



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE SEANCE DU MARDI 26 JUIN 2018

L'an deux mille dix-huit, le mardi 26 juin à 18 heures 30, les membres composant le conseil de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, convoqués individuellement et par écrit le mercredi 20 juin 2018, se sont réunis dans la salle du conseil de l'hôtel de ville de Boulogne-Billancourt à Boulogne-Billancourt sous la présidence de M. BAGUET, Maire de Boulogne-Billancourt, Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest.

NUMERO ET OBJET DE LA DELIBERATION : C2018/06/26 – EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT – Réglementation relative au changement d'usage de locaux d'habitation - Définition d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage.

NOMENCLATURE DE L'ACTE : 8. Domaines de compétences par thème - 8.5 Politique de la ville, habitat, logement.

Le nombre de conseillers en exercice est de 73.

ETAIENT PRESENTS :

M. BAGUET, M. SANTINI (départ à 20h11, après le point 47), M. GUILLET, M. LARGHERO (départ à 20h02, à partir du point 26), M. de LA RONCIERE (départ à 18h50, après le point 53), M. GAUDUCHEAU, M. BADRE (départ à 19h15, après le point 44), Mme BARODY-WEISS, M. BAVIERE, Mme BERNADET, Mme BOURG, Mme BRUNEAU, Mme de MARCILLAC, Mme de PAMPELONNE, Mme DEFRANOUX, M. DUHAMEL (arrivée à 18h48, à partir du point 52 et départ à 20h10, à partir du point 45), M. DUPIN, M. FLAVIER, M. FUSINA, M. GABORIT, M. GALEY (arrivée à 18h47, à partir du point 52), Mme GODIN, M. GOUILLIARD, Mme GUICHARD, Mme GUILLEN, M. HAAS (départ à 19h00, à partir du point 27), M. JIAUME (départ à 19h00 à partir du point 27), M. KNUSMANN, M. LABRUNYE, M. LE GOFF, M. LEFEVRE (arrivée à 18h48, à partir du point 52), M. LEMAIRE, Mme LETOURNEL (arrivée à 18h52, à partir du point 27), M. LIEVRE, Mme LUCCHINI, M. MARGUERAT, M. MARQUEZ (arrivée à 18h47, à partir du point 52), M. MOUGIN, Mme PAJOT (départ à 19h38 après le point 7), M. PROVOT (départ à 19h00, à partir du point 27), Mme RE, Mme RINAUDO, M. ROCHE, Mme ROUX-FOUILLET (départ à 20h01, à partir de du point 26) Mme SAIMPERT, Mme SUEUR, Mme SZABO, Mme VESSIERE et Mme VETILLARD.

ETAIENT REPRESENTES :

Mme ANDRE-PINARD par M. DUPIN, M. BADRE par Mme BARODY-WEISS (à partir de 19h15), Mme BELLARD par M. MARQUEZ, M. BES par M. GUILLET, M. COHEN par M. DUHAMEL, M. de CARRERE par Mme SUEUR, M. de LA RONCIERE par M. GAUDUCHEAU (à partir de 18h50), Mme GENDARME par Mme DEFRANOUX, M. GUILCHER par M. LABRUNYE, M. HAAS par M. Le MAIRE (à partir de 19h00), Mme HOOGSTOEL par M. BAVIERE, M. JIAUME par Mme RE (à partir de 19h00), Mme LANLO par Mme LUCCHINI, Mme LAVARDE-BOËDA par M. BAGUET, M. LEFEVRE par Mme BERNADET (jusqu'à 18h48), M. LOUAP par M. MOUGIN, M. MOSSE par M. LE GOFF, M. PROVOT par M. LIEVRE (à partir de 19h00), M. PUIJALON par M. GABORIT, Mme ROUX-FOUILLET par M. GOUILLIARD (à partir de 20h01), M. SCHEUER

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20180626-C2018-06-26-DE
Date de télétransmission : 03/07/2018
Date de réception préfecture : 03/07/2018

par Mme de PAMPELONNE, M. SUBRINI par Mme VESSIERE, M. SZMARAGD par Mme SAIMPERT, Mme WEILL par Mme PAJOT.

ETAIENT EXCUSES :

M. DENIZIOT, Mme ESTRADÉ-FRANCOIS, Mme GALLAIS, Mme LORBER, M. MARSEILLE, Mme MISSOFFE et M. PAPILLON.

SECRETAIRE DE SEANCE : Florence de PAMPELONNE

PUBLICATION PAR AFFICHAGE : 03 JUIL. 2018

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SEINE OUEST

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU MARDI 26 JUIN 2018

N° C2018/06/26 DH/DK/MW

OBJET : EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT – Réglementation relative au changement d'usage de locaux d'habitation - Définition d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage.

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Depuis plusieurs années, la location meublée de courte durée connaît un succès croissant, favorisé par l'apparition de plateformes communautaires de réservation et de location de logements entre particuliers. Cette offre nouvelle, notamment à destination des touristes, s'appuie initialement sur un modèle « collaboratif » : les particuliers louent leur résidence principale en leur absence, ou louent une ou plusieurs chambres de leurs logements dans un esprit convivial.

Cependant, ce modèle collaboratif se trouve souvent dévoyé dans les grandes agglomérations, la location à l'année sur ces plateformes pouvant s'avérer bien plus lucrative que la location classique à des ménages en recherche d'une résidence principale.

Cette offre alternative peut répondre à un besoin réel et ponctuel de nos concitoyens toutefois, son développement non maîtrisé peut également générer des effets indésirables, notamment dans les zones touristiques et dans les zones de tension du marché locatif, à savoir :

- l'aggravation de la crise du logement, par la diminution de l'offre de logements disponibles pour les résidences principales, et par une augmentation induite des loyers ;
- des nuisances et des dégradations dans les copropriétés générées par la multiplication des allées et venues ;
- la sous-location à l'insu des propriétaires (dont parfois des bailleurs sociaux) ;
- une concurrence déloyale pour le secteur hôtelier, dans la mesure où les investisseurs professionnels ne satisfont pas toujours à leurs obligations déclaratives ni au paiement de la taxe de séjour.

Par ailleurs, la politique de l'habitat développée dans le programme local de l'habitat (PLH) de GPSO vise à favoriser le parcours résidentiel de tous les ménages sur le territoire. Or, le développement de l'offre de location meublée de courte durée va à l'encontre de la réalisation de cet objectif en amenuisant le nombre de logements disponibles pour des ménages en recherche d'une résidence principale.

Le territoire de GPSO se caractérise en effet par un marché immobilier particulièrement tendu comme l'illustrent les niveaux de prix à la location ou à l'achat : le loyer moyen est de 20,3 €/m²/mois en 2017 (source Observatoire CLAMEUR) et le prix moyen à l'achat est de 6 270 €/m² dans l'ancien et de 8 410 €/m² dans le neuf (source Base BIEN, Chambre des Notaires, 2016).

De plus, on constate une importante tension à l'entrée du parc social avec 17 597 demandes actives en décembre 2017 pour 1 425 attributions en 2017.

Dans le même temps, le nombre de meublés mis en location pour des courtes durées croît rapidement (+ 33% de juin 2016 à juin 2017 pour le département des Hauts-de-Seine) et sur le territoire de GPSO, pour la seule plateforme Airbnb (source Dataville, Airbnb), on comptait :

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20180626-C2018-06-26-DE Date de télétransmission : 03/07/2018 Date de réception préfecture : 03/07/2018
--

- 2 550 annonces au 1^{er} septembre 2017, dont 1 500 sont localisées à Boulogne-Billancourt et 500 à Issy-les-Moulineaux ;
- Près de 41 000 voyageurs ayant utilisé ce mode d'hébergement entre septembre 2016 et septembre 2017 ;
- Selon les villes, jusqu'à 2,3% du parc de logements qui serait utilisé à des fins de location meublée de courte durée.

Afin de réguler le phénomène, GPSO et ses communes membres disposent de deux outils juridiques :

- La réglementation relative au changement d'usage des locaux d'habitation (article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation), qui relève de l'EPT Grand Paris Seine Ouest au titre de sa compétence en matière de PLU ;
- La mise en place d'un service de télé-déclaration des meublés de tourisme, consistant en un service numérique d'enregistrement de l'ensemble des locations meublées touristiques, qui délivre aux loueurs un numéro d'enregistrement obligatoire pour la mise en ligne des annonces sur plateformes (possibilité offerte par la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique). Or, cette disposition, relevant des conseils municipaux des communes membres de GPSO, ne peut être mise en place faute de délibération préalable de l'EPT compétent en matière de PLU.

Règlementation relative au changement d'usage des locaux d'habitation

La protection des locaux à usage d'habitation est régie depuis 2008 sur le territoire de GPSO par l'arrêté préfectoral n°DDE/SEU n°2008.089 du 21 février 2008 instaurant le principe des autorisations préalables de changement d'usage à caractère personnel (principalement pour les professions libérales) ou à caractère réel (soumis à compensation). Pour la ville de Chaville, une délibération du conseil municipal du 24 juin 2013 reprend ces mêmes dispositions.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit plusieurs dispositions qui viennent encadrer et clarifier le régime des meublés de courte durée, à savoir :

- 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.
- En secteur tendu et notamment dans le département des Hauts-de-Seine, la location meublée touristique doit être soumise à autorisation préalable, hors location des résidences principales moins de 120 jours par an. Cette autorisation est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé le logement dans les conditions fixées par une délibération de l'EPCI compétent en matière de plan local de l'urbanisme.
- Il est donné la possibilité aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local de l'urbanisme de définir par délibération 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.

Pour une meilleure application du cadre réglementaire et prise en compte du contexte local, il vous est proposé un règlement écrit applicable sur l'ensemble des huit communes, qui reprend les principales dispositions de l'arrêté préfectoral de 2008, en y ajoutant les modalités prévues par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

S'agissant des autorisations de changement d'usage en activités autres que les meublés de tourisme, l'autorisation préalable au changement d'usage est soumise par principe à compensation.

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20180626-C2018-06-26-DE Date de télétransmission : 03/07/2018 Date de réception préfecture : 03/07/2018
--

Par exception, des autorisations sans compensation sont définies dans le règlement.

S'agissant des autorisations de changement d'usage en meublés de tourisme :

Compte-tenu du contexte précité, il est proposé pour les communes de Boulogne-Billancourt et d'Issy-les-Moulineaux, que tout changement d'usage d'un local d'habitation des personnes physiques soit soumis à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

En effet, la situation de ces communes incite à la plus grande vigilance et au maintien d'un régime de compensation stricte conforme aux dispositions de l'arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine du 21 février 2008. Ces deux communes concentrent la majeure partie des locations meublées (près de 80% des annonces Airbnb) et leur parc de logements est de plus petite taille (la moitié des logements ont une surface inférieure ou égale à 55 m²). Elles se caractérisent également par des niveaux de loyers moyens plus élevés (21,2 €/m²/mois à Boulogne-Billancourt, 21,8 €/m²/mois à Issy-les-Moulineaux), des prix moyens à l'accession plus chers (7 160 €/m² dans l'ancien et 9 330 €/m² dans le neuf à Boulogne-Billancourt, 6 450 €/m² dans l'ancien et 8 370 €/m² dans le neuf à Issy-les-Moulineaux). La part des logements Airbnb dans le parc total de logements y est aussi la plus importante : 2,3% à Boulogne-Billancourt et 1,5% à Issy-les-Moulineaux, contre 0,8% pour l'ensemble des communes de GPSO.

Les changements d'usage vers des meublés de tourisme étant essentiellement concentrés sur ces villes, conduisent à soustraire de nombreux logements au marché de l'habitat.

Cela contribue ainsi à accentuer la tension du marché.

Il est ainsi proposé de maintenir le principe de la compensation pour ces deux villes.

Il est par ailleurs proposé d'instaurer sur le territoire des villes de Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage à destination des personnes physiques. Les conditions de délivrance proposées de cette autorisation temporaire sont les suivantes :

- La délivrance d'une autorisation de changement d'usage temporaire est limitée à une autorisation par personne physique, pour une durée non reconductible de 3 ans.
- Dans le cas où le local d'habitation est situé dans une copropriété, le pétitionnaire devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.
- L'autorisation temporaire ne peut être délivrée que pour des logements décents tels que définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition.
- Le changement d'usage ne sera pas autorisé au propriétaire dont le logement a bénéficié d'une subvention à l'amélioration de l'habitat attribuée par l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, sauf si le propriétaire s'engage à rembourser au prorata temporis la ou les subventions perçues.

Au-delà d'une autorisation par personne, la transformation d'un local d'habitation en location meublée de courte durée sera soumise à compensation sur les communes de Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray.

Le règlement ci-joint précise plus avant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation.

Afin de permettre la mise en place éventuelle par les communes d'une plateforme de télé-déclaration facilitant l'instruction des demandes, il est proposé que l'entrée en vigueur de ce règlement soit fixée au 1^{er} janvier 2019.

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20180626-C2018-06-26-DE Date de télétransmission : 03/07/2018 Date de réception préfecture : 03/07/2018
--

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé d'approuver le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation, et notamment les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux à destination d'habitation permettant à une personne physique de les louer à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

LE CONSEIL DE TERRITOIRE

Vu la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie ;

Vu la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 et notamment son article 16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses article L631-7 et L631-7-1A ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5219-2 et L5219-5 ;

Vu l'arrêté DDE/SEU n°2008.089 du Préfet des Hauts-de-Seine du 21 février 2008 en vue de fixer 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 ;

Vu la délibération n°DEL01 2013 66 du conseil municipal de Chaville du 24 juin 2013 ;

Vu le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis de la commission « Aménagement de l'espace, Equilibre social de l'habitat, Urbanisme » en date du 14 juin 2018 ;

CONSIDERANT que la loi n° 2008-776 de modernisation de l'économie définit les principes généraux applicables aux autorisations préalables de changement d'usage au regard des objectifs de mixité sociale, des caractéristiques des marchés locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements,

CONSIDERANT que le Programme Local de l'Habitat de Grand Paris Seine Ouest adopté le 10 octobre 2013 a confirmé la nécessité de sécuriser les parcours résidentiels pour l'ensemble des ménages au vu de la tension du marché,

CONSIDERANT que la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové instaure un dispositif de régulation de la mise en location de locaux à usage d'habitation pour de courtes durées et de manière répétée en vue de lutter contre la pénurie de logements au titre des résidences principales, tout en prévoyant des mécanismes de souplesse laissés à l'appréciation de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que le régime d'autorisation temporaire de changement d'usage à destination des personnes physiques loueurs de logements meublés pour de courte durée a pour but de concilier l'attractivité touristique du territoire, la mise en location de logements meublés décents pour de courtes durées tout en préservant l'accès à un logement pérenne en tant que résidence principale aux habitants du territoire ;

CONSIDERANT que les communes de Boulogne-Billancourt et d'Issy-les-Moulineaux encourent un risque de déséquilibre de leur offre de logement en tant que résidence principale sur leurs territoires, au profit des locations meublées de courte durée ;

CONSIDERANT que le régime d'autorisation temporaire de changement d'usage à destination des personnes physiques loueurs de logements meublés pour de courte durée est possible, compte tenu du marché immobilier local, sur les communes de Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray ;

Le rapporteur entendu ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

DECIDE d'approuver le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation annexé à la présente délibération.

DECIDE une mise en application dudit règlement à compter du 1^{er} janvier 2019.

AUTORISE le Président ou le Vice-Président délégué à l'équilibre social de l'habitat à signer tous les actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération.

Adopté à l'unanimité.

Mmes et MM. les Membres présents ont signé après lecture
Pour extrait conforme
Le Président de l'établissement public territorial



P. Baguet
Pierre-Christophe BAGUET
Maire de Boulogne-Billancourt
Vice-Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20180626-C2018-06-26-DE
Date de télétransmission : 03/07/2018
Date de réception préfecture : 03/07/2018



REGLEMENT APPLICABLE AUX COMMUNES MEMBRES DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (EPT) GRAND PARIS SEINE OUEST (GPSO) FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION ET DETERMINANT LES COMPENSATIONS EN APPLICATION DE LA SECTION 2 DU CHAPITRE 1ER DU TITRE III DU LIVRE VI DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Ce présent règlement s'applique aux huit communes de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, soit Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Marnes-la-Coquette, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray. Le présent règlement prend effet à compter du 1^{er} janvier 2019.

PRINCIPES GENERAUX

Article 1 :

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, selon les modalités définies par le présent règlement.

L'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire.

L'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel et définitif. Elle est attachée au local et non à la personne.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le Maire de la commune où sont situés les locaux faisant l'objet de la demande. L'instruction relève ainsi des services municipaux.

Article 2 :

Les changements d'usage pourront être accordés à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, dès lors que la demande porte sur une autorisation accordée à titre personnel et qu'elle ne fait pas également l'objet d'un changement de destination.

Il est rappelé que toute autorisation de changement d'usage, qu'elle soit accordée à titre personnel ou à titre réel, est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.



Article 3 :

Les autorisations de changement d'usage sont instruites en application du présent règlement et accordées en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre habitat et activité dans les différents quartiers, et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de l'offre de logement, précisés par le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Article 4 :

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

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.

Article 5 : Conditions de délivrance d'une autorisation de changement d'usage en activités autres que les meublés de tourisme

L'autorisation préalable au changement d'usage est subordonnée à compensation.

Par dérogation, peuvent-être autorisés sans compensation :

- le changement d'usage pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- le changement d'usage d'un local lorsque la surface de ce local est inférieure à 70 m² de surface habitable au sens de l'article R.111-2 du C.C.H. au profit d'une ou deux personnes exerçant une profession libérale réglementée ;
- le changement d'usage d'un ou de plusieurs locaux dans la limite de 200 m² de surface habitable (au sens de l'article R.111-2 du C.C.H.), au profit d'un groupe de personnes exerçant une profession libérale réglementée ;
- le changement d'usage d'une partie d'un local d'habitation qualifié de résidence principale, comme lieu d'exercice d'une profession à la condition que celle-ci ne revête à aucun moment un caractère commercial (demande de changement d'usage mixte).

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité.

Il peut s'agir d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.



Concernant les professions libérales, l'autorisation est conférée à chaque professionnel libéral et non à la structure sociétale constituée entre eux. De plus, une nouvelle autorisation devra être sollicitée dès lors qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur.

Les autorisations sans compensation visées à cet article sont délivrées à titre personnel, sous réserve de la conservation des pièces humides (cuisine, salles de bains), et cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

Article 6 : Meublé de tourisme et location saisonnière

Il s'agit de la mise en location d'un local meublé destiné de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (Article 16 de la loi ALUR).

Toutefois, 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 pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an (Article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi ALUR).

Pour les communes de Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray, 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, au profit d'un demandeur en qualité de « personne physique » :

- pour une durée de trois ans non reconductible ;
- pour le changement d'usage d'un logement au maximum par personne physique ;
- pour des logements décents tels que définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Le pétitionnaire devra attester sur l'honneur du respect de cette disposition lors du dépôt de la demande.

Le changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière est subordonné à compensation :

- pour le changement d'usage de tout logement permettant la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière au profit d'un demandeur en qualité de « personne physique » situé sur les communes de Boulogne-Billancourt et d'Issy-les-Moulineaux ;
- pour le changement d'usage du ou des logements lorsqu'il y a dépassement du seuil d'un logement, au profit d'un demandeur en qualité de « personne physique », situé(s) sur les communes de Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray ;
- pour le changement d'usage de tout logement au profit d'un demandeur en qualité de « personne morale » sur les communes de Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray.



Le changement d'usage en meublé de tourisme ou location saisonnière ne sera pas autorisé au pétitionnaire dont le logement a bénéficié d'une subvention à l'amélioration de l'habitat attribuée par l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, sauf si le propriétaire s'engage à rembourser au prorata temporis la ou les subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage en meublé de tourisme ou location saisonnière ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 : Sanctions

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du C.C.H, des poursuites auprès du tribunal de grande instance de Nanterre peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du C.C.H.

Article 8 : Conditions de délivrance des autorisations

En application de l'article L.631-8 du C.C.H, 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.

En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par des codes différents et potentiellement instruites par deux services distincts.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L.631-7 du C.C.H.

Article 9 :

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives requises (annexes 3 et 4).

Ces demandes de changement d'usage sont à déposer à :

Boulogne-Billancourt :
Hôtel de Ville, Service de gestion du droit des sols, 26 avenue André Morizet 92104 Boulogne-Billancourt.

Chaville :
Hôtel de Ville, Direction de l'Aménagement urbain – Habitat 1456 avenue Roger Salengro 92370 Chaville.



Issy-les-Moulineaux :

Centre administratif municipal, Service Urbanisme et commerce de proximité, 47 avenue du Général Leclerc 92130 Issy-les-Moulineaux.

Marnes-la-Coquette :

Mairie, 3 place de la Mairie 92430 Marnes-la-Coquette.

Meudon :

Hôtel de Ville, Service de l'Urbanisme - 6 avenue Le Corbeiller, 92190 Meudon.

Sèvres :

Hôtel de Ville, Service de l'Urbanisme, 54 Grande Rue, 92310 Sèvres.

Vanves :

Centre administratif, Service Urbanisme, 33 rue Antoine Fratacci 92170 Vanves

Ville-d'Avray :

Hôtel de Ville, Pôle des services techniques, Service espace public, urbanisme, habitat, logement et commerce, 13 rue de Saint-Cloud 92410 Ville-d'Avray

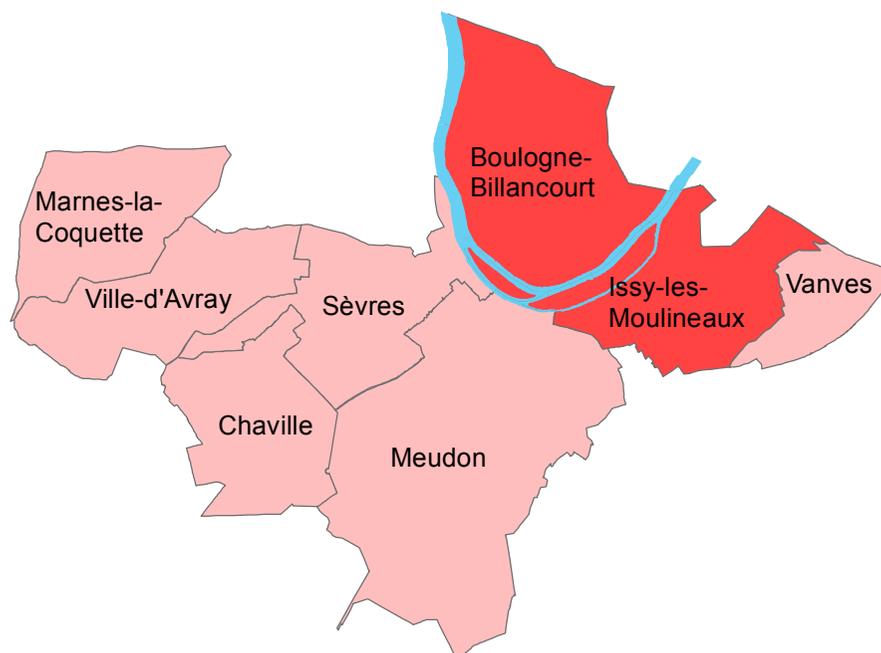
Annexe 1 : Cartographie des secteurs de compensation

Annexe 2 : Liste des professions libérales et réglementées

Annexe 3 : Formulaire type de demande de changement d'usage à caractère personnel (ou usage mixte) et liste des pièces justificatives à fournir.

Annexe 4 : Formulaire type de demande de changement d'usage à caractère réel et liste des pièces justificatives à fournir.

Zonage concernant le régime des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme applicable aux communes (articles L631-7, L631-7-1A et L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation)



-  Commune où le changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme est soumis à compensation
-  Commune où le changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme peut être accordé sans compensation au profit d'un demandeur « personne physique » pour un logement au maximum

ANNEXE 2 : Liste des professions libérales réglementées, pour lesquelles une demande de changement d'usage à caractère personnel peut être formulée

- Administrateur judiciaire
- Agent général d'assurance
- Architecte (1)
- Architecte d'intérieur
- Avocat (1)
- Avocat au conseil d'Etat et à la Cour de Cassation
- Avoué auprès des cours d'appel (2)
- Chiropracteur
- Chirurgien-dentiste (1)
- Commissaire aux comptes
- Commissaire-priseur (2)
- Conseil en investissements financiers
- Conseil en propriété industrielle
- Diététicien (3)
- Ergothérapeute (3)
- Expert agricole, foncier et expert forestier
- Expert devant les tribunaux
- Expert-comptable (1)
- Géomètre-expert (1)
- Greffier auprès des tribunaux de commerce (2)
- Huissier de justice (2)
- Infirmier libéral (1) (3)
- Directeur de laboratoire d'analyses médicales (3)
- Mandataire judiciaire
- Mandataire judiciaire à la protection des majeurs
- Masseur-kinésithérapeute (1) (3)
- Médecin (1)
- Notaire (2)
- Orthophoniste (3)
- Orthoptiste (3)
- Ostéopathe
- Pédicure-podologue (1) (3)
- Psychologue
- Psychomotricien (3)
- Psychothérapeute
- Sage-femme (1)
- Vétérinaire (1)

(1) Professions organisées en ordres professionnels

(2) Officiers publics ou ministériels : ils sont titulaires d'un office conféré par l'État et nommés par décision d'un ministre.

(3) Auxiliaires médicaux dont l'activité est réglementée par le code de la santé publique

Dossier à envoyer ou à remettre :
Service instructeur pour chaque
commune de GPSO à préciser

Formulaire type
Demande de changement d'usage
personnel (sans compensation) d'un
local d'habitation
Art. L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de
l'habitation (CCH)

Tout dossier incomplet ou
insuffisamment renseigné fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires, ce qui retardera
son instruction.

I. Local objet du changement d'usage

A noter : un formulaire par adresse de changement d'usage

Adresse :
Code postal :
Bâtiment : Escalier :
Etage : Porte : N° Lot¹ :
Référence cadastrale : Préfixe : __ __ Section : __ __ Parcelle : __ __ __
Surface totale habitable : Nombre de pièces principales :
Activité prévu dans le local :

II. Demandeur

Qualité : propriétaire locataire occupant à titre gratuit bénéficiaire d'une
promesse de vente

Vous êtes un particulier :

Mme M.
Nom : Prénom :
Adresse personnelle :
Code postal : Ville :
Téléphone : Portable :
Courriel :
Profession :

¹Pour les immeubles en copropriété

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20180626-C2018-06-26-DE
Date de télétransmission : 03/07/2018
Date de réception en préfecture : 03/07/2018

Vous êtes une personne morale :

Dénomination :

Adresse du siège social :

Code postal : Ville :

Téléphone : Portable :

Représentant de la personne morale : Mme M.

Nom : Prénom :

Adresse personnelle :

Code postal : Ville :

Courriel :

Représentant de la personne morale : Mme M.

Nom : Prénom :

Qualité :

Personne à contacter si différente du demandeur :

Mme M.

Nom : Prénom :

Téléphone : Portable :

III. Informations sur le local objet de la demande

Adresses des logements objets du changement d'usage :

.....

Activité objet de la demande (à développer en V. dans la présentation du projet)

.....

Le local appartient-il à un bailleur social¹: oui non

Si oui, nom du bailleur social :

S'agit-il d'un remplacement ?¹ oui non

Si oui, nom du professionnel remplacé :

Référence de son autorisation : n° : Date : [Cliquez ici pour entrer une date.](#)

Nombre de professionnels qui exerceront dans le local :

Nom(s), prénom(s), profession(s) et référence des autorisations (si déjà délivrées) :

.....

.....

IV. Si demande d'usage mixte

J'atteste établir ma résidence principale dans ce local

A compter du :

Nombre de personnes devant habiter le local à titre de résidence principale :

Dont adulte(s) : Dont enfant(s) :

Surface réservée à l'activité : Nb de pièces :

Surface partagée (surface utilisé pour les deux activités) :

Surface réservée à l'habitation : Nb de pièces :

Y aura-t-il réception de clients ou de marchandises dans le local ?

oui non

V. Présentation du projet

Transfert d'activité : oui non

Extension d'activité : oui non

1^{ère} installation : oui non

Description de votre projet :

.....

.....

.....

VI. Engagement du demandeur

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à le Cliquez ici pour entrer une date.

SIGNATURE

Ci-dessous : engagement du propriétaire à remplir (p. 4 du formulaire)

Liste des pièces à joindre (p.5 et 6 du formulaire)

ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

Je soussigné(e) Mme M.

Nom : Prénom :

Domicilié(e) :

Code postal : Ville :

Agissant en qualité de propriétaire

Agissant en qualité de mandataire du propriétaire :

Mme M.

Nom : Prénom :

Du local situé :

Adresse :

Bâtiment : Escalier :

Etage : Porte : N°Lot¹ :

Surface totale habitable : Nombre de pièces principales :

1) Atteste que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

2) Autorise (s'il n'est pas le demandeur)

Nom : Prénom :

à occuper : à usage mixte à usage autre qu'habitation (totalité du local)

le local visé ci-dessus, sous réserve d'obtention d'une autorisation municipale visée à l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Fait à le Cliquez ici pour entrer une date.

SIGNATURE

LISTE DES PIÈCES A JOINDRE

Pour toute demande de changement d'usage à titre personnel (sans compensation) ou usage mixte

I. Pour toute demande

- Fiche de synthèse présentant le projet.
- Plan coté du local objet de la demande, **daté et signé** par le(s) demandeur(s), avec mention de la surface habitable (conformément à l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation). **Si usage mixte**, hachurez sur le plan la partie réservée à l'activité, avec mention de la surface.
- Titre d'occupation ou attestation de propriété du demandeur, éventuellement promesse de vente.
- « Engagement du propriétaire » supra rempli et signé par le propriétaire : attestation justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage et accord du propriétaire si le demandeur est locataire ou occupant à titre gratuit.
- Copie des statuts de la structure en cas de cabinet de groupe.
- Si la demande est présentée par un mandataire : original du mandat.

II. Pièces complémentaires (selon la situation de chaque demandeur)

Professions libérales réglementées :

Officiers publics ou ministériels, auxiliaires médicaux, professions constituées en ordre professionnel, ou entrant dans le champ d'application des lois de 1966 ou 1990.

- Copie de la carte professionnelle en cours de validité ou attestation de l'inscription à l'ordre ou à défaut le diplôme et attestation sur l'honneur certifiant que ce diplôme permet l'exercice de la profession.
- En cas de remplacement d'un professionnel autorisé : copie de l'autorisation du professionnel antérieurement installé.

Autres professions libérales (pour les demandes d'usage mixte) :

- Toute déclaration (exemple URSAFF...), ou affiliation (exemple RSI, CNAVPI...) justifiant l'exercice d'une profession libérale.

Demandeurs poursuivant une mission d'intérêt général :

- Toute pièce justifiant l'intérêt général : copie des statuts, copie du décret de reconnaissance d'utilité publique, bilan et compte de résultats approuvés du dernier exercice, compte rendu de la dernière assemblée générale...

Associations et fondations :

- Copie des statuts
- Copie de la publication de la déclaration au Journal Officiel

Dossier à envoyer ou à remettre :

Service instructeur pour chaque
commune de GPSO à préciser

Formulaire type

Demande de changement à caractère réel (avec compensation) d'un local d'habitation

Art. L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de
l'habitation (CCH)

Tout dossier incomplet ou insuffisamment renseigné fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires, ce qui retardera son instruction.

I. Local objet du changement d'usage

A noter : un formulaire par adresse de changement d'usage

Adresse :

Code postal :

Bâtiment : Escalier :

Etage : Porte : N° Lot¹ :

Référence cadastrale : Préfixe : __ _ Section : __ _ Parcelle : __ _

Surface totale habitable : (en application de l'article R.111-2 du CCH)

Nombre de pièces principales :

Activité prévu dans le local :

II. Demandeur

Qualité : propriétaire locataire occupant à titre gratuit bénéficiaire
d'une promesse de vente

Vous êtes un particulier :

Mme M.

Nom:

Prénom :

Adresse personnelle :

Code postal : Ville :

Téléphone : Portable :

¹Pour les immeubles en copropriété

Courriel :

Vous êtes une personne morale :

Dénomination :

Adresse du siège social :

Code postal :

Ville :

Représentant de la personne morale : Mme M.

Nom : Prénom :

Qualité :

Code postal : Ville :

Téléphone :

Portable :

Courriel :

Si mandataire, nom : Prénom :

Téléphone :

Portable :

Courriel :

III. Informations sur le local objet de la demande

Avez-vous déposé plusieurs demandes de changements d'usage ? oui non

Si oui, précisez combien :

Adresses des logements objets du changement d'usage :

.....

.

Le local fait-il objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire ? oui non

Si oui, numéro de cette demande d'autorisation d'urbanisme :

.....

Si oui, date de dépôt :.....

Le cas échéant, date de délivrance :.....

Nature de l'activité envisagée :

.....
.....

IV. Locaux proposés en compensation

Si plus de 2 adresses de compensation ou plus de 2 locaux à la même adresse, veuillez joindre au dossier un tableau récapitulatif (voir liste des pièces à joindre).

Compensation 1 :

Adresse :.....

Code postal :.....

Bâtiment :.....

Escalier :.....

Etage :..... Porte :..... N° Lot¹ :.....

Référence cadastrale : Préfixe : __ __ Section : __ __ Parcelle : __ __ __

Surface totale habitable avant travaux :.....

Nombre de pièces principales :.....

Surface totale projetée :.....

Le local fait-il objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire ? oui non

Si oui, numéro de cette demande d'autorisation d'urbanisme :.....

Si oui, date de dépôt :.....

Le cas échéant, date de délivrance :.....

Compensation 2 :

Adresse :.....

Code postal :.....

Bâtiment :.....

Escalier :.....

ANNEXE 4 - Formulaire type de demande de changement d'usage à caractère agricole ou à usage agricole et liste des pièces justificatives à fournir

Accusé de réception en préfecture
002-20057014-2018-06-26-DE
Date de télétransmission : 03/07/2018
Date de réception préfecture : 03/07/2018

Etage :..... Porte :.....N° Lot¹ :.....

Référence cadastrale : Préfixe : ___ Section : __ Parcelle : ___

Surface totale habitable avant travaux :.....

Nombre de pièces principales :.....

Surface totale projetée :.....

Le local fait-il objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire ? oui non

Si oui, numéro de cette demande d'autorisation d'urbanisme :.....

Si oui, date de dépôt :.....

Le cas échéant, date de délivrance :.....

V. Engagement du demandeur

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à le Cliquez ici pour entrer une date.

SIGNATURE

Annexe 1 : engagement du propriétaire à remplir (p. 5 du formulaire)

Annexe 2 : liste des pièces à joindre pour la demande de changement d'usage à caractère réel

ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

Je soussigné(e) Mme M.

Nom : Prénom :

Domicilié(e) :

Code postal : Ville :

agissant en qualité de propriétaire

agissant en qualité de mandataire du propriétaire :

Mme M.

Nom : Prénom :

Des locaux situés :

Adresse :

Bâtiment :

Escalier :

Etage : Porte : N°Lot¹ :

Surface totale habitable :

Nombre de pièces principales :

- 1) Atteste que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.
- 2) Autorise (s'il n'est pas le demandeur)

Nom du demandeur :

à demander une autorisation de changement d'usage à caractère réel pour le local visé ci-dessus.

Fait à le Cliquez ici pour entrer une date.

SIGNATURE

LISTE DES PIECES A JOINDRE

Pour toute demande de changement d'usage à caractère réel (avec compensation)

- Fiche de synthèse présentant le projet de changement d'usage et le projet de compensation.
- Pour toute personne morale : copie des statuts ou extrait de Kbis à jour.
- Si la demande est présentée par un mandataire : original du mandat.

I. Pour les locaux objets du changement d'usage

- Plan de l'état actuel avec mention des surfaces habitables conformément à l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation, certifiées par un architecte ou un géomètre
- Titre d'occupation ou attestation de propriété du demandeur, éventuellement promesse de vente.
- Attestation dûment signée par le propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage et accord du propriétaire si le demandeur est locataire ou occupant à titre gratuit (cf « engagement du propriétaire » ci-dessus).

II. Pour les locaux proposés en compensation

- Copie de l'autorisation d'urbanisme de changement de destination.
- Plan et état des surfaces de l'état actuel.
- Plan et état futur des surfaces habitables projetées avec mention de la surface habitable conformément à l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation).
- Si la compensation comporte plus de 2 adresses ou 2 locaux par adresse, tableau récapitulatif comportant les rubriques suivantes : adresse, bâtiment, étage, numéro de lot (si immeuble en copropriété), logement social (oui/non), surface habitable projetée, typologie.
- Copie de l'acte ou attestation de mise à disposition de compensation (titre de compensation).

- Copie de toute preuve concernant l'affectation des locaux en 1970 et de toute décision éventuelle d'urbanisme intervenue après 1970, accompagnée d'une étude et d'une synthèse des pièces présentées pour justifier l'usage autre que l'habitation.

III. Pièces complémentaires à adresser après achèvement des travaux des locaux de compensation

- Copie de l'autorisation d'urbanisme de changement de destination.
- Copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), mentionnée à l'article L.462-1 du Code de l'urbanisme.
- Plans de l'état réalisé avec mention des surfaces habitables certifiées par géomètre.
- Etat récapitulatif des surfaces réalisées certifiées par un géomètre.