

ANNEXE 1 – Définitions

Les définitions suivantes précisent l'objet du présent règlement :

Résidence principale : la résidence principale est entendue comme le logement où une personne réside au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (Article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée).

Il est précisé que toute unité de logement permettant une vie indépendante par un tiers (qu'il soit rattaché, contigüe ou non à la résidence principale du loueur) ne sera pas considérée comme faisant partie de la résidence principale du loueur.

Meublés de Tourisme : Les meublés de 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. (L.324-1-1 du Code du Tourisme).

Ils sont soumis aux dispositions de l'article L. 631-7 du CCH et au changement d'usage dès le 1^{er} jour de location pour les résidences secondaires et les investissements locatifs, et éventuellement pour les locations de résidences principales à compter du 121^{ème} jour de location.

Il est précisé que :

- les termes de « locations saisonnières », « locations de courte durée », « locations estivales » ou « locations de vacance » correspondent à définition des meublés de tourisme.
- Les locations à des entreprises pour le logement de leur(s) salarié(s) pour des missions de plusieurs semaines ou de plusieurs mois ne sont pas considérées comme des meublés de tourisme.

Chambres d'hôtes : Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations

Changement d'usage d'un local à usage d'habitation : constitue un changement d'usage, l'exercice de toute activité professionnelle, y compris commerciale, dans un local à usage d'habitation.

Il en est de même pour la location d'un local meublé, réalisée de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, ce qui correspond à l'activité des meublés de tourisme (voir ci-après).

A titre de précisions, il est rappelé que la notion « d'usage » se distingue de celle de la « destination » : s'il existe différentes destinations, qui sont précisées dans le code de l'urbanisme et éventuellement reprises et adaptées dans les plans locaux d'urbanisme (PLU),

seuls deux usages sont à retenir au sens de la réglementation : l'usage d'habitation et l'usage autre qu'habitation.

Le changement d'usage se distingue des réglementations prévues par le code de l'urbanisme et le code du tourisme, mais ces réglementations s'articulent entre elles.

Locaux destinés à l'habitation : constituent des locaux destinés à l'habitation, en vertu de l'article L.631-7 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation (« CCH »), «*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 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.*».

Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage et sauf autorisation ultérieure

L'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté pris sur le fondement du livre V du présent code.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du CCH.

Autorisation à titre personnel de changement d'usage (sans compensation) : l'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Par ailleurs, l'article L 631-7-1-A du CCH prévoit un dispositif d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les propriétaires personnes physiques et personnes morales pour l'exploitation d'un local en meublé de tourisme (location saisonnière ou location de courte durée). Cette autorisation est incessible et prend fin à l'expiration du délai fixé par la commune.

Autorisation à titre réel de changement d'usage (avec compensation) : l'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel et définitif et est attachée au local et non à la personne.

Compensation : la compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Quotas (pour les meublés de tourisme) : il s'agit du nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou de la part maximale de locaux à usage d'habitation

pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage sur le territoire de l'ILE D'YEU.

Usage mixte : est considéré comme usage mixte, l'exercice d'une activité professionnelle (y compris commerciale) dans une partie d'un local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale (article L. 631-7-2 du CCH).

Les locaux à usage mixte recevant de la clientèle ou des marchandises sont soumis aux dispositions de l'article L. 631-7 du CCH.