

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation des communes du Territoire Paris Est Marne & Bois

Préambule

La législation du contrôle du changement d'usage vise à protéger les immeubles d'habitation au regard du constat d'une pénurie de logements dédiés à l'habitat permanent ou d'une tension sur ce marché.

Elle est régie par le code de la construction et de l'habitation (CCH) et se distingue ainsi du changement de destination qui relève du code de l'urbanisme.

Constitue un changement d'usage, l'exercice de toute activité professionnelle, y compris commerciale, dans un local à usage d'habitation. Il en est de même pour la location d'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.

Le changement d'usage est obligatoirement soumis à autorisation préalable dans les deux situations cumulatives suivantes :

- lorsque la demande de transformation pour l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale concerne un local d'habitation, c'est-à-dire - au sens de l'article L.631-7 du CCH - toutes les catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial ou encore locaux meublés donnés en location.
- lorsque le logement est situé dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Lorsqu'il est accordé, le changement d'usage ne l'est qu'à titre **provisoire** (pour la durée d'occupation) et **personnel** (au demandeur) ; sous réserve des droits des tiers et en particulier, des stipulations contractuelles prévues dans le bail ou dans le règlement de copropriété.

Le présent règlement s'attache donc à définir les conditions de l'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'état de l'activité commerciale et du parc de logements propres à chaque commune du territoire.

Les articles 1 à 4 sont applicables à chaque commune.
L'article 5 est applicable à la commune de Vincennes.

Article 1 : Dispositions générales applicables pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale

Conformément aux articles L.631-7-3 et L.631-7-4 concernant les demandes de changement d'usage pour les résidences principales, ceux-ci sont autorisés dans les cas suivants :

- dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandises.
- dès lors que le lieu d'exercice de l'activité professionnelle, y compris commerciale, se situe dans une partie de l'habitation située au rez-de-chaussée et que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local

De manière générale, il est rappelé que ces activités sont autorisées dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose et pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti.

Toutes les autres situations sont soumises à autorisation et peuvent faire l'objet de critères détaillés spécifiquement pour chaque commune dans un article du présent règlement.

Article 2 : Dispositions générales applicables aux locations saisonnières

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.

Le présent règlement détermine – selon les communes - les critères de cette autorisation temporaire avec ou sans compensation, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire personne physique et peuvent être différenciés selon les communes.

Pour ces mêmes communes, il conviendra également de préciser dans ce règlement si l'autorisation de changement d'usage est assortie d'une procédure de déclaration avec délivrance d'un numéro d'enregistrement.

Article 3 : Dispositions générales relatives à la notion de compensation

Les autorisations de changement d'usage soumises à compensation ont un caractère réel, attaché au local et non à la personne qui exerce l'activité professionnelle.

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation.

Les locaux proposés en compensation doivent être de qualité et de surface équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage et situés dans la même commune que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage. Ils doivent être décents et présenter toutes les conditions normales de sécurité et de salubrité.

Article 4 : Sanctions applicables

En cas de non respect des dispositions prévues par le présent règlement, les sanctions prévues notamment aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent.

Sans autorisation de changement d'usage pour son local, le propriétaire s'expose à 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. De même, des sanctions pénales sont possibles en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration : emprisonnement d'un an et amende de 80 000 €).

Par ailleurs et conformément à l'article L. 324-1-1, le loueur qui n'a pas demandé de numéro d'enregistrement est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €.

Article 5 : Dispositions applicables sur le territoire de la commune de Vincennes

Le présent article concerne les conditions de délivrance d'une autorisation de changement d'usage pour la location répétée et de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, d'un local meublé destiné à l'habitation situé sur la commune de Vincennes.

- **Cas non soumis à autorisation**

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer – au plus 120 jours par an – pour des courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Dans ce cas, le loueur effectue directement sa déclaration via un teleservice dont les modalités d'accès figurent sur le site internet de l'Office de tourisme de Vincennes, en vue d'obtenir un numéro d'enregistrement, notamment nécessaire pour la publication des annonces sur les plateformes d'intermédiation de locations touristiques.

Pour les autres locaux ne constituant pas la résidence principale du loueur, il convient de distinguer deux catégories de loueurs :

- **Cas soumis à autorisation lorsque le loueur est un particulier**

Le loueur doit présenter un acte de propriété du bien depuis au moins 3 ans ainsi qu'un accord formel du syndic pour la location du local en tant que meublé de tourisme.

Il ne sera pas accordé d'autorisation aux propriétaires de biens situés dans une résidence étudiante ou une résidence pour personnes âgées.

L'immeuble où se situe le bien ne doit pas excéder 30% de locations de courte durée.

A partir du troisième bien meublé mis en location répétée et de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, une compensation par un logement de surface au moins équivalente sur le territoire de la commune est requise.

Lorsque l'ensemble de ces conditions sont remplies, l'autorisation est consentie pour deux ans renouvelables après dépôt d'une nouvelle demande.

Muni de son autorisation de changement d'usage, le loueur effectue ensuite sa déclaration via un teleservice dont les modalités d'accès figurent sur le site internet de l'Office de tourisme de Vincennes, en vue d'obtenir un numéro d'enregistrement, notamment nécessaire pour la publication des annonces sur les plateformes d'intermédiation de locations touristiques.

- **Cas soumis à autorisation lorsque le loueur est une personne morale**

Le loueur doit présenter un acte de propriété du bien depuis au moins 3 ans ainsi qu'un accord formel du syndic pour la location du local en tant que meublé de tourisme.

Il ne sera pas accordé d'autorisation aux propriétaires de biens situés dans une résidence étudiante ou une résidence pour personnes âgées.

L'immeuble où se situe le bien ne devra pas excéder 30% de locations de courte durée.

A partir du premier bien meublé mis en location répétée et de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, une compensation par un logement de surface au moins équivalente sur le territoire de la commune est requise.

Lorsque l'ensemble de ces conditions sont remplies, l'autorisation est consentie pour deux ans renouvelables après dépôt d'une nouvelle demande.

Muni de son autorisation de changement d'usage, le loueur effectue ensuite sa déclaration via un téléservice dont les modalités d'accès figurent sur le site internet de l'Office de tourisme de Vincennes, en vue d'obtenir un numéro d'enregistrement, notamment nécessaire pour la publication des annonces sur les plateformes d'intermédiation de locations touristiques.

Pour tous les cas soumis à autorisation, le pétitionnaire doit transmettre sa demande accompagnée des pièces justificatives à l'adresse suivante :

Ville de Vincennes – Direction générale des services techniques - Service Hygiène et Habitat –
53 bis rue de Fontenay – 94300 Vincennes.

Article 6 : Dispositions applicables sur le territoire de la commune de Charenton-le-Pont

Le présent article concerne les conditions de délivrance d'une autorisation de changement d'usage pour la location répétée et de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, d'un local meublé destiné à l'habitation situé sur la commune de Charenton-le-Pont.

Cas non soumis à autorisation

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer – au plus 120 jours par an – pour des courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Dans ce cas, le loueur effectue directement sa déclaration via un téléservice dont les modalités d'accès figurent sur le site internet de la Ville de Charenton-le-Pont, en vue d'obtenir un numéro d'enregistrement, notamment nécessaire pour la publication des annonces sur les plateformes d'intermédiation de locations touristiques.

Les autres locaux ne constituant pas la résidence principale du loueur sont soumis à autorisation

Le loueur doit présenter un acte de propriété du bien depuis au moins **deux ans** ainsi qu'un accord formel du syndic pour la location du local en tant que meublé de tourisme.

Il ne sera pas accordé d'autorisation aux propriétaires de biens situés dans une résidence étudiante ou une résidence pour personnes âgées.

Le nombre maximum de logements pouvant être affectés à un usage temporaire de meublé de tourisme dans une même copropriété est limité à **10%** du nombre de logements de la copropriété avec un minimum de 1 logement et au maximum de 3.

Le changement d'usage est accordé pour **un logement au maximum** à un même propriétaire (en dehors de la résidence principale) sans pouvoir dépasser 90 jours de location en continu pour un même occupant.

Lorsque l'ensemble de ces conditions sont remplies, l'autorisation est consentie pour **deux ans** renouvelables après dépôt d'une nouvelle demande.

Muni de son autorisation de changement d'usage, le loueur effectue ensuite sa déclaration via un téléservice dont les modalités d'accès figurent sur le site internet de la Ville de Charenton-le-Pont, en vue d'obtenir un numéro d'enregistrement, notamment nécessaire pour la publication des annonces sur les plateformes d'intermédiation de locations touristiques.

Pour tous les cas soumis à autorisation, le pétitionnaire doit transmettre sa demande accompagnée des pièces justificatives à l'adresse suivante :

Ville de Charenton-le-Pont – Direction de l'aménagement durable et de la politique de l'habitat -
Service Urbanisme – 49 Rue de Paris – 94220 CHARENTON-LE-PONT