

## Conseil municipal du 24 juin 2024 Délibération

PSDA/DAUH/SH

Rapporteur : M. Jeanvrain M.

**DCM 2024-192** - Aménagement et services urbains, environnement - Programme Local de l'Habitat 2023-2028 - Mise en œuvre du règlement sur les changements d'usage vers les meublés touristiques et mise en place de mesures de régulation du marché de la location privée

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

La séance est ouverte à 17h01.

**Présents :** Mme Appéré N. Maire, M. Hervé M., M. Travers D., Mme Brière L., M. Nadesan Y., Mme Andro R., M. Chapellon D., Mme Frisque C., M. Sémeril S., Mme Boukhenoufa F., M. Careil B., M. Le Bougeant D., Mme Faucheux V., M. Morel C., Mme Bouchonnet I., M. Monnier J., Mme Hakni-Robin B., M. Desmots X., Mme Deniaud M., M. Fouillère C., Mme Marie A., Mme Béchet A., Mme Pellerin I., M. Bourcier F., Mme Casacuberta-Palmada M., Mme Binard V., Mme Letourneux G., M. Goater J., M. Hamon L., Mme Rousset E., M. Stephan A., M. Roullier O., M. Brossard L., Mme Zamord P., M. Theurier M., Mme Tonon S., Mme Koch L., M. Jeanvrain M., Mme Affilé G., M. Depeige P..

**Ont donné procuration :** Mme Rougier G. donne pouvoir à M. Desmots X., Mme Papillion C. donne pouvoir à Mme Frisque C., M. Guillotin D. donne pouvoir à Mme Rousset E., M. Puil H. donne pouvoir à Mme Binard V., M. Pinchard J. donne pouvoir à Mme Koch L., M. Jannin P. donne pouvoir à Mme Pellerin I., Mme Phalippou C. donne pouvoir à M. Hamon L., Mme Condolf-Ferec M. donne pouvoir à M. Le Bougeant D., M. Boudes P. donne pouvoir à M. Theurier M., M. Lahais T. donne pouvoir à M. Morel C., Mme Lemeilleur C. donne pouvoir à Mme Bouchonnet I..

**Absents/Excusés :** M. Cressard A. , Mme Gandon C. , M. Le Brun L. , M. Compagnon C. , Mme Id Ahmed Z. , M. Boucher N. , Mme Jehanno A. , Mme du Plessis d'Argentré L. , M. Esneault A. , M. Ruiz H. .

Le quorum s'élève à 31 et est atteint pour l'ensemble des délibérations examinées.

M. Hervé M. est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 18 juin 2024 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 15 avril 2024 est lu et arrêté.

La séance est levée à 21h03

\*\*\*

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Vu la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République Numérique

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de

l'aménagement et du numérique

Vu le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole adopté le 21 décembre 2023

Vu la délibération du Conseil de Rennes Métropole du 20 juin 2024 relative au règlement sur les changements d'usage vers les meublés touristiques et les mesures de régulation du marché de la location privée

## EXPOSÉ

Le Programme Local de l'Habitat a fait l'objet d'une très large concertation en 2022/2023, impliquant une grande diversité de publics qui ont convergé sur la nécessité d'une régulation accrue du marché de l'habitat pour répondre aux enjeux sociaux et environnementaux. Il prévoit la mise sur le marché d'une offre nouvelle de 5000 logements par an, mais doit également veiller à conforter l'offre dans le parc de logements existants, ce qui nécessite de réguler les usages.

Le Programme Local de l'Habitat de Rennes métropole 2023/2028 prend acte de la montée des tensions sur l'accès au logement et prévoit donc une régulation du marché locatif et des meublés touristiques. Il précise dans l'action n°7 "observer et réguler les conditions d'usage et de location des logements privés" que "la mise en œuvre du pouvoir d'habiter ne pourra être effective que par la mise en place d'une régulation juste et adaptée du marché locatif privé". La Ville de Rennes est ciblée prioritairement, et plus globalement le Cœur de métropole.

### **Sur le sujet de la régulation des meublés touristiques**

On compte aujourd'hui plus de 28 000 demandeurs de logements sociaux, et 11 000 personnes qui peuvent être considérées comme en situation de mal logement dans la métropole. Dans ce contexte, même un faible pourcentage de logements qui sortiraient du parc locatif classique pour être exclusivement consacrés à la location touristique, présentant une meilleure rentabilité et moins de contraintes réglementaires, nécessite une régulation.

Les études menées ces dernières années ("Hébergement touristiques" KMPG en 2019 et "Marché des locations touristiques de courte durée" AUDIAR 2021) ont montré que si Rennes est à ce stade moins concernée que d'autres villes, elle connaît une croissance forte, qui pourrait encore s'accélérer. Ce développement suscite des inquiétudes : disparition progressive d'un centre-ville "habité", cohabitation entre habitants et touristes, renforcement de la pénurie de logements étudiants, etc.

À titre d'illustration, 20 % des immeubles du centre ancien de Rennes font l'objet de collecte de taxe de séjour (et donc de location touristique) et le phénomène s'amplifie d'années en années : encore + 15 % de nuitées réservées par les plateformes sur Rennes entre 2022 et 2023 (données taxe de séjour). Au-delà du nombre en valeur absolue ou en pourcentage de logements mis en location touristique de courte durée, leur concentration géographique sur certains quartiers de la ville de Rennes qui jouent un rôle important dans le parcours résidentiel de métropolitains – primo-arrivants, personnes seules jeunes ou âgées – nécessite sans doute une régulation graduée.

Comme le souligne le rapport "réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : c'est possible" de la Fondation Abbé Pierre et de la Fondation pour la nature et l'Homme (mars 2024) "la problématique des locations de meublés de tourisme se polarise de manière croissante autour d'acteurs multipropriétaires et (quasi) professionnels qui proposent des logements entiers un grand nombre de jours par an ce qui provoque une forme de stérilisation du marché du logement".

C'est pourquoi Rennes métropole a décidé de proposer un règlement de changement d'usage, soumettant à autorisation toute transformation de locaux en meublé touristique.

Pour mémoire, les locaux d'habitation qui constituent la résidence principale du loueur ne sont pas soumis au changement d'usage, mais "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 L324-1-1 du code du tourisme). En revanche, toute résidence secondaire, même louée moins de 120 jours dans l'année, est soumise à ce règlement de changement d'usage.

Le règlement proposé prévoit de :

- Limiter à 1 logement en plus du logement principal le nombre de bien pouvant être autorisé à changer d'usage vers du meublé touristique, par foyer fiscal.
- Limiter à 50% de la surface du bâtiment, pour empêcher également le phénomène d'immeubles entiers pouvant être converti en meublés touristiques (La surface retenue est celle définie à l'article R.156-1 du CCH).
- Délivrer des autorisations pour 4 ans, permettant une entrée en vigueur progressive pour les meublés touristiques déjà déclarés. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Rennes métropole ouvre ainsi la possibilité d'appliquer ce règlement de changement d'usage aux communes du cœur de métropole qui délibéreront en ce sens avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Pour celles qui feront ce choix, elles devront mettre en place une procédure d'instruction des changements d'usage et d'enregistrement préalable, qui complètera le dispositif précité, et qui obligera les propriétaires à déclarer toute mise en location de meublé touristique sur leur territoire.

Ces outils permettront de réguler l'offre, en aillant une meilleure connaissance du marché, et de limiter la professionnalisation par la détention de multiples biens dédiés et la transformation d'immeubles entiers en immeubles dédiés aux meublés touristiques.

### **Sur le plafonnement des loyers**

Rennes fait partie des 14 communes de Rennes métropole qui sont concernées par un dispositif national d'encadrement des loyers peu effectif : loyer initiale fixé librement, révision des loyers encadrée par l'indice de référence des loyers mais sans plafond.

Pour bénéficier du dispositif plus régulateur de "plafonnement" des loyers, en fonction de loyers de référence, il faut disposer d'un observatoire des loyers, ce qui est le cas sur Rennes métropole, et demander un décret en conseil d'État, à condition que le Parlement prolonge la période d'expérimentation échue en novembre 2022.

Malgré tout son volontarisme et les dispositifs puissants mis en place, Rennes constate l'effondrement du marché immobilier au niveau national, qui a également des répercussions sur son territoire. Ainsi, moins de 3000 logements ont fait l'objet d'un permis de construire délivré par le service mutualisation de la métropole (40 communes sur 43) pour un objectif de 5000 logements en 2023. Il est très probable que les livraisons dans les prochaines années ne permettent pas de remplir l'objectif, notamment du fait de la faiblesse voire des aspects contre productifs de mesures gouvernementales prises pour le Logement dit "abordable" au détriment du Logement social.

C'est pourquoi Rennes métropole propose aux communes volontaires de délibérer avant le 31 décembre 2024 sur la volonté d'expérimenter le plafonnement des loyers, plus puissant que le simple encadrement, sur leur territoire. Sur la base de ces délibérations, Rennes métropole adressera officiellement une demande au gouvernement pour qu'un décret en Conseil d'État soit pris en ce sens, comme il l'a fait pour d'autres territoires (Paris, Lille, Montpellier...)

La Ville de Rennes souhaite bénéficier d'un tel plafonnement et s'inscrire dans la proposition de Rennes métropole dès que le gouvernement et le parlement en donneront la possibilité à notre territoire.

### **Sur l'autorisation préalable de mise en location**

Plus connu sous le nom de "permis de louer", l'autorisation préalable de mise en location permet un contrôle à priori des qualités et l'état des logements, afin d'en garantir par exemple la secourabilité, la salubrité, la décence, etc. C'est un dispositif complémentaire aux obligations et incitations existantes, notamment sur le Centre ancien de la ville de Rennes.

Rennes métropole ouvre la possibilité aux communes du cœur de métropole qui le souhaiteraient, dont la ville de Rennes, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat, de mettre en place un "permis de louer" sous forme d'autorisation préalable de mise en location. Ce permis de louer pourra être expérimenté sur les secteurs les plus concernés par l'insalubrité ou la dégradation, ou encore des conditions de location désavantageuses pour les locataires, notamment certaines rues du Centre ancien de Rennes.

Il sera complété dans les prochains mois, avant le 1er janvier 2025, par la mise en place d'un dispositif sur le permis de louer sur les secteurs de copropriétés potentiellement les plus concernés par l'habitat dégradé.

L'effet conjugué de ces mesures doit permettre d'atténuer sur notre territoire et notamment sur le Cœur de métropole le double choc constitué, pour les habitants et ceux qui ont besoin d'être logés, par l'effondrement du marché immobilier et le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables dont il est anticipé un effet démultiplicateur de la crise du logement (désincitation à la production de logement social, absence de mesure permettant réellement une relance de la production à la hauteur des enjeux).

\*\*\*

Le Conseil décide :

A l'unanimité,

- de valider le règlement d'autorisation de changement d'usage proposé par Rennes Métropole, sur le périmètre de la Ville de Rennes,
- d'exécuter, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, le règlement de changement d'usage approuvé par Rennes Métropole, sur le périmètre de la Ville de Rennes,
- de soumettre toute location pour de courtes durées d'un local meublé, située sur le territoire de Rennes, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, à une déclaration préalable sur un portail de téléservice mis à disposition sur la plateforme de taxe de séjour de Rennes Métropole. L'enregistrement est obligatoire à compter de la première nuitée de location
- d'exprimer sa volonté d'expérimenter le plafonnement des loyers, plus puissant que le simple encadrement, sur le territoire,
- d'ouvrir la possibilité à la ville de Rennes, avant fin 2024, de mettre en place le dispositif de "permis de louer" pour tout ou partie de son territoire.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 2121-25 et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site [metropole.rennes.fr](http://metropole.rennes.fr) .

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-213502388-20240624-DCM\_2024\_192-DE

Le Secrétaire de séance,

Pour La Maire et par délégation,  
La Directrice Générale des Services

Marc Hervé

Laurence QUINAUT

## Préambule

Le Programme Local de l'Habitat de Rennes métropole 2023/2028 prend acte de la montée des tensions sur l'accès au logement et prévoit une régulation du marché des meublés touristiques. On compte aujourd'hui plus de 28 000 demandeurs de logements sociaux, et 11 000 personnes qui peuvent être considérées comme en situation de mal logement. Dans ce contexte, même un faible pourcentage de logements qui sortiraient du parc locatif classique pour être exclusivement consacrés à la location touristique, présentant une meilleure rentabilité et moins de contraintes réglementaires, nécessite une régulation.

20 % des immeubles du centre ancien de Rennes font l'objet de collecte de taxe de séjour (et donc de location touristique) et le phénomène s'amplifie d'années en années : encore + 15 % de nuitées réservées par les plateformes sur Rennes entre 2022 et 2023 (données taxe de séjour). Au-delà du nombre en valeur absolue ou en pourcentage de logements mis en location touristique de courte durée, leur concentration géographique sur certains quartiers de la ville de Rennes qui jouent un rôle important dans le parcours résidentiel de métropolitains – primo-arrivants, personnes seules jeunes ou âgées – nécessite sans doute une régulation différenciée et graduée.

C'est pourquoi la Ville de Rennes et Rennes métropole ont décidé de commencer par une régulation permettant à la fois une meilleure connaissance du marché par les pouvoirs publics – grâce à l'enregistrement et à la vérification sur les plateformes de l'existence d'une autorisation – et une réglementation du changement d'usage visant à limiter la professionnalisation par la détention de multiples biens dédiés et la transformation d'immeubles entiers en immeubles dédiés aux meublés touristiques.

Pour mémoire, les locaux qui constituent la résidence principale du loueur ne sont pas soumis au changement d'usage, mais "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 L324-1-1 du code du tourisme). En revanche, toute résidence secondaire, même louée moins de 120 jours dans l'année, est soumise à ce règlement de changement d'usage sur le territoire de la Ville de Rennes.

## Article 1 : Mise en place d'une autorisation préalable au changement d'usage

Conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par la Maire de Rennes, selon les modalités définies par le présent règlement.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-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. Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970.

Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

L'article L.324-1-1 du Code du tourisme précise que les meublés de tourisme sont les 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.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Rennes.

## **Article 2 : Dispositions générales applicables à toutes les demandes d'autorisation**

Toute demande d'autorisation est soumise aux dispositions des articles L. 631-7 à L. 631-9 du Code de la construction et de l'habitation. Les changements d'usage sont accordés à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation.

Les autorisations délivrées à titre personnel sont incessibles et cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

## **Article 3 : Disposition visant à interdire la constitution d'immeubles majoritairement dédiés à la location touristique**

En vue de préserver l'équilibre au sein d'une même copropriété ou d'une même unité foncière, sur l'ensemble du territoire de la Ville de Rennes, la demande de changement d'usage ne devra pas conduire à ce que la surface d'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale de l'immeuble ; la surface retenue est celle définie à l'article R.156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Sont exonérés de cette obligation les immeubles ne comprenant qu'une seule habitation.

## **Article 4 : Disposition visant à limiter à 1 bien par propriétaire la possibilité d'un changement d'usage vers l'usage meublé touristique**

Pour un même foyer fiscal, une seule autorisation pourra être délivrée en dehors de la résidence principale. Aucune autorisation ne sera accordée à une personne morale.

## **Article 5 : Durée de validité de l'autorisation de changement d'usage**

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée, pour un demandeur personne physique propriétaire du local. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel, temporaire et incessible, pour une durée de 4 ans non reconductible. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.

Les déclarations validées préalablement à ce règlement de changement d'usage sont valables également 4 ans à compter de leur notification.

## **Article 6 : Modalités pratiques**

Les modalités pratiques du changement d'usage font l'objet d'une annexe au présent règlement (cf.infra).

## **Article 7 : Infractions**

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, des poursuites auprès du tribunal de grande instance de Rennes peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du même Code :

– 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 passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 euros par local irrégulièrement transformé. Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé.

Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. 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.

Quiconque a 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. L'Etat prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

Envoyé en préfecture le 01/07/2024  
Reçu en préfecture le 01/07/2024  
Publié le :  
ID : 035-213502388-20240624-DCM\_2024\_192-DE

Des amendes civiles peuvent également encourues au titre de l'article L324-1-1 du code du tourisme. Elles peuvent aller jusqu'à 25 000 euros selon la nature des non conformités.

## ANNEXES

1. Éléments de cadrage
2. Définitions
3. Formalités de délivrance de l'autorisation
4. Formulaire
5. Engagement du propriétaire
6. Pièces à joindre au dossier

### 1. ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Les conditions fixées pour la délivrance de cette autorisation de changement d'usage résultent de la délibération de la Ville de Rennes n°xxx du 24 juin 2024 ainsi que la délibération de Rennes Métropole n°xxx du 20 juin 2024.

### 2. DEFINITIONS

#### Local d'habitation (article L631-7-1 du CCH)

Les locaux destinés à l'habitation (cf. article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation) correspondent à « toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements 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 1er 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 ».

Pour l'application du présent règlement, conformément à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, « un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés ».

#### Résidence principale

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an (Article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018).

#### Résidence secondaire

La résidence secondaire est entendue comme le logement occupé moins de huit mois par an et non mis en location à titre de résidence principale ou de logement pour étudiant ou travailleur saisonnier ou mis à disposition gratuitement pour un tiers y établissant sa résidence principale.

#### Meublé de tourisme / Location saisonnière

Il s'agit de la mise en location d'un local meublé destiné de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (article L.631-7 du CCH). Les meublés de tourisme (cf. article L. 324-1-1 du code du tourisme) « sont 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 ».

## Différence entre changement de destination et changement d'usage

D'un côté la destination parle du contenant, ou de la nature du bâtiment (régi par le code de l'urbanisme) tandis que de l'autre, l'usage parle du contenu, ou de l'utilisation réelle que l'on fait de lui (régi par les textes du code de la construction et de l'habitation).

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-213502388-20240624-DCM\_2024\_192-DE

### Foyer fiscal

Le foyer fiscal est composé d'une ou plusieurs personnes : le contribuable, son conjoint si marié ou pacsé et les personnes à charge.

### Surface Habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. (extrait de l'article R.156-1 du code de la construction et de l'habitation)

Il est rappelé que toute autorisation de changement d'usage, accordée à titre personnel est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

Par ailleurs, s'agissant d'une autorisation de changement d'usage dans laquelle la nature d'habitation subsiste (location touristique meublé de courte durée) les normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30/01/2002 doivent être respectées.

### **3. FORMALITÉS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS**

La demande de changement d'usage ne peut être présentée que par le propriétaire du local.

Dès lors qu'une autorisation est requise, le pétitionnaire doit déposer un dossier complet de demande d'autorisation de changement d'usage selon le formulaire et la liste de pièces à fournir relatif à leur demande, précisés en annexes 4, 5 et 6 du présent règlement.

La demande de changement d'usage est distincte des demandes éventuellement à effectuer au titre du code de l'urbanisme. Cependant, conformément à l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation, 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 (article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation). Dans ce cas, le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage. Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Dès réception du formulaire de changement d'usage dûment rempli, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur dans la semaine suivante.

S'il apparaît que le dossier est incomplet, dans le délai d'un mois suivant la réception du dossier, une demande de pièce complémentaire sera formulée et le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes. À défaut, le demandeur sera réputé avoir renoncé à sa demande.

L'autorisation de changement d'usage pourra ensuite être délivrée par le Maire de la commune dans laquelle est situé le local concerné.

Le défaut de réponse de l'administration dans le délai d'instruction de deux mois vaut accord tacite.

Si le permis valant autorisation de changement d'usage en application de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation est soumis à un délai d'instruction plus long, le délai d'instruction est celui applicable au titre du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-213502388-20240624-DCM\_2024\_192-DE

#### 4. FORMULAIRE



### DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE D'UN LOCAL D'HABITATION

Art. L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et règlement métropolitain

Cadre réservé à l'administration : Reçu en Mairie le :  
N° demande : \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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

n°:.....Voie:.....  
Complément d'adresse : ..... Code postal :.....  
Référence cadastrale : (Section).....(Numéro).....Nombre de locaux :.....  
Superficie du local ou des locaux d'habitation : .....m<sup>2</sup>  
Surface totale habitable du bâtiment :..... m<sup>2</sup>

Localisation	Bâtiment	Étage	Porte	Lot	Surface Habitable	Nombre de pièces
Local						

#### 2/ ACTIVITÉ PRÉVUE DANS LES LOCAUX

Nature : .....  
Classification INSEE (Nomenclature d'activités française) : .....  
Description : .....

Si les locaux sont destinés à la location meublée de courte durée :

Nombre de personnes maximum potentiellement accueillies dans le lot : .....

Écrire de façon manuscrite la totalité des textes suivants :

« J'atteste que le logement mis à la location respecte les normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 »

.....

#### 3/ IDENTITÉ DU DEMANDEUR

Nom :..... Prénom :.....  
Adresse personnelle :..... Code Postal :.....  
Ville :..... Téléphone :..... Portable :.....  
Courriel :.....@.....

Autres membres du foyer fiscal:

Nom : ..... Prénom : .....

Si l'immeuble est en copropriété, fournir les coordonnées du syndic de l'immeuble :

Nom du syndic : .....

Adresse : ..... Code Postal : .....

Ville : ..... Téléphone : ..... Portable : .....

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

## **5/ ENGAGEMENT DU DEMANDEUR**

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à ..... le .....

Signature

Dossier à envoyer à la Mairie de Rennes

*A SAVOIR : Les informations recueillies vous concernant font l'objet d'un traitement informatique, auquel vous consentez, destiné à instruire votre demande d'autorisation de changement d'usage dont le règlement a été adopté le 20/06/2024 par délibération du Conseil Métropolitain de Rennes Métropole et du conseil municipal du 24/06/2024 de la ville de Rennes. Le recueil de ces informations est obligatoire pour accomplir cette finalité. Elles ne seront conservées que dans la limite imposée par la finalité du traitement. Les informations enregistrées sont destinées aux services instructeurs et ne peuvent être communiquées, en cas de besoin nécessaire à l'instruction de votre situation et à l'évaluation du dispositif, qu'aux destinataires dûment habilités et intervenant strictement dans le cadre de votre dossier (services communaux ou de Rennes Métropole).*

*En application de la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 et du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) du 27 Avril 2016, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement et de limitation des informations qui vous concernent. L'ensemble de ces demandes doivent être adressées, à la collectivité en charge de l'instruction du changement d'usage. Si vous estimez, après l'avoir contacté, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.*

## 5. ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-213502388-20240624-DCM\_2024\_192-DE

Je soussigné(e)

Nom : ..... Prénom : .....

Domicilié(e) : .....

Code postal : ..... Ville : .....

agissant en qualité de propriétaire

### des locaux situés :

N° : ..... Voie:.....

(entrée, bâtiment, immeuble, résidence) : .....

Complément d'adresse : ..... Code postal : .....

Référence cadastrale : (Section).....(Numéro).....Nombre de locaux : .....

Superficie du local d'habitation : ..... m<sup>2</sup> Surface totale habitable du bâtiment : .....m<sup>2</sup>

1/ **Atteste** que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

2/ **Atteste** que le local d'habitation ne doit pas faire l'objet d'un conventionnement ou avoir bénéficié d'une aide publique interdisant à ce jour le changement d'usage (Conventionnement en application de l'article L.831-1 et l'article D.321-23 du CCH ainsi que pour un logement ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un PIG (dans la limite de la durée des obligations de remboursement fixées dans ce cadre).

3/ **Atteste** de la composition du foyer fiscal et atteste qu'il s'agit du seul bien du foyer fiscal à usage de meublé de tourisme

4/ **M'engage** à ne pas exercer l'activité envisagée tant que l'autorisation sollicitée ne m'aura pas été délivrée par le Maire de Rennes

5/ **Atteste** sur l'honneur et certifie exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Il est rappelé l'article 441-7 du Code pénal. Est puni d'un an d'emprisonnement et de 15000 euros d'amende le fait :

1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;

2° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié ;

Les peines peuvent être aggravées lorsque l'infraction est commise en vue de porter préjudice au Trésor public ou au patrimoine d'autrui ; De plus, cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du CCH, des poursuites auprès du tribunal correctionnel de Rennes peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-3 du CCH.

Fait à ..... le .....

Signature

## 6. PIÈCES À JOINDRE

- a) Formulaire à remplir par le propriétaire

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le
ID : 035-213502388-20240624-DCM_2024_192-DE

Pour les locaux objets du changement d'usage :

- b) Plan de l'état actuel avec mention des surfaces habitables conformément à l'art. R.156-1 du CCH
- c) Plan de l'état futur des surfaces habitables projetées avec mention des surfaces habitables des logements conformément à l'art. R.156-1 du CCH
- d) Titre d'occupation ou attestation de propriété, éventuellement promesse de vente ou projet de bail
- e) Annexe 1 engagement du propriétaire remplie et signée
- f) Plan et état des surfaces de l'état actuel et plan et