

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée sur la commune de Roissy-en-France

Exposé des motifs

Ces dernières années, l'offre d'hébergement touristique a connu un certain nombre de changements, avec notamment l'essor de meublés touristiques. Aux hébergeurs traditionnels professionnels (hôtels, résidences de tourisme...), sont ainsi venues s'ajouter les locations de meublés de tourisme. Cette nouvelle forme d'hébergement a connu un important développement en lien avec l'essor des plateformes de réservation ou d'annonces en ligne (Airbnb, Abritel-Homelidays, Le bon coin...).

La commune de Roissy-en-France était jusqu'à présent relativement préservée de ce phénomène. Forte cependant d'un important parc hôtelier d'environ 7 000 chambres, la commune bénéficie d'une réelle attractivité liée à la proximité de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle et du Parc des Expositions de Villepinte.

Dans ce contexte, le développement de meublés touristiques constitue une alternative à l'hébergement hôtelier traditionnel, que ce soit par exemple pour des touristes d'affaires, du personnel en formation, ou des ouvriers travaillant sur divers chantiers sur la plateforme aéroportuaire.

Ces toutes dernières années ont ainsi vu augmenter les sollicitations pour créer des meublés de tourisme, que ce soit dans le parc existant ou à travers de nouvelles opérations. Cette tendance s'explique à la fois par la notoriété croissante des plateformes de meublés, mais également par le rendement locatif que ce type de bien peut procurer par rapport à un local d'habitation, a fortiori dans une commune attractive où des logements supplémentaires peuvent être construits depuis quelques années suite à un assouplissement du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport.

La possibilité de réaliser quelques logements nouveaux attire ainsi les investisseurs, pour créer des logements mais aussi pour développer des meublés de tourisme. Si cette évolution est notamment l'illustration des nouvelles attentes et des pratiques de la clientèle touristique, elle se fait aussi cependant au détriment des locaux d'habitation.

Les meublés de tourisme représentent ainsi non seulement une concurrence pour les établissements hôteliers, mais leur développement peut aussi surtout entraîner une diminution sensible du nombre de locaux d'habitation. Cette problématique est d'autant plus prégnante dans un secteur présentant une forte attractivité mais où la construction de nouveaux logements est très fortement contrainte en raison du PEB.

La commune de Roissy est en effet confrontée à une forte tension du marché du logement. Sur un parc d'environ 1 400 logements, la commune recense ainsi plus de 3 000 demandes de personnes souhaitant obtenir un logement sur la commune, dont plus de 600 personnes formulant Roissy comme premier choix dans leur demande de logement.

Le développement des meublés de tourisme est ainsi difficilement compatible avec le niveau de la demande en logements et le maintien d'une vie de village.

Le développement de la location de meublés touristiques a modifié le marché de l'hébergement traditionnel et génère :

- Un risque de diminution progressive du nombre de résidents dans le village.
- Un renforcement de la tension existante sur le marché locatif destiné à l'habitation à travers la soustraction de biens immobiliers au marché locatif traditionnel. Certaines catégories de population sont plus vulnérables à cette tension comme les jeunes et les foyers modestes.
- Des nuisances pour les copropriétaires résidents.
- Une augmentation du coût du foncier et des loyers pour une population locale plutôt modeste.
- Une concurrence à l'égard des professionnels de l'hôtellerie et de l'hébergement.

Malgré l'instauration de la procédure de demande préalable de changement d'usage depuis le 1^{er} janvier 2022, on constate une progression accrue du nombre de logement transformés/utilisés en meublés de tourisme (+110% de meublés sur un an)

Si cette tendance devait se développer et s'amplifier sans régulation, cela générerait à la fois de fortes tensions sur l'offre locative d'habitation traditionnelle et une hausse du coût des logements, tant à la location qu'à l'achat. L'accès au logement pour des ménages aux revenus moyens ou modestes s'en trouverait aggravé et l'effort de la politique communale pour soutenir et développer le parc de logements amoindri.

Principes généraux

Article 1

Conformément aux dispositions de l'article L.631-7-1 A 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, délivrée par le maire selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublés de tourisme.

Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est pas soumis à autorisation au titre du présent règlement ; en revanche il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code tourisme, sont des appartements, studios meublés ou villas, 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'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires, et à partir du 121^e jour de location pour les résidences principales.

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme pour moins de 121 jours par an n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage.

Est également dispensé d'autorisation le changement d'usage d'un local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur et dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambres d'hôtes). Il en est de même des locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH.

Le présent règlement, pris en fonction des règles édictées par les articles L631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ne préjuge pas des autres législations applicables, notamment en matière d'urbanisme, de copropriété ou de réglementation spécifique des ERP (Etablissements Recevant du Public).

Article 3

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni trouble ou danger pour le voisinage, ne conduire à aucun désordre pour le bâti, et offrir des stationnements adaptés en nombre et en dimensions sur la parcelle.

La demande de changement d'usage est distincte des demandes à formuler au titre de l'urbanisme. Ainsi, lorsqu'une déclaration au titre de l'urbanisme est requise (permis de construire, déclaration préalable à un changement de destination...), la demande n'emporte pas automatiquement autorisation préalable au changement d'usage d'un local d'habitation. S'agissant de d'autorisations distinctes, régies par des codes différents et instruites séparément, le demandeur devra le cas échéant compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage.

Article 4

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel, temporaire, et est incessible.

Dispositions applicables

Article 5

La demande est à formuler uniquement par le propriétaire du logement, conformément aux termes de l'article L. 631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation.

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 ou morale propriétaire du local. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel, pour une durée de 2 ans non reconductible. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.

Une seule autorisation, d'une durée de 2 ans renouvelable, peut être accordée par propriétaire (une seule autorisation par foyer fiscal). Cette autorisation est temporaire et nominative, attachée à la personne et non au local, elle est donc incessible.

La demande d'autorisation de changement d'usage délivrée à titre personnel n'est pas associée à un changement de destination au titre de l'urbanisme.

Les changements d'usage pourront être accordés à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements indispensables à l'habitation, dès lors que la demande porte sur une autorisation accordée à titre personnel et qu'elle ne fait pas également l'objet d'un changement de destination.

Article 6

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée :

- pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation,
- pour des logements ayant bénéficié de subventions, notamment de l'ANAH et de la commune dans le cadre de l'OCAH.
- pour des logements ne respectant les normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002. Le pétitionnaire devra attester sur l'honneur du respect de cette disposition.

Formalités administratives

Article 7

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande de changement d'usage personnel auprès de la mairie, adressée à au service urbanisme.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé en copropriété, il doit attester que le règlement de la copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à l'usage mixte.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il devra produire un mandat du propriétaire pour le changement d'usage ou pour l'usage mixte ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

Dans les 15 jours suivant la réception de la demande, un accusé de réception est adressé au demandeur. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui doivent être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. A défaut, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois, suivant la réception d'un dossier complet, vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

Les dossiers de demande d'autorisation sont composés :

- du formulaire de demande de changement d'usage à titre personnel,
- de l'ensemble des pièces justificatives.

La liste des pièces à joindre à la demande est précisée à l'article suivant, et le modèle de formulaire de demande est annexé au présent règlement.

Tout dossier incomplet sera renvoyé au demandeur. Les délais légaux ne courent qu'à partir de la réception d'un dossier complet.

Article 8

La demande de changement d'usage peut se faire via la plateforme Déclaloc en y créant un compte : <https://www.declaloc.fr/> La déclaration peut également se faire un moyen d'un dépôt de dossier papier au moyen du formulaire joint en annexe.

Le dossier à déposer en mairie devra comprendre les pièces suivantes :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire.
- Un justificatif de propriété (titre de propriété ou avis de taxe foncière).
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe signée des deux parties justifiant de ce mandat.
- Si local de la demande est situé dans une copropriété, le propriétaire devra attester que la destination de l'immeuble et/ou celle du logement dont il s'agit telle qu'elle résulte du règlement de copropriété ne s'oppose pas à la location de meublé touristique.

Sanctions

Article 9

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

- Article L. 651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

*« 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 condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder **50 000 € par local irrégulièrement transformé.***

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

*Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, **le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe.** A l'expiration de celui-ci, **il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé.** Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.*

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.

- Article L. 651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

*« **Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations** prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, **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.*

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. ».

- Article 441-7 du code pénal

*« Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni **d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende** le fait :*

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

2° De falsifier une attestation ou un certificat originellement sincère ;

3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié... »