

DÉPARTEMENT
DU
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'ARGENTEUIL

CANTON
DE
TAVERNY

DEL n° 2023-061

VILLE DE BEAUCHAMP

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 28 septembre 2023
=====

OBJET :

**Changement d'usage des
locaux d'habitation en
meublés de tourisme –
modification des
conditions de
l'autorisation préalable**

Nota - Le Maire certifie
que cette délibération a
été mise en ligne sur le
site de la ville le

17/10/2023

Que la convocation du
Conseil a été faite le 22
septembre 2023

et que le nombre des
Membres en exercice est
de : **29**

L'an deux mille vingt-trois le vingt-huit septembre à vingt heures et trente minutes, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à Hôtel de ville, 1 place Camille Fouinat à Beauchamp, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise NORDMANN, Maire.

Étaient présents les conseillers municipaux suivants :

Mme NORDMANN, M. PLANCHE, Mme KERGUIDUFF, M. SEIGNÉ, M. MANAC'H, Mme PIRES, M. HUMBERT, Mme SERVAIS, M. BRASSEUR, M. REMOND, Mme MAILLARD, M. AFONSO, M. PERRIN, Mme DIAS, Mme BARROCA, Mme GUZIK, M. WALTER, Mme DUMITRU, Mme KEPEKLIAN, M. CARREL

Étaient excusés les conseillers municipaux suivants :

Mme CERIANI donne pouvoir à M. SEIGNÉ, M. DUHEM donne pouvoir à Mme NORDMANN, Mme LE BRAS donne pouvoir à M. PLANCHE, M. JENNY donne pouvoir à M. HUMBERT, Mme LOISEAU donne pouvoir à Mme MAILLARD, M. BACARI donne pouvoir à Mme KERGUIDUFF, M. CHANDELIER donne pouvoir à M. MANAC'H

Étaient absents les conseillers municipaux suivants :

M. BEDON, Mme OKPANKU

La séance est ouverte le quorum étant atteint. Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance. Il est proposé de désigner Monsieur Alain PERRIN pour assurer ces fonctions. Sans observation, Monsieur Alain PERRIN est désigné membre masculin secrétaire pour remplir ces fonctions qu'il a accepté.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L2121-29,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L631-7 à L631-9 et L.651-2. Vu le code du tourisme, notamment ses articles L324-1 à L324-2-1 à D324-1 à D324-1-2,

Vu la loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques,

Vu la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Vu la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une république numérique,

Vu le décret n°2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.* 366-5 du code de la construction et de

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20230928-2023-061-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

l'habitation,

Vu le décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la déclaration de meublé de tourisme,

Vu la délibération n°2019-110 du 19 décembre 2019 relative à l'institution de la procédure de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation en zone tendue,

Vu la délibération n°2019-111 du 19 décembre 2019 relative à l'institution de la procédure d'enregistrement de la location d'un meuble de tourisme pour les communes en zone tendue,

Un meublé touristique est un local destiné à être mis en location de manière répétée pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Les communes ont la possibilité de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en meublés de tourisme à une autorisation préalable au titre de l'article L631-9 du code de la construction et de l'habitation. Au sens du code précité, constitue un changement d'usage une modification de l'affectation d'un local destiné à l'habitation pour y exercer une activité autre que de l'habitation.

Le territoire communal fait face au développement de locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile, principalement liée au nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes numériques de location touristiques saisonnières.

Afin de préserver la fonction résidentielle dans la commune et ne pas aggraver la pénurie en offre de logements il a été institué en 2019 les procédures d'autorisation préalable du changement d'usage des locaux et d'enregistrement des locations de meublés de tourisme (cette dernière conformément à l'article D324-1-1 du code du tourisme).

Considérant que la commune de Beauchamp est située en zone tendue conformément au Décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n°2013-392 du 10 mai 2013, relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts,

Considérant que le développement de meublés de tourisme concourt à l'accroissement des tensions du marché de l'immobilier et du logement, et notamment du marché locatif privé sur ses différents segments et typologies,

Considérant que la concurrence de l'offre en location touristique participe à la contraction du parc locatif,

Considérant que, pour ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune se doit de fixer les conditions encadrant l'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme,

Considérant enfin que la commune est destinataire de signalements de nuisances de voisinage causées par l'occupation répétée en location de courte durée de logement,

Considérant que dans ce contexte la commune souhaite réguler davantage les meublés de tourisme afin de préserver l'habitat permanent,

Il est proposé de modifier la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en meublés de tourisme, conformément aux dispositions suivantes :

Les changements d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme, énumérés ci-après sont autorisés d'office, sans qu'il soit utile d'en faire la demande pour :

- Les locations pour de courtes durées à une clientèle de passage, dès lors que le logement constitue la résidence principale du loueur (L631-7-7A du CCH). La durée de location ne doit pas excéder 120 jours par an. Toutefois, la déclaration en mairie du meublé de tourisme reste obligatoire en application des articles L324-1-1 et D324-1-1 du code du tourisme ainsi que les formalités liées à la taxe de séjour auprès de la Communauté d'Agglomération Val Parisis ;
- Les locations de chambre (s) pour de courtes durées à une clientèle de passage, dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur (L631-7-1 A du CCH). Dans ce cas, seules les formalités relatives à la taxe de séjour restent obligatoires.

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20230928-2023-061-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

Les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés touristiques, applicables aux situations n'entrant pas dans le champ d'application précédemment cité, sont les suivantes :

- L'autorisation peut être demandée soit à l'initiative d'une personne physique, soit à l'initiative d'une personne morale ;
- Le cas échéant, l'autorisation est subordonnée à l'accord préalable de la copropriété. Le pétitionnaire devra fournir l'extrait du règlement de copropriété attestant qu'il ne s'oppose pas au changement d'usage, ou à défaut une attestation en ce sens de la copropriété ;
- L'autorisation est limitée à un bien (maison ou appartement) par propriétaire personne physique ou morale ;
- L'autorisation est accordée pour une durée d'un an reconductible trois fois, sans dépasser la durée maximale de 4 ans ;
- Le logement concerné par une demande de changement d'usage (initiale ou de renouvellement) ne devra pas avoir fait l'objet d'un constat d'infraction par agent assermenté, l'occupation du logement ne devra pas avoir fait l'objet d'un trouble à l'ordre public constaté par les forces de l'ordre au cours des 18 derniers mois ;

Il est rappelé que le logement proposé à la location doit répondre aux normes de décence au sens du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

L'autorisation temporaire de changement d'usage est nominative, attachée à la personne et non au local, et est donc incessible.

A l'issue de la période de quatre ans, la prolongation sans limitation de durée de l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de tourisme est soumise au principe de compensation qui sera à produire concomitamment à la demande. Cette compensation permet de maintenir la possibilité d'installer des meublés de tourisme tout en garantissant la qualité, et surtout quantité de logements disponibles pour la population permanente.

La compensation consiste, dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur :

- En la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation pour la même surface au minimum que celle ayant fait l'objet de l'autorisation, sur le territoire communal ;

Ou

- En la création d'une habitation de même surface au minimum que celle ayant fait l'objet de l'autorisation, sur le territoire communal ;

Cette compensation peut avoir été réalisée dans les 3 années qui précèdent la demande de prolongation d'autorisation de changement d'usage. Il sera alors produit une attestation notariée ou le titre de propriété du demandeur. Il est à noter que l'achat de droits dits de « commercialité » auprès de propriétaires souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux destinés à un autre usage n'est pas autorisé.

Les présentes dispositions sont applicables sur tout le territoire de la commune à compter du 1^{er} février 2024.

Toute personne qui enfreint les dispositions de la présente délibération s'expose aux sanctions prévues par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, soit une amende civile pouvant aller jusqu'à 50 000 € par logement et une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par m² jusqu'à régularisation.

Cet exposé entendu

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20230928-2023-061-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité :

Approuve les modifications des conditions d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme.

Autorise Mme le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de la présente.

POUR EXTRAIT CONFORME

Beauchamp, le 22 septembre 2023

Le Maire,



Françoise NORDMANN

Le secrétaire de séance,



Alain PERRIN

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, dans le délai de deux (2) mois à compter de sa publication électronique conformément aux articles L2131-1 du Code général des collectivités territoriales et R421-1 du Code de justice administrative.

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20230928-2023-061-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023