MAIRIE DES ALLUES

A l'attention de l'ensemble des loueurs sur le territoire de la Commune des Allues

Les Allues, le 20 février 2024

Service : Fiscalité
Affaire suivie par : Marjorie GUESSOUM / Marianne DUVAL
Vos références : SD/MD/MG
N° téléphone : 04 79 08 61 04
Adresse e-mail : fiscalite@mairiedesallues.fr

Objet : Newsletter - Mise en place de la procédure d'autorisation temporaire préalable à la mise en location d'une habitation en meublé de courte durée - Changement d'usage

Madame, Monsieur,

La loi de finances 2023 a étendu le périmètre des zones tendues en intégrant de nouvelles communes notamment touristiques. La liste des nouvelles communes concernées, dont fait partie la commune des Allues, est parue par décret n°2023-822 en date du 25 août 2023.

Le classement de la commune des Allues en zone tendue lui permet d'instaurer de droit et sur délibération l'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublé de courte durée. La mise en place de cette procédure permet l'instauration d'un numéro d'enregistrement unique pour chaque bien loué.

Par délibérations n°2024/9 et n°2024/10 du Conseil municipal en date du 17 janvier 2024, la collectivité a décidé de mettre en place la procédure d'autorisation temporaire préalable à la mise en location et le numéro d'enregistrement unique. Ces procédures sont encadrées par un règlement et une procédure joints à la présente correspondance.

En conséquence, pour chaque bien loué, vous devez désormais remplir le document de demande d'autorisation temporaire préalable à la mise en location d'une habitation en meublé de courte durée (joint au présent courrier).

Une fois celui-ci complété, un arrêté d'autorisation temporaire préalable à la mise en location ainsi qu'un numéro d'enregistrement unique vous seront transmis.

Ces nouvelles procédures concernent l'ensemble des biens et des propriétaires loueurs, y compris, les biens déjà mis sur le marché de la location.

Le service fiscalité se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

L'Adjoint délégué,
Alain ETIEVENT

MAIRIE DES ALLUES
SAVOIE

Pièces jointes :
- Règlement de changement d'usage ;
- Procédure de changement d'usage ;
- Demande d'autorisation temporaire préalable à la mise en location d'une habitation en meublé de courte durée.

MAIRIE DES ALLUES

RÈGLEMENT
FIXANT LES CONDITIONS D'AUTORISATION PRÉALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION

Le changement d'usage est régi par les le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10.

Principes généraux concernant les changements d'usage

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation préalable est délivrée par le Maire ou son représentant selon les modalités définies par le présent règlement.

L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel, et en cela elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice du bénéficiaire ou à l'expiration de l'autorisation accordée.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra s'assurer et attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage, ou à défaut, produire l'accord de la copropriété.

Le locataire à l'origine d'une demande d'autorisation devra impérativement fournir l'accord du propriétaire pour le changement d'usage. De plus, si le local est en copropriété, il devra également fournir une attestation du propriétaire certifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage, ou à défaut l'accord de la copropriété.

Changements d'usage prohibés

Le changement d'usage temporaire des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé est interdit, en application de l'article L.351-2 et R.321-23 du CCH.

Changement d'usage dispensé d'autorisation

La location pour de courtes durées (120 jours maximum par an) à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, conformément à l'article L.631-7-1 A du CCH, est dispensée d'autorisation.

MÉRIBEL
CŒUR DES 3 VALLÉES

MAIRIE DES ALLUES
124, rue de la Resse - 73550 Les Allues
accueil@mairiedesallues.fr - www.mairiedesallues.fr
Services administratifs : 04 79 08 61 04 - Services techniques : 04 79 08 98 20

Conditions de délivrance des autorisations

Dans le cadre d'une demande d'autorisation de changement d'usage, le pétitionnaire devra déposer en Mairie un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que les pièces justificatives demandées dans ce formulaire.

Le formulaire est disponible en Mairie et sur le site internet de la commune

Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du CCH. Le silence de l'administration dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande par le pétitionnaire vaut acceptation conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.
Le non-respect des dispositions susvisées est puni de l'amende prévue à l'article L.651-2 du

Durée de l'autorisation

L'autorisation est délivrée pour une durée de trois ans reconductible trois fois. En cas de demande de renouvellement de l'autorisation, l'ensemble des éléments apportés lors de la première demande seront à nouveau réclamés et devront être fournis.

MAIRIE DES ALLUES

PROCÉDURE DEMANDE D'AUTORISATION TEMPORAIRE DE CHANGEMENT D'USAGE - LOCATION MEUBLÉE POUR DE COURTES DURÉES

PRINCIPE :

Il s'agit d'un régime d'autorisation temporaire pour la location meublée de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (Code de la Construction et de l'Habitation : Article L631-7 et suivants modifiés par la loi ALUR du 24 mars 2014).

Les conditions fixées pour la délivrance de cette autorisation temporaire de changement d'usage, délivrée par le Maire, résultent de la délibération du Conseil municipal 2024/9 en date du 17 janvier 2024 (règlement municipal annexé).

Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du 2° du II de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Seuls les locaux d'habitation qui ne constituent pas la résidence principale du demandeur sont soumis à cette autorisation et doivent donc respecter cette procédure.

Tout changement d'usage peut être accordé sous réserve des droits des tiers et en particulier du règlement de copropriété.

CONDITIONS :

- La délivrance de cette autorisation est nécessaire avant toute mise en location.
- La validité de l'autorisation sera accordée pour une durée initiale de 3 ans reconductible trois fois par tacite reconduction.

CRITÈRES D'AUTORISATION :

- Le règlement de copropriété ne doit pas s'opposer au changement d'usage sollicité.
- Le logement mis à la location doit respecter les normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.
- Le logement ne doit pas faire l'objet d'un conventionnement ou avoir bénéficié d'une aide publique interdisant à ce jour la mise en location.

MÉRIBEL
CŒUR DES 3 VALLÉES

PROCÉDURE

Remplir le formulaire de « Demande d'autorisation temporaire préalable à la mise en location d'une habitation en meublé de courte durée » et son annexe Engagement du propriétaire.

Pièces à joindre :

- Si vous êtes locataire ou mandataire : accord du propriétaire ;
- Preuve de propriété en cas de changement récent (achat dans les mois précédents, succession récente,...) ;
- Attestation sur l'honneur ci-dessous signée par le demandeur (=engagement du demandeur).

Dossier (formulaires dûment remplis + pièces à joindre) à déposer ou adresser par courrier à l'adresse suivante :

Mairie des Allues
Service fiscalité
124 rue de la Resse
73550 LES ALLUES

ou à l'adresse mail suivante : fiscalite@mairiedesallues.fr

MAIRIE DES ALLUES

DEMANDE D'AUTORISATION TEMPORAIRE PRÉALABLE A LA MISE EN LOCATION D'UNE HABITATION EN MEUBLÉ DE COURTE DURÉE
CHANGEMENT D'USAGE

Art. L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et délibération n°2024/9 du Conseil municipal en date du 17 janvier 2024.

1/ ADRESSE DU LOCAL OU DES LOCAUX D'HABITATION OBJET DU CHANGEMENT D'USAGE

N° : ..... Voie : .....

Complément d'adresse : .....

Code postal : .....

Bâtiment : ..... Escalier : ..... Étage : ..... Porte : .....

Référence cadastrale : .....
(Visible sur impots.gouv.fr : https://cfspart.impots.gouv.fr « Mes biens immobiliers »)

2/ IDENTITÉ DU DEMANDEUR

1 - Vous êtes une personne physique

Vous êtes : Propriétaire ☐ Locataire ☐ Occupant à titre gracieux ☐

Votre résidence : Principale ☐ Secondaire ☐

NOM : ..... Prénom : .....

N° : ..... Voie : .....

Complément d'adresse : .....

Code postal : ..... Commune : .....

Téléphone : ..... Portable : .....

Courriel : .....@.....

MÉRIBEL
CŒUR DES 3 VALLÉES

2 - Vous êtes une personne morale*

DENOMINATION : .....

SIRET : .....

Représentée par (nom/prénom/qualité) : .....

N° : ..... Voie : .....

Complément d'adresse : .....

Code postal : ..... Commune : .....

Téléphone : ..... Portable : .....

Courriel : .....@.....

*une copie du mandat de gestion doit être fournie à l'appui de la demande.

3/ NATURE DE LA DEMANDE

S'agit-il d'une première autorisation pour ce logement ? Oui ☐ Non ☐

Si non, s'agit-il d'un renouvellement ? Oui ☐ Non ☐

Date de la dernière autorisation : .....

Avez-vous déposé plusieurs demandes concernant d'autres biens sur la commune à la location en meublé de courte durée ? Oui ☐ Non ☐

Si oui, précisez les biens concernés :

.....

.....

.....

.....

.....

4/ DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION OBJET DU CHANGEMENT D'USAGE

L'immeuble est-il en copropriété ? Oui ☐ Non ☐

Si oui, le règlement de copropriété autorise-il le changement d'usage temporaire ? Oui ☐ Non ☐

Le bien fait-il l'objet d'un conventionnement public ou privé (ex : logement social) ? Oui ☐ Non ☐

Superficie du local : ..... m² Nombre de pièces principales : .....

Classement éventuel du bien : .....

Durée de location envisagée dans l'année : .....

Eléments complémentaires dont vous souhaiteriez éventuellement nous faire part :

.....

.....

.....

.....

.....

5/ PIECES COMPLEMENTAIRES A FOURNIR

- Si vous êtes locataire ou mandataire : accord du propriétaire ;
- Preuve de propriété en cas de changement récent (achat dans les mois précédents, succession récente, ...) ;
- Attestation sur l'honneur ci-dessous signée par le demandeur (Voir « Engagement du demandeur » ci-dessous).

6/ ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des informations fournies dans ce formulaire.

Je certifie sur l'honneur que le logement est décent et répond aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Je certifie sur l'honneur, si le logement est situé dans une copropriété, que le règlement de copropriété ne s'oppose pas à ce changement d'usage.

Je m'engage à fournir toutes les pièces justificatives qui me seraient demandées ultérieurement.

Le ..... A .....

Nom, Prénom