

DEPARTEMENT
DE LA
GUADELOUPE

--
COMMUNE DE
SAINTE ANNE

--
Numéro de la délibération
1^{ère} délibération

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

4EME SESSION ORDINAIRE DU LUNDI 1^{ER} JUILLET 2019

Changement d'usage des locaux d'habitation.- Autorisation à donner au maire pour la procédure

L'an deux mille dix-neuf et le premier du mois de juillet, à dix-huit heures vingt minutes, le conseil municipal de la commune de SAINTE-ANNE, s'est réuni à la salle des délibérations de la mairie, sous la présidence de Monsieur Christian BAPTISTE, maire.

1^{ère} convocation faite
le 19 juin 2019 séance
prévue le 26 juin 2019
(quorum non atteint)

2^{ème} convocation faite
le 29 juin 2019

Membres
en exercice : 35

Étaient présents : M. Christian BAPTISTE, M. Aurélien ABAILLE, M. Lucien GALVANI, Mme Olivia RAMOUTAR-BADAL, M. Hugues CHATEAUBON, Mme Lydia COURIOL, M. Dunière AGLAS, Mme Sylvia LAPTES, M. Marcel KANDASSAMY, Mme Eddie MIXTUR, Mme Mariette MANDRET-PASSAVE, Mme Marie-Anièce MANNE, Mme Marthe BOUCAUD, Mme Nicole BAZZOLI, M. Francs BAPTISTE, Mme Evelyne VACHER, M. Lucien PHILIBERT, M. Eric LATCHOUMANIN, M. Germain GRANDISSON, M. Georges NARDIN, M. Fabrice DURO, Mme Diana PERRAN.

Étaient absents excusés : Mme Valérie HUGUES, M. Philippe TROUPE, M. Tony ABRAHAM.

DÉLIBÉRATIONS
AFFICHÉES
Le 2 juillet 2019

SAINTE-ANNE,
Le 2 juillet 2019

Étaient absents : M. Patrice PEDRE, Mme Alix HUYGUES-BEAUFOND, Mme Michelle MAXO, M. Max LAURENT, M. Marcellin LACHOUA, M. Christophe CATHERINE, M. Jean FAHRASMANE, Mme Anne-Marie BONDOT, Mme Sylvie VANOUKIA, M. Jacques-Edouard CHIPOTEL.

Secrétaire de séance : Monsieur Marcel KANDASSAMY

Le conseil municipal ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction notamment ses articles L631-7 et L631-9 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Considérant que la commune de Sainte-Anne rencontre depuis quelques années déjà, certaines difficultés en matière d'encadrement de son offre touristique ;

Considérant que cette problématique est directement liée au développement d'un nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes de locations touristiques saisonnières ;

Considérant que les proportions que prennent ce nouvel essor sont susceptibles d'engendrer à court terme un risque pour l'offre de logements permanents, alors même que le PLU de la commune contient des objectifs de création de logements destinés aux familles ;

A l'unanimité ;

DECIDE :

Article 1.- d'approuver la mise en œuvre de la procédure de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, prévue à l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2.- d'autoriser le maire à solliciter auprès du préfet l'accord préalable à cette procédure.

Article 3.- de déterminer ainsi qu'il suit, les modalités de ce régime d'autorisations de changement d'usage :

1- Principes généraux concernant les changements d'usages

La délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation par les communes de moins de 200 000 habitants par celles ne faisant pas partie des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine Saint-Denis ou du Val-de-Marne, ou par celles qui n'appartiennent pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, est prévue par l'article L631-9 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H).

Selon cet article, la mise en place d'une procédure d'autorisation est soumise à arrêté préfectoral préalable. Ce n'est qu'une fois la proposition de procédure validée par le préfet que le maire pourra disposer des pouvoirs lui permettant d'instruire et de délivrer éventuellement des autorisations de changements d'usage conformément au cadre prévu par la délibération du conseil municipal pris en la matière (art L631-7-1-A du C.C.H).

La délibération du conseil municipal doit permettre de fixer les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations au regard des objectifs de mixité sociale en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

De façon générale, la procédure de changement d'usage est accordée par le maire de façon temporaire et est attachée soit à la personne, soit au local, dès lors que l'autorisation est subordonnée à une compensation (entendue comme une obligation de transformer en logement des locaux non affectés à cet usage).

2- Conditions de délivrance des autorisations

- L'octroi d'une autorisation de changement d'usage est nécessaire s'il s'agit d'un local à usage d'habitation qui ne constitue pas la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;
- L'octroi d'une autorisation de changement d'usage est nécessaire s'il s'agit d'un local à usage d'habitation qui constitue la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, plus de 120 jours par an ;
- L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi dans les différents quartiers et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ;
- Le changement d'usage ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation ;
- Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R111-2 du C.C.H.
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L351-2 et R321-23 du C.C.H ;
- L'autorisation est accordée après le dépôt d'un formulaire mis à la disposition par la commune et rempli par l'intéressé. Ce formulaire doit être accompagné des pièces justificatives demandées.

Le locataire à l'origine de la demande d'autorisation devra fournir l'accord du propriétaire. Si le local est en copropriété, il sera nécessaire de joindre l'accord de l'assemblée des copropriétaires :

- En application de l'article L631-8 du C.C.H, 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 préalable 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 ne pourront être effectués qu'après obtention de l'autorisation de l'article L631-7 du C.C.H.

- Le silence de l'administration dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande par le pétitionnaire vaut décision d'acceptation conformément aux dispositions de l'article L231-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

3- Critères de l'autorisation

L'autorisation est accordée pour une durée de 5 ans pouvant être renouvelée suivant la procédure précitée.

Elle s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

4- Les changements d'usage dispensés d'autorisation

Sont dispensés d'autorisation :

- Les locaux à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, loués pour de courtes durées à une clientèle qui n'y élit pas domicile (article L631-7-1-1 A du C.C.H) ;
- L'exercice d'une activité professionnelle y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation, si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ledit local et ne conduit à y recevoir ni clientèles ni marchandises (article L631-7-3 du C.C.H) ;
- L'exercice d'une activité professionnelle y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au-rez-de-chaussée, si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose dès lors l'activité est exercée par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ledit local et que l'activité n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (article L631-7-4 du C.C.H).

Article 4.- de donner tout pouvoir au maire pour l'exécution de cette délibération qui sera transmise au sous-préfet de l'arrondissement de Pointe-à-Pitre au titre du contrôle de légalité.

Fait et délibéré à Sainte-Anne
Les jours, mois et an que dessus
Et ont signé les membres présents.



N.B : Tout recours contre la présente délibération doit être adressé au Tribunal Administratif de Guadeloupe dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle elle est rendue exécutoire.

Les actes pris par la commune sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. (L 2131-1 du CGCT). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyen » accessible par le site www.telerecours.fr ».