de délivrance des changements d'usage

Article 5 – Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer à l'accueil du service Urbanisme de la Mairie de Versailles :

- soit un formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation (article 1 du présent règlement) accompagné des pièces justificatives listées en annexe du formulaire
- soit un formulaire de demande de changement d'usage à caractère personnel, sans compensation (article 2 du présent règlement) accompagné des pièces justificatives listées en annexe du formulaire

En cas de demande de changement de destination formulée en parallèle de la demande de changement d'usage, les deux demandes seront instruites séparément et soumises à deux décisions distinctes.

Article 6 – Seul le propriétaire du local faisant l'objet de la demande peut faire une demande de changement d'usage pour son local. Le présent règlement interdit à des tiers d'effectuer une demande (mandataire, locataire, agence de location professionnelle, …).

Article 7 – Les autorisations de changement d'usage sont délivrées sous réserve du droit des tiers, et notamment des clauses prévues au bail ou au règlement de copropriété.

Article 8 – La Ville s'octroie le droit de refuser un changement d'usage si elle juge que le nombre de locaux transformés vers un « usage autre qu'habitation » est déjà trop important au regard de la part de logements dans la zone où est formulée la demande.

Article 9 – En application de l'article L.631-8 du CCH, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration vaut demande de changement d'usage. Le dépôt d'un formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage sera tout de même effectué par l'intéressé dès lors que l'instruction est réalisée par un service distinct. Les travaux pourront être effectués qu'après obtention de l'autorisation de l'article L.631-7 du CCH.

Article 10 – A compter de la réception du formulaire, les services de la mairie de Versailles disposent de deux mois pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus d'autorisation. En l'absence de réponse passé ce délai, l'autorisation est réputée refusée.

VI – Procédure d'enregistrement des meublés de tourisme

Article 11 – Conformément à l'article L.324-1-1 III du Code du tourisme, tout propriétaire souhaitant mettre en location un meublé de tourisme sur le territoire de la Ville de Versailles est tenu d'effectuer une déclaration préalable auprès du service compétent de la Ville, donnant lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement unique.

Cette procédure est d'ores et déjà opérationnelle à Versailles. Elle s'applique :

- à toute résidence secondaire mise en location touristique, dès la première nuitée ;
- à toute résidence principale mise en location touristique ne dépassant pas les 120 jours par année civile.

Le numéro d'enregistrement ainsi délivré doit être mentionné sur toute annonce de location publiée, quel que soit le support utilisé (plateforme numérique, agence, particulier).

La déclaration est effectuée auprès des services de la Ville.

Lorsqu'un téléservice national sera rendu opérationnel conformément aux dispositions de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, la Ville précisera les modalités d'articulation avec la procédure locale en vigueur.

L'enregistrement est distinct de l'autorisation de changement d'usage prévue aux articles 1 et 2 du règlement municipal. Les deux procédures sont indépendantes et, le cas échéant, cumulatives.

VII – Transformation de locaux commerciaux en meublé de tourisme

Article 12 – En application du décret n° 2021-757 du 11 juin 2021 relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme, la location comme meublé de tourisme d'un local commercial est désormais soumise à autorisation.

Les locaux concernés par cette autorisation sont les locaux inclus dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par la Ville de Versailles.

Un avis de refus peut être émis par la Ville dans les situations suivantes :

- En cas de rupture du linéaire commercial dont fait partie le local concerné
- En cas de disparition de l'offre commerciale lorsque celle-ci répond aux besoins courants du quartier dans lequel se situe le local concerné
- En cas de disparition d'une activité commerciale lorsque celle-ci est sous-représentée, dans sa catégorie, pour le bassin de chalandise du local concerné.

VIII – Sanctions relatives aux infractions relatives au changement d'usage et à la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme

Article 13 – En vertu de l'article L.651-3 du Code de la construction et de l'habitation, toute personne enfreignant les dispositions de l'article L.631-9 précité s'expose à une peine d'emprisonnement d'un an et/ou une amende de 80 000 € pour fausses déclarations ou manœuvres frauduleuses visant à dissimuler ou tenter de dissimuler des locaux soumis à autorisation.

Pour rappel, cette procédure n'entraine pas de modification de la destination du logement, au titre du Code de l'urbanisme, sauf à ce que le propriétaire en fasse parallèlement la demande.

Article 14 – En vertu de l'article L.324-2-1 du Code du tourisme, le fait de ne pas respecter la procédure du numéro d'enregistrement est passible d'une amende jusqu'à 10 000€ pour le loueur et jusqu'à 12 500 € par annonce pour la plateforme.

Pour les plateformes :

Absence de mention du numéro d'enregistrement sur les annonces : 12 500 € par annonce. En application des paragraphes I et III, alinéa 1er, de l'article L.324-2-1 du Code du tourisme.

Refus de bloquer les annonces au-delà de 120 jours par an pour une résidence principale ou de transmettre aux villes le décompte des nuitées réservées par leur intermédiaire : jusqu'à **50 000 € par logement,** en application de l'article L.324-2-1, II, alinéa 2 du Code du tourisme.

Pour les hébergeurs :

Absence de déclaration auprès de la mairie ou **de publication d'un numéro d'enregistrement** : **amende civile jusqu'à 20 000 €.** (art.L.324-1-1 alinéa 1 et 2 du Code du Tourisme)
Non transmission (à la demande de la commune) du décompte du nombre de nuitées touristiques durant l'année en cours, ou bien location de plus de 120 jours d'une résidence principale : **amendes jusqu'à 15 000 €.** (art.L.324.1.1 alinéa 4 du Code du Tourisme)