

# **Règlement de la commune d'Esblly fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée**

## **I. Exposé des motifs**

Les locations de courte durée de chambres ou de logements entiers à des touristes de passage se sont multipliées avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet (exemple Airbnb, Aritel, ...) et le développement de l'économie collaborative.

Ce développement a des effets multiples :

- forte augmentation des biens mis en location sur ces plateformes,
- concurrence à l'hébergement touristique conventionnel,
- dégradation des logements et de la qualité de vie, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants,
- transformation de résidences principales en meublés de tourisme,
- pénurie de logement « locatif » pour les habitants,
- pression foncière accrue.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le législateur a instauré deux dispositifs :

- dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues,
- dans le cadre de la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016, l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement.

Le Val d'Europe est une agglomération bâtitrice et particulièrement dynamique qui bénéficie d'un rayonnement à l'international et d'un essor croissant de population.

En effet, ce territoire est au cœur d'un grand projet urbain, résidentiel et touristique, marqué par notamment par la présence des parcs de loisirs Disneyland Paris de la Vallée shopping et de Villages-Nature, première destination touristique d'Europe avec 44 millions de visiteurs par an.

Depuis plusieurs années, les locations de meublés sur de courtes durées, dits meublés de tourisme ont connu un développement exponentiel en Europe et en France.

Dans ce contexte, il a été observé, sur le territoire des communes du Val d'Europe dont la commune d'Esblly une multiplication très nette des locations saisonnières pour des séjours répétés de courte durée transformant la destination de ces locaux à usage d'habitation au détriment de l'offre de logements sur le marché immobilier classique permettant l'accueil de la population nouvelle, vocation première du territoire du Val d'Europe, l'équilibre emploi-habitant et le parcours résidentiel des habitants sur le territoire.

La Commune recense officiellement 20 meublés de tourisme, contre 0 meublés de tourisme en 2020 (données au 15 novembre 2023). De surcroît, dans les faits, nous savons que ce chiffre est en deçà de la réalité puisque malgré l'obligation, de nombreux meublés ne sont pas déclarés en mairie.

Ce phénomène d'expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée s'avère fortement pénalisante pour la commune à plusieurs titres : assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation, génération d'une spéculation sur le prix du foncier pour les logements encore disponibles. Il en ressort in fine une dégradation des conditions d'accès au logement et une exacerbation des tensions sur le marché locatif, préjudiciable pour les habitants, notamment les familles et les primo-accédants.

Dans ce contexte, il a été jugé nécessaire, sur le territoire d'Esbly, de réguler l'activité des meublés de tourisme afin de maîtriser l'équilibre entre le logement pour les habitants et l'hébergement touristique et de fixer, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, des règles identiques pour l'ensemble des hébergeurs touristiques.

Pour les communes de moins de 200 000 habitants, appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, définie à l'article 232 du Code Général des Impôts, c'est à dire les communes situées en zone dite tendue, la procédure d'autorisation du changement d'usage par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal.

Tel est le cas de la commune d'Esbly depuis la publication du décret n°2023-822 du 25 août 2023.

La procédure de changement d'usage a été instituée pour la Commune d'Esbly par délibération de Val d'Europe Agglomération en date du 14 décembre 2023.

Le présent règlement comporte la réglementation désormais applicable au changement d'usage.

## II. Sommaire

---

I.	EXPOSE DES MOTIFS .....	1
II.	SOMMAIRE .....	3
III.	PRINCIPES GENERAUX.....	3
	ARTICLE 1 - OBJET.....	3
	ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION.....	4
	ARTICLE 3 - REGIME JURIDIQUE APPLICABLE .....	5
	ARTICLE 4 – PRINCIPES ET CONDITIONS DE DELIVRANCE DE L'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE .....	5
IV.	CRITERES DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS PREALABLES DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES DE TOURISME.....	6
	ARTICLE 5 – REGIME DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS TEMPORAIRES DE CHANGEMENT D'USAGE PERMETTANT A UNE PERSONNE PHYSIQUE DE LOUER POUR DE COURTES DUREES DES LOCAUX DESTINES A L'HABITATION A UNE CLIENTELE DE PASSAGE QUI N'Y ELIT PAS DOMICILE .....	6
V.	FORMALITES ADMINISTRATIVES.....	7
	ARTICLE 6 – MODALITES D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE .....	7
	6.1 Dossier de demande d'autorisation.....	7
	6.2 Modalités de dépôt de la demande .....	7
	6.3 Instruction de la demande.....	7
	ARTICLE 7 – PERMIS DE CONSTRUIRE ET CHANGEMENT D'USAGE .....	7
VI.	SANCTIONS.....	8
	ARTICLE 8 – SANCTIONS ENCOURUES EN CAS DE TRANSFORMATION D'UN LOGEMENT, EN MEUBLE DE TOURISME, SANS AUTORISATION PREALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE. ....	8
VII.	MODALITES D'EXECUTION DU PRESENT REGLEMENT.....	9
	ARTICLE 9 – ENTREE EN VIGUEUR DU PRESENT REGLEMENT .....	9
	ARTICLE 10 – LEXIQUE.....	9

## III. Principes généraux

### Article 1 - Objet

Conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre 1<sup>er</sup> du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable selon les modalités définies par le présent règlement.

Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles seront délivrées, sur le territoire de la commune d'Esby, les autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires », délivrées à titre temporaire et personnel (article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation).

En application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le maire d'Esbly, selon les modalités définies par le présent règlement.

## **Article 2 - Champ d'application**

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes 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, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du CCH ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

La surface ou superficie prise en compte pour l'application de l'ensemble des dispositions du présent règlement est la surface habitable au sens de l'article R.156-1 du CCH.

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 de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme, sont des villas, appartements ou studios meublés, 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.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ou à l'occasion de déplacements professionnels ;
- La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

Il est précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle (120 jours cumulés maximum par année civile sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure) de la résidence principale, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation. Cependant, dans ce dernier cas, et en application de l'article L.321-1-1 du Code du Tourisme les formalités liées à l'enregistrement et au règlement de la taxe de séjour demeurent obligatoires.

Ainsi, l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire :

- Dès la première nuitée pour les résidences secondaires ;
- À partir du 121<sup>ème</sup> jour de location par année civile pour tout ou partie des résidences principales<sup>1</sup>, habitation principale ou dépendances (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

---

<sup>1</sup> La résidence principale est entendue comme logement occupé au moins huit mois par an par son propriétaire ou son locataire, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Il est nécessaire de solliciter une autorisation pour chaque logement objet d'un changement d'usage. En cas de division d'un logement, une autorisation est à solliciter pour chaque nouveau logement issu de cette division qui serait destiné à la location meublée touristique.

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la Commune d'Esbly.

### **Article 3 - Régime juridique applicable**

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) définit le meublé touristique comme « *la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

En application de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, le présent règlement définit un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage au bénéfice des personnes physiques proposant des locations de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

L'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage a été instituée sur le territoire communal conformément aux dispositions de l'article L.631-9 du code de la construction et de l'habitation, par arrêté préfectoral n° 2021/DDT/SHRU/20 du 25 mars 2021 accordant l'instauration de la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation en application de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Coupvray, Esbly, Magny-le-Hongre, Montry, Saint-Germain sur Morin, Serris, Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis

### **Article 4 – Principes et conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage**

- Conformément aux dispositions des articles L.631-7 et L.631-7-1 A du CCH, l'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers ;
- 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 danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le pétitionnaire doit fournir une attestation sur l'honneur, établissant que le changement d'usage est admis par le règlement en vigueur.
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 (aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale) et R.321-23 du Code de la Construction et de l'Habitation (convention avec l'Agence Nationale

de l'Habitat applicable au secteur locatif intermédiaire ne bénéficiant pas de subvention pour travaux) ;

- Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.156-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction du dossier complet remis par le pétitionnaire.

#### **IV. Critères de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme**

##### **Article 5 – Régime de délivrance des autorisations temporaires 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**

Le règlement s'applique aux propriétaires personnes physiques souhaitant pratiquer la location meublée touristique.

La demande de changement d'usage doit être formulée par le propriétaire du logement personne physique (cf. article L.631-7-1-A du CCH).

Lorsque le propriétaire confie à un tiers (quel que soit sa forme juridique) la location de son bien à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, c'est au propriétaire personne physique, qu'il incombe de solliciter l'autorisation préalable de changement d'usage.

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire, la personne physique figurant sur l'acte de propriété.

Selon le CCH, l'autorisation est délivrée à un « même propriétaire ». Le propriétaire déclarant peut-être :

- En pleine propriété ;
- Usfruitier ;
- Une indivision (considérée comme un même propriétaire même si elle concerne plusieurs propriétaires, nécessite l'accord de tous les propriétaires indivis).

Les autorisations temporaires sont accordées pour une durée d'un an.

Le nombre d'autorisation pouvant être accordé à un même propriétaire personne physique est limité à une autorisation.

Cette autorisation pourra être renouvelée pour une même durée après avoir fait l'objet d'une nouvelle demande.

Ces autorisations sont temporaires et nominatives, attachées à la personne, elles sont donc incessibles.

Il ne sera pas possible de transférer ces autorisations sur d'autres biens détenus par un même propriétaire.

Ces autorisations cesseront à l'arrivée du terme ou de manière anticipée, sur demande écrite du propriétaire.

## **V. Formalités administratives**

### **Article 6 – Modalités d'instruction de la demande**

#### **6.1 Dossier de demande d'autorisation**

La demande d'autorisation sera effectuée par voie dématérialisée sur la plateforme DECLALOC.

Le propriétaire du bien faisant l'objet de la demande d'autorisation au moment du dépôt de sa demande devra attester du respect des droits des tiers. A ce titre, il devra joindre à son dossier :

- Une déclaration sur l'honneur.
- L'extrait de l'acte de propriété attestant de la superficie du bien concerné ou une attestation sur l'honneur établissant qu'il est titulaire d'un acte de propriété et attestant de la superficie du bien concerné.

#### **6.2 Modalités de dépôt de la demande**

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer sa demande accompagnée des pièces justificatives demandées sur la plateforme DECLALOC.

Tout pétitionnaire pourra solliciter du service instructeur des informations complémentaires relatives aux modalités pratiques de mise en œuvre du présent règlement.

#### **6.3 Instruction de la demande**

Dans le mois suivant la réception de la demande et des pièces devant y être jointes, un accusé de réception est adressé au pétitionnaire. Cet accusé de réception 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 pétitionnaire est réputé avoir renoncé à sa demande.

A compter de la réception d'un dossier réputé complet, le délai d'instruction pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus est de deux mois.

En l'absence de réponse passé ce délai, l'autorisation est réputée favorable.

### **Article 7 – Permis de construire et changement d'usage**

En application de l'article L. 631-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis

de construire, la demande de permis de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP. Les travaux visés par la demande de PC ou de DP ne pourront être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du même code

## VI. Sanctions

### Article 8 – Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage.

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 originairement sincère ;*



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

## **VII. Modalités d'exécution du présent règlement**

### **Article 9 – Entrée en vigueur du présent règlement**

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1<sup>er</sup> juin 2024.

À compter de cette date, toute location meublée de courte durée qui n'est ni exemptée d'autorisation, ni autorisée, sera interdite en vertu du présent règlement.

Le Maire d'Esblly est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera accessible sur le site internet de la commune.

### **Article 10 – Lexique**

- Le terme « meublés de tourisme » s'entend comme des villas, appartements ou studios meublés, 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 (article L. 324-1-1 du code du tourisme).
- Le terme de surface s'entend comme la surface habitable d'un logement telle que déterminée conformément à l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- Le terme de résidence principale s'entend, conformément à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, du logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation.
- Le terme « Copropriété » s'entend comme tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).