

République Française

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
BOUCLE NORD DE SEINE**

Séance du Conseil de Territoire

du 24 juin 2021

Délibération n°2021/S05/043

OBJET : APPROBATION DU REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION APPLICABLE DANS LES COMMUNES DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE SITUÉES DANS LE DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE.

L'an deux mille vingt et un, le 24 juin à 19 heures, se sont réunis en visioconférence, les membres du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, suite à la convocation du 18 juin 2021 de Monsieur Georges MOTHRON, Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, conformément à l'article L.2121-12 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

ETAIENT PRESENTS A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : 59

BACHA Fatiha / BENEDIC Fabien / CHAILLOUX Marine / CHARAIX Céline / DE AZEVEDO Tania / EL HADDAD Khaled / GICQUEL Camille / HAMIDA Abdelkader / LAUGIER Véronique / LE NAGARD Marie-France / MECHRIA Ouissam / MOTHRON Georges / PLOTEAU Jean-François / RYADI Sandra / SAVRY Gilles / SLIFI Nadir / VALIER France-Lise / WALKER Damien / GUILLARD Laurent / GUILLOT-NOEL Christophe / KAPLAN Isabelle / LE GAC Thierry / LETIERCE Valérie / MANCIPOZ André / MARE Guillaume / SITBON Frédéric / BARBIER Gaël / ISABEY Éric / JAUFFRET Anne-Christine / REVILLON Yves / COCHEPAIN Stéphane / DAD Hicham / DELACROIX Agnès / De MARVAL Josette / LAUER Evelyne / LE MOAL Alice / RENAULT Sébastien / SELLAM Naïma / AGOUMALLAH Boumédiène / ARNOULD Claire / BACHELAY Alexis / BEAUSSIER Julien / BEKKOUCHE Adda / CHAIMOVITCH Patrick / CHARREIRE Maxime / MESTRES Valérie / MOME Michel / MOUMNI Dounia / NARBONNAIS Valentin / TRICARD Perrine / ABSSI Chaouki / LAFON Carole / LECLERC Patrice / MANSERI Sofia / NOEL Laurent / PEREZ Anne-Laure / BENTAJ Abdelaziz / HADDOUCHE Bachir / LARIK Leïla.

POUVOIRS DONNES A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : 18

PERICAT Xavier représenté par PLOTEAU Jean-François / AESCHLIMANN Manuel représenté par MANCIPOZ André / AESCHLIMANN Marie-Do représentée par SITBON Frédéric / BOURDIER-CHAREF Angéline représentée par LETIERCE Valérie / CHRIQUI-MENGEOT Rita représentée par MARE Guillaume / FISCHER Josiane représentée par LE GAC Thierry / KHOURY Armand représenté par LE GAC Thierry / RAHAL May représentée par KAPLAN Isabelle / MARIAUD Sylvie représentée par BARBIER Gaël / MERCIER Luc représenté par DELACROIX Agnès / MUZEAU Rémi représenté par COCHEPAIN Stéphane / PINARD Patrice représenté par De MARVAL Josette / DELATTRE Amélie représentée par MOME Michel / HEMONET Hervé représenté par MOME Michel / SOW Fatoumata représentée par CHAIMOVITCH Patrick / BINAKDANE M'Hamed représenté par PEREZ Anne-Laure / TOUMI Délia représentée par MANSERI Sofia / PELAIN Pascal représenté par LARIK Leïla.

ABSENTS : 3

BOUGEARD Nicolas / COSTA Catherine / GASMI Samia.

EXCUSE : /

ARRIVE EN COURS DE SEANCE : /

PARTIE EN COURS DE SEANCE : VALIER France-Lise (à partir de la délibération n°2021/S05/006)

Monsieur MECHRIA Ouissam est désigné comme Secrétaire (article L.2121-15 du C.G.C.T.)



Transmission et affichage le :

01 JUIL. 2021

Le Président,

Georges MOTHRON

EXPOSE

Le code de la construction et de l'habitation (C.C.H.) prévoit à son article L.631-7 que le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles situées dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Cette législation vise à protéger le parc de logements dans les secteurs où le marché de l'habitat est tendu, en instaurant des règles permettant de restreindre les autorisations de changement d'usage. Elle institue ainsi une procédure de contrôle administratif : toute transformation d'un logement en un local d'un autre usage (profession libérale, commerce, bureau, meublé touristique, ...) doit faire l'objet d'une autorisation préalable, avec ou sans compensation, celle-ci consistant pour le demandeur à trouver dans la commune un local qui sera transformé en logement aux caractéristiques équivalentes.

L'approbation de ce règlement relève désormais de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal dévolue à l'EPT. Les autorisations préalables au changement d'usage restent délivrées par le Maire de la commune concernée.

A ce jour, l'arrêté préfectoral n°2008.089 en date du 21 février 2008 constitue le règlement applicable dans les communes de l'EPT Boucle Nord de Seine situées dans les Hauts-de-Seine, à l'exception de la commune de Gennevilliers qui a approuvé un règlement par délibération de son conseil municipal du 16 décembre 2015.

Depuis la loi ALUR n°2014-366 en date du 24 mars 2014, le fait de louer un local meublé de manière répétée à une clientèle de court passage constitue un changement d'usage au titre du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), à l'exception des résidences principales louées moins de 120 jours par an. Cette disposition a été introduite considérant que le développement des locations touristiques de courte durée pouvait générer des effets indésirables et participait du renforcement des tensions sur le marché du logement.

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2008 ne prévoit ainsi pas de dispositions relatives aux meublés touristiques. Le règlement de la ville de Gennevilliers conditionne les changements d'usage pour création de meublés touristiques à obligation de compensation.

Compte-tenu de ces évolutions réglementaires et des tensions observées sur les marchés d'habitat dans le territoire, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'approuver un nouveau règlement relatif au changement d'usage des locaux d'habitation applicable dans les communes de l'EPT Boucle Nord de Seine situées dans le département des Hauts-de-Seine.

Depuis plusieurs années, les communes du territoire connaissent un renforcement du phénomène des locations touristiques de courte durée, favorisé par le développement des plateformes de réservation et de location de logements entre particuliers.

Afin d'encadrer le développement de ces meublés touristiques et locations saisonnières au sein du territoire, hors résidences principales, au regard des objectifs de mixité sociale, des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, tout en permettant le maintien d'une offre touristique dans les secteurs les plus attractifs, il est créé, selon les communes, une gradation de la réglementation :

- Au sein des communes d'Asnières-sur-Seine, de Bois-Colombes, de Clichy-la-Garenne et de Villeneuve-la-Garenne, le changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière peut être accordé sans compensation dans la limite d'un logement par personne physique. Dans tous les autres cas, ce changement d'usage est soumis à compensation ;
- Au sein des villes de Gennevilliers et de Colombes, tout changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière est soumis à compensation.

Par ailleurs, au sein de toutes les communes, des possibilités de changement d'usage de locaux d'habitation sans compensation sont prévues pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le remplacement d'activités existantes, l'installation d'activités libérales et l'accueil de commerces en rez-de-chaussée.

Les autorisations de changement d'usage restent accordées sous réserve des droits des tiers, en particulier des stipulations contractuelles prévues dans le bail ou dans le règlement de copropriété.

Il est donc proposé au conseil de territoire de bien vouloir approuver le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation annexé à la présente délibération, applicable au sein des communes d'Asnières-sur-Seine, de Bois-Colombes, de Clichy-la-Garenne, de Colombes, de Gennevilliers et de Villeneuve-la-Garenne, et de décider de son entrée en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2021.

LE CONSEIL DE TERRITOIRE

ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR PATRICE LECLERC, VICE-PRESIDENT ;

Vu le code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.), et notamment ses articles L.5219-2 et L.5219-5,

Vu le code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), et notamment ses articles L.631-7 et suivants,

Vu le code des relations entre le public et l'administration (C.R.P.A.), notamment ses articles L.112-3, L.221-8 et L.231-1,

Vu le code du tourisme,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les titres II et III de son livre IV,

Vu la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR »,

Vu la loi n°2015-991 en date du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi « NOTRe »,

Vu la loi n°2019-1461 en date du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique,

Vu le décret n°2015-1658 en date du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Gennevilliers,

Vu le décret n°2015-1783 en date du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Vu le décret n°2021-757 en date du 11 juin 2021 relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme,

Vu l'arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine n°2008.089 en date du 21 février 2008 fixant les conditions dans lesquelles les autorisations de changement d'usage doivent être délivrées au regard de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Gennevilliers du 16 décembre 2015 approuvant le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en locaux professionnels,

Vu le projet de règlement ci-annexé fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation, applicable au sein des communes d'Asnières-sur-Seine, de Bois-Colombes, de Clichy-la-Garenne, de Colombes, de Gennevilliers et de Villeneuve-la-Garenne,

APRES EN AVOIR DEBATTU ;

DELIBERE

Article 1^{er} : Approuve le règlement ci-annexé fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation, applicable au sein des communes d'Asnières-sur-Seine, de Bois-Colombes, de Clichy-la-Garenne, de Colombes, de Gennevilliers et de Villeneuve-la-Garenne.

Article 2 : Décide une mise en application dudit règlement à compter du 1^{er} octobre 2021.

Article 3 : Précise que les autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation sont délivrées par le Maire de la commune concernée.

Article 4 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou de sa notification puis de sa transmission au contrôle de légalité préfectoral. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (article L.411-7 du code des relations entre le public et l'administration - CRPA).

Article 5 : La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site « Télérecours citoyens » (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou de sa notification, de sa transmission au contrôle de légalité préfectoral ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine si un recours gracieux a été préalablement exercé.

ANNEXE : REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION.

RESULTAT DES VOTES : MAJORITE

Pour : 75

Contre : 0

Abstention : 1

Fait et délibéré ce jour,

Pour extrait conforme,

Georges MOTHRON




Président de Boucle Nord de Seine