



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 19 JUN 2019

N°CT2019.3/055

L'an deux mil dix neuf, le dix neuf juin à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Patrick DOUET, Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Danièle CORNET, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Gérard GUILLE, Monsieur Serge FRANCESCHI, vice-présidents.

Monsieur Yvan FEMEL, Madame Sylvie GERINTE, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Delphine MELKONIAN, Madame Sylvie CHABALIER, Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Madame Mireille COTTET, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Patrice DEPREEZ, Madame Oumou DIASSE, Madame Corinne DURAND, Monsieur Christophe FOGEL, Madame Marie-Claude GAY, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Mehdi HENRY, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Luc MBOUMBA, Madame Sabine PATOUX, Madame Séverine PERREAU, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Hélène ROUQUET, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Georges URLACHER, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel GERCHINOVITZ à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD à Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD à Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Madame Ange CADOT à Monsieur Georges URLACHER, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Serge FRANCESCHI, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Michel DE RONNE à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Nicolas GEORGES à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Bruno HELIN à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Brigitte JEANVOINE à Madame Séverine PERREAU, Madame Valérie MAYER-BLIMONT à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Denis OZTORUN à Monsieur Patrick DOUET, Monsieur Christian VANDENBOSSCHE à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Laurence WESTPHAL à Madame Marie-Claude GAY.

Etaient absents excusés :

Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Monsieur François VITSE, Madame Khadija OUBOUMOUR, Monsieur Richard ANANIAN, Monsieur Serge DALEX, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Marie-Christine DIRRINGER, Monsieur Roger DUPRE, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Anna LOUIS, Monsieur Moncef MAIZ, Monsieur Gaëtan MARZO, Monsieur Akli MELLOULI, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Dominique TOUQUET.

Secrétaire de séance : Madame Catherine DE RASILLY.

Nombre de votants : 57

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	01/07/19
Accusé réception le	01/07/19
Numéro de l'acte	CT2019.3.055
Identifiant téléransmission	094-200058006-20190619-lmc110388-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 19 JUIN 2019**

Vote(s) pour : 57
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accuse de réception	
Envoyé à	Prefecture de Créteil
le	01-07-19
Accusé réception le	01-07-19
Numero de l'acte	CT2019 3 055
Identifiant télétransmission	094-200058006-20190619-lmc110388-DE-1-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 19 JUIN 2019

N°CT2019.3/055

OBJET : Affaires générales - Institution d'un régime d'autorisation de changement d'usage de locaux

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code du tourisme et notamment les articles L.324-1 et suivants et D.324-1 et suivants ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.631-7 et suivants ;

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

CONSIDERANT que depuis la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, la possibilité est offerte aux communes de soumettre, toute location, pour une courte durée, d'un meublé de tourisme, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, à une déclaration préalable soumise à enregistrement ;

CONSIDERANT que cette procédure, qui concerne tant les résidences principales que les résidences secondaires, consiste dans la délivrance, par la commune, d'un numéro d'enregistrement unique par logement, qui devra être rappelé dans toute annonce de location ; qu'elle vise à permettre aux communes de recenser l'ensemble des locations de courte durée sur son territoire mais également de percevoir le produit de taxe de séjour afférent à ces locations ;

CONSIDERANT que la mise en œuvre du dispositif est néanmoins subordonnée à la définition d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ; que seules les résidences secondaires sont soumises à ce régime ;

CONSIDERANT qu'en application des articles L.631-7 A et L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, ce régime d'autorisation temporaire doit être fixé par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ; que l'instruction de ces autorisations relève toutefois de la compétence de la commune, selon les conditions définies par l'établissement public de coopération intercommunal ;

Informations sur l'accuse de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	01.07.19
Accuse réception le	01.07.19
Numéro de l'acte	CT2019.3/055
Identifiant télétransmission	094-200058006-20190619-lmc110388-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 19 JUIN 2019

CONSIDERANT qu'afin de permettre aux communes de GPSEA de recenser les locations de courte durée sur leur territoire et d'appliquer le cas échéant des sanctions financières en l'absence de déclaration, il est proposé d'instaurer un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE, REGULIEREMENT CONVOQUE,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : **INSTAURE** sur le territoire de GPSEA un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

ARTICLE 2 : **FIXE** les conditions de délivrance de l'autorisation suivantes :

- L'autorisation temporaire sera accordée pour une durée de 2 ans ;
- Le maximum d'autorisation accordée est de 2 par loueur ;
- Le demandeur devra déclarer sur l'honneur que le logement respecte les exigences mentionnées à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation relatives aux logements décents ;
- Dans le cas particulier où le logement se trouve en copropriété, le demandeur devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité ;
- Dans le cas particulier où le demandeur est locataire, il devra obtenir l'accord écrit de son bailleur.

FAIT A CRETEIL, LE DIX NEUF JUIN DEUX MIL DIX NEUF.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	01/07/19
Accusé réception le	01/07/19
Numéro de l'acte	CT2019 3-055
Identifiant télétransmission	094-200058006-20190619-lmc110388-DE-1-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 19 JUIN 2019

Informations sur l'accuse de réception

Envoyé à	Prefecture de Creteil
le	01.07.19
Accusé réception le	01.07.19
Numero de l'acte	CT2019 3:055
Identifiant teletransmission	094-200058006-20190619-lmc110388-DE-1-1

CASTELLOTTI Isabelle

De: RENUCCI Florent <frenucci@gpsea.fr>
Envoyé: jeudi 19 septembre 2019 11:55
À: CASTELLOTTI Isabelle
Cc: DOWLATABADI Anahita; CADIER Adrien; RIFFAUD Paul
Objet: RE: taxe de séjour
Pièces jointes: CT2019.3-055.pdf; Présentation.pptx; Projet de formulaire de demande de changement d'usage de locaux.docx

Bonjour Madame,

Je fais suite à votre question sur les autorisations de changement d'usage de locaux.

Plusieurs communes, dont la commune d'Alfortville, ont sollicité l'institution, par le Territoire, d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

L'objectif poursuivi par ces communes était d'instituer par la suite un dispositif permettant de soumettre, toute location, pour une courte durée, d'un meublé de tourisme, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, à une déclaration préalable soumise à enregistrement (en application de [l'article L.234-1-1 du code du tourisme](#)).

Celui-ci permet notamment aux communes qui ont institué une taxe de séjour de demander à chaque loueur ou chaque plateforme, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle le logement a été mis en location, le nombre de jour où le logement a été loué, et solliciter le paiement de la taxe afférente (à ma connaissance, la commune d'Alfortville n'a pas encore délibéré pour instituer cette déclaration préalable).

Ainsi, par délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/055 du 19 juin 2019, ci-jointe, le Territoire a institué ce régime d'autorisation temporaire de changement d'usage de locaux, dont l'instruction revient aux communes.

Afin de faciliter l'instruction par les communes, un formulaire leur avait été adressé par le Territoire, je vous prie de bien vouloir le trouver ci-joint.

A toutes fins utiles, vous trouverez également ci-joint la présentation du dispositif qui avait été adressé à chaque commune.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

Florent RENUCCI
Chargé d'études juridiques
Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine
Mission d'inspection, d'audit et de conseil

01 41 94 31 31

Poste interne : 5877

Europarc - 14 rue le Carbusier - 94046 Créteil cedex

frenucci@gpsea.fr



Adoptez l'ECO-Attitude : merci de n'imprimer ce message qu'en cas de réelle nécessité

De : CASTELLOTTI Isabelle [mailto:isabelle.CASTELLOTTI@mairie-alfortville.fr]

Envoyé : mardi 17 septembre 2019 12:00

À : RENUCCI Florent <frenucci@gpsea.fr>

Objet : taxe de séjour

Bonjour Monsieur,

Adrien Cadier, m'a conseillé de venir vers vous concernant la taxe de séjour.

En effet, j'ai des usagers qui me demande une autorisation de changement d'usage pour les résidences secondaires.

Dans notre présentation il est indiqué (cf doc ci-dessous) que : « Les conditions de délivrance des autorisations sont fixées par délibération du conseil municipal ou intercommunal. Le loueur doit se renseigner auprès de la commune où se trouve son meublé pour savoir quelle procédure s'applique. » A ma connaissance la ville n' a pas délibéré dans ce sens.

Donc au niveau du GPSEA avez-vous quelque chose.

Je vous remercie de votre aide

2. Demander une autorisation de changement d'usage pour les résidences secondaires dans certaines communes

Une autorisation préalable du maire est nécessaire dans certaines villes avant de pouvoir modifier l'usage de votre logement en meublé de tourisme. Ainsi, *le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage* (article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation). Cette autorisation peut être assouplie et remplacée par un régime d'autorisation temporaire.

Le loueur est concerné par l'autorisation de changement d'usage s'il offre un meublé en location saisonnière à Paris, dans une des communes de la petite couronne (départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne) ou dans une des 10 autres communes de plus de 200 000 habitants (Nice, Bordeaux, Lyon...)

Le loueur peut être également concerné dans toute commune connaissant des tensions sur le marché du logement dès lors que le Conseil municipal ou intercommunal compétent a délibéré pour la mise en place d'une procédure d'autorisation de changement d'usage (pour les communes de plus de 50 000 habitants) ou sur décision de l'autorité administrative sur proposition du maire (dans les autres villes).

Les conditions de délivrance des autorisations sont fixées par délibération du conseil municipal ou intercommunal.

Le loueur doit se renseigner auprès de la commune où se trouve son meublé pour savoir quelle procédure s'applique.

A Paris par exemple, l'autorisation de changement d'usage doit être assortie d'une compensation. Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site de la Mairie de Paris.

Une fois obtenu l'autorisation demandée, il appartient au loueur de se renseigner auprès de la commune où est situé le bien pour savoir si une procédure de déclaration avec octroi d'un numéro d'enregistrement a été mise en place.

Sanctions encourues : sans autorisation, le propriétaire s'expose à une amende de 50 000 € par logement et une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par m² jusqu'à régularisation. De même, des sanctions pénales sont possibles en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration (article L. 651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation : emprisonnement d'un an et amende de 80 000 €).

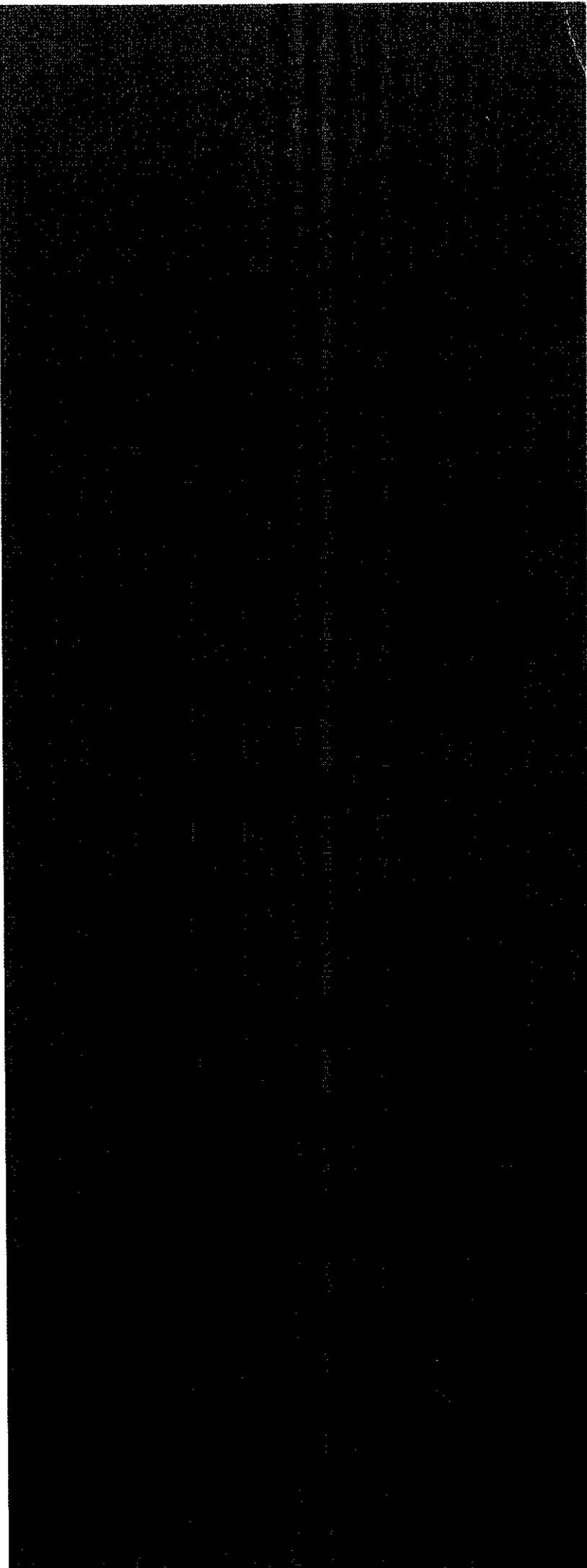
Fiche technique : Application territoriale des mesures de régulation de la location touristique meublée

La fiche technique « Application territoriale des mesures de régulation de la location touristique meublée » est une fiche rédigée par la DGE et la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) du ministère chargé du logement. Elle a pour objet d'encadrer l'instauration de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme dans les communes de petite taille ou de taille moyenne. Elle encadre les motivations de cette pratique qui doit être strictement justifiée par des motifs de protection du logement, notamment lorsque les délibérations sont soumises l'autorisation des préfets. Elle est consultable ici

Cordialement


Isabelle CASTELLOTTI
Direction des Finances
Mairie d'Alfortville
Directrice adjointe
(01) 78 68 22 75 Bureau
isabelle.castellotti@mairie-alfortville.fr





G16
Mardi 7 mai 2019

SOMMAIRE

- I. Propos introductif (p.3)**
- II. La mise en place d'une procédure de changement d'usage de locaux / Le Territoire (p.4)**
- III. Institution de la déclaration préalable soumise à enregistrement / Les communes (p.5)**
- IV. Sanctions financières et perception de la taxe de séjour (p.6)**
- V. Schéma récapitulatif**

I. PROPOS INTRODUCITIF

- La loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique a institué une procédure de déclaration préalable soumise à enregistrement qui permet aux communes de connaître le nombre de locations de meublés à des « fins touristiques » sur leur territoire.
- Cette procédure est régie par les articles L.324-1 et suivants et D.324-1 et suivants du code de tourisme.
- En cas de non respect de cette procédure, des sanctions financières pourront être appliquées par les communes. Par ailleurs, elle permet aux communes ayant institué une taxe de séjour* de recenser l'ensemble des locations sur son territoire et par conséquent, de percevoir le produit de la taxe susceptible de leur échapper jusqu'à présent.
- Sa mise en place nécessite préalablement une délibération du conseil de territoire qui autorise le changement d'usage de locaux.

* Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne et Boissy-Saint-Léger

II. LA MISE EN PLACE D'UNE PROCÉDURE DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX / LE TERRITOIRE

- Le propriétaire (ou le locataire sur autorisation du propriétaire) d'une résidence secondaire qui souhaite la mettre en location pour une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile **doit y être préalablement autorisé par la commune.**
- Les conditions de l'autorisation de changement d'usage de locaux doivent être fixées par délibération du conseil de territoire.
- Il est proposé d'inscrire ce point à l'ordre du jour du conseil de territoire du 19 juin 2019 et de fixer les conditions suivantes :
 - La durée de l'autorisation (à déterminer). En moyenne, les collectivités ayant mis en œuvre ce dispositif ont fixé une durée de 2 ans.
 - Le nombre d'autorisation maximum par demandeur (à déterminer). En moyenne, les collectivités ayant mis en œuvre ce dispositif ont fixé un nombre maximum de 2 autorisations par demandeur.
 - La communication d'une déclaration sur l'honneur que le logement respecte les exigences mentionnées à l'article R.112-2 du code de la construction et de l'habitation relatives aux logements décents.
 - Dans le cas particulier où le logement se trouve en copropriété, la communication d'une déclaration sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.
 - Dans le cas particulier où le demandeur est locataire, la communication de l'accord écrit de son bailleur.

En l'absence de cerfa dédié à cette procédure, un projet de formulaire de demande d'autorisation a été rédigé par les services du Territoire. Il reviendra à chaque commune de le mettre à disposition sur son site Internet.

III. INSTITUTION DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE SOUMISE À ENREGISTREMENT / LES COMMUNES

Afin de contrôler chacune des locations effectuées par le propriétaire (ou le locataire autorisé) d'une résidence principale ou une résidence secondaire pour laquelle une autorisation de changement d'usage a été accordée, une faculté est offerte à la commune d'instituer une procédure de déclaration préalable soumise à enregistrement.

A cette fin, elle doit prendre un délibération qui institue formellement cette procédure.

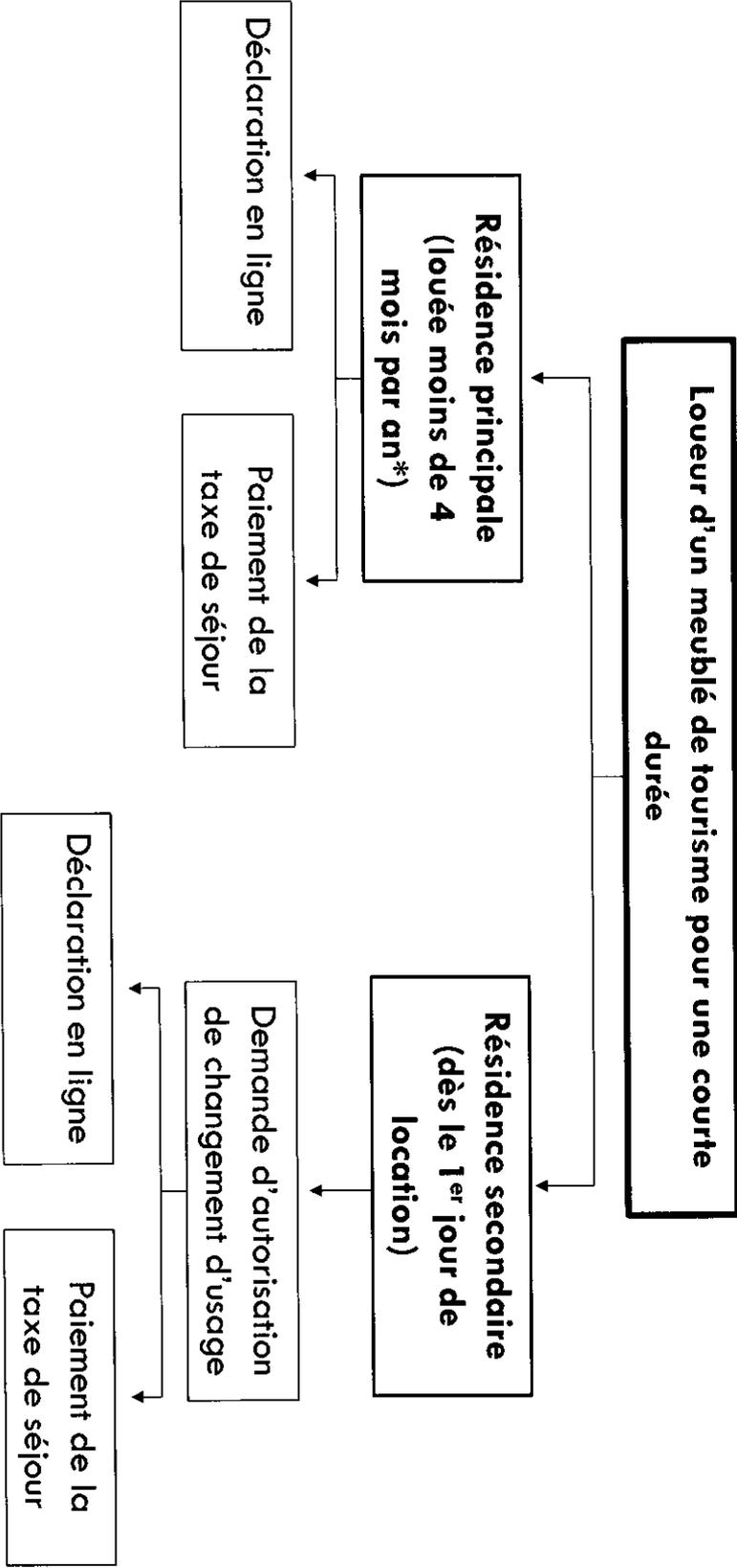
- Cette délibération pourra utilement préciser les dispositions de l'article D.324-1-1 du code du tourisme qui indiquent les éléments suivants:
 - Le contenu de la déclaration (identité et adresse du déclarant, adresse du bien, le statut de résidence principale ou non, le nombre de pièces composant le logement et le nombre de lit).
 - La composition du numéro de déclaration.
 - Les obligations à la charge des demandeurs ainsi que les sanctions afférentes.
- La commune devra mettre en place un télé-service permettant aux demandeurs d'effectuer leurs déclarations en ligne.

Un modèle de délibération a été rédigé par les services du Territoire à l'attention des communes.

IV. SANCTIONS FINANCIÈRES ET PERCEPTION DE LA TAXE DE SÉJOUR

- Pour l'ensemble des communes, le dispositif permet, en cas de méconnaissance des obligations qui en découlent, d'introduire un référé devant le tribunal de grande instance et de percevoir le produit des sanctions financières qui seront prononcées par le juge, à savoir :
 - Jusqu'à 5 000 € pour toute personne qui loue un bien sans l'avoir déclaré préalablement.
 - Jusqu'à 10 000 € pour toute personne qui loue sa résidence principale plus de 120 jours par an.
 - Jusqu'à 12 500 € pour les plateformes numériques qui ne mentionnent pas le numéro de déclaration délivré par la commune dans leur annonce.
 - Jusqu'à 50 000 € pour les plateformes numériques qui refusent de transmettre à la commune le nombre de jours au cours desquels un bien ou plusieurs biens ont été loués par son intermédiaire.
- Les communes qui ont institué une taxe de séjour, auront la possibilité de demander à chaque loueur ou chaque plateforme, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle le logement a été mis en location, le nombre de jour où le logement a été loué, et solliciter le paiement de la taxe afférente.

V. SCHÉMA RÉCAPITULATIF



* Au-delà de 4 mois par an, les propriétaires ou locataires s'exposent à des sanctions financières

