

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

VILLE DE PARAY-VIEILLE-POSTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 25 septembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt cinq septembre, à 20 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de Paray-Vieille-Poste, légalement convoqué, s'est réuni, au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, en salle du Conseil Municipal Pierre Bouquet, sous la présidence de Nathalie LALLIER, Maire.

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice	29
Présents	21
Pouvoirs	8
Votants	29

Présents :

Nathalie LALLIER, Fabrice WARGNIER, Caroline DELAVEAU-PIERACCI, Alain COQUERAY, Pascal BRULFERT, Virginie PAPIN-FILIPE, Michèle PRIEUR, Sylvain HAMARD, Martine TEILLOUT, Jacques DI MARCO, Paola CORREIA, Sandrine PISANI-VETTRAINO, Carole OUVRARD, Adrien LEPORINI, Léa BELLARD, Ugo CAPOCCI, Nathanaël VETTRAINO, Claire MAURANGES, Gino CAPOCCI, Stéphanie JANKIEWICZ, Philippe BABY

Absent(s) excusé(s) et représenté(s) :

Fouad IDHAMMOU a donné pouvoir à Nathalie LALLIER, Françoise DODDI-POUYET a donné pouvoir à Sylvain HAMARD, Catherine REYT a donné pouvoir à Caroline DELAVEAU-PIERACCI, Hélène COLELLA a donné pouvoir à Michèle PRIEUR, Guillaume REJMENT a donné pouvoir à Alain COQUERAY, Alexandre MIRANDA a donné pouvoir à Fabrice WARGNIER, Pascal PICARD a donné pouvoir à Gino CAPOCCI, Peggy PERROCHON a donné pouvoir à Stéphanie JANKIEWICZ

Secrétaire de séance : Nathanaël VETTRAINO

DELIBERATION N° DEL_2023_052

OBJET: PROCÉDURE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOGEMENTS EN MEUBLÉS DE TOURISME

Monsieur Adrien LEPORINI, Conseiller Municipal délégué au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, expose,

La proximité de Paris et l'offre importante de transport en commun sur la commune de Paray-Vieille-Poste génèrent depuis quelques années des locations de courte durée de chambres ou de logements.

La commune de Paray-Vieille-Poste a souhaité encadrer ce type d'activité, tout en permettant à la collectivité d'avoir une meilleure connaissance de son parc de logements touristiques, et notamment de ce type d'hébergement en plein essor.

Les meublés de tourisme sont définis à l'article L.324-1-1 du code du Tourisme. Il s'agit « des villas, appartements ou studios meublés à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui y n'élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. ».

Devant l'ampleur du développement des meublés de tourisme sur le territoire de la Ville de Paray-Vieille-Poste, notamment induit par la perspective des Jeux Olympiques, la commune souhaite mettre en œuvre la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage sur l'ensemble de sa zone urbaine.

Conformément aux articles L 631-7 à L631-10 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation transformée en un autre usage, dont les meublés de tourisme, est soumis à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire de la commune de Paray-Vieille-Poste.

Cette autorisation préalable est délivrée par le Maire de Paray-Vieille-Poste selon les modalités définies au point « Principes généraux applicables aux changements d'usage » inscrites à la présente délibération.

Elle ne doit pas être confondue avec le changement de destination qui lui relève du code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal a la charge d'en définir les conditions.

Cette procédure est destinée à percevoir finement le phénomène lié aux meublés de tourisme et ses impacts sur le parc de logements et sur l'activité hôtelière, contrôler d'éventuelles anomalies sur la qualité des logements loués, permettre la mise en place de l'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme et assurer un meilleur suivi de la collecte de la taxe de séjour.

Principes généraux applicables aux changements d'usage

Location d'une résidence principale :

Sont exonérés d'une autorisation de changement d'usage, Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour une location **inférieure à 120 jours par an**, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et sans que **la location excède 90 jours continus** pour un même locataire.

Location d'une résidence secondaire :

Cette location nécessite une demande de changement d'usage. Le changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé de location saisonnière peut être accordé sans compensation, au profit d'un demandeur « personne physique », à titre personnel :

Article 1er :

- Pour une **durée de 4 ans**. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande ;
- Pour le changement d'usage **d'1 logement au maximum** (en dehors de la résidence principale) par foyer fiscal ;
- Sans pouvoir excéder **8 mois** de mise en location au total et sans pouvoir dépasser **90 jours de location en continu pour un même occupant**.

Article 2 :

Afin de préserver l'équilibre au sein d'un même immeuble, les demandes (quelle que soit leur nature) ne pourront pas être accordées sur plus de 50 % de la surface d'habitation totale de l'immeuble concerné. La surface retenue est celle définie à l'article R. 111-2 du CCH.

Il pourra toutefois être dérogé à cette règle :

- Dans le cas de l'implantation d'une même activité professionnelle autre que celle de meublés de tourisme sur la totalité des locaux d'habitation de l'immeuble ;
- Dans le cas d'intégration d'une activité d'intérêt public ou collectif.

Article 3 :

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers et notamment des stipulations du bail (pour les locataires) et/ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage, ni conduire à aucun désordre pour le bâti.

Article 4 :

Le changement d'usage des locaux d'habitation est interdit dans les cas suivants :

- Logements faisant l'objet d'un conventionnement public (logement social) ou privé ;
- Logements de fonction ;
- Logements de gardien ;
- Logements-foyer.

Le Conseil Municipal ayant entendu l'exposé de Monsieur Adrien LEPORINI,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 et L.5219-2 et suivants,

VU le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine,

VU les articles L.631-7 à L.631-10 du Code de la Construction et de l'Habitation,

VU l'avis de la commission des Finances, Ressources Humaines et Administrative Générale en date du 19 septembre 2023,

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de définir les conditions d'encadrement de changement d'usage des logements en meubles de tourisme,

Après avoir délibéré à l'**unanimité**,

DÉCIDE :

- Conformément aux articles L.631-7 à L.631-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, (CCH), le changement d'usage de locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable sur l'ensemble de la partie urbaine de la commune à compter du 1er mai 2024.

- L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation est obtenue à titre personnel et cesse donc de produire ses effets dès qu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire, à l'activité de location saisonnière, ou à l'expiration du délai accordé.

- D'imposer l'obtention d'un numéro d'enregistrement préalable à toute location d'un meublé de tourisme.

- Les autorisations sont accordées sous réserve du droit des tiers. En outre, les activités de meublés de tourisme ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage, ni conduire à aucun désordre pour le bâti conformément aux dispositions « Principes généraux applicables aux changements d'usage ».

- 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 Judiciaire d'Evry pourront être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du CCH.

- Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L.631-7 du CCH ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application du présent règlement est condamnée à une amende de 50 000 euros.

INFORME Monsieur Michel LEPRETRE, Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre compétent en matière d'habitat.

DIT que la mise en place du dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse et sur le site de la Ville au plus tôt au 1er mai 2024.

Fait et délibéré à Paray-Vieille-Poste,
Pour extrait conforme,