



REGLEMENT RELATIF AUX AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE

PREAMBULE

Depuis plusieurs années la Commune d'Evry Courcouronnes est confrontée à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements en locatif, entraînant des difficultés sérieuses d'accès aux logements locatifs privés sur l'ensemble de la ville.

Ce déséquilibre résulte notamment de la part croissante des locations de courte durée sur le territoire communal, comme les meublés de tourisme et les locations de résidence secondaire, qui sont pour la plupart publiés sur les plateformes en ligne.

Conséquence de l'attractivité positive de la ville d'Evry Courcouronnes pour les étrangers, touristes ou étudiants mais aussi les travailleurs venant de loin, une telle augmentation ne doit néanmoins pas avoir lieu au détriment des locaux à usage d'habitation, dont les demandeurs de logement en résidence principale sont toujours de plus en plus nombreux. Le parc privé de la commune étant saturé.

L'augmentation des locations de courte durée sur le territoire est constante. Aujourd'hui, il y aurait plus de 250 annonces pour de la location de meublés de tourisme sur la ville. Ce phénomène dû à une recherche du meilleur rendement locatif possible pour certains propriétaires qui souvent, procède à une division de leur logement pour augmenter le nombre de chambres et ensuite louent chaque chambre soit dans le cadre de colocations¹ ou de location en meublé de tourisme.

La Commune doit ainsi protéger et conserver son parc de logement à usage d'habitation, réguler l'expansion de la part des locations de courte durée sur le territoire, protéger les copropriétés qui voient arriver des propriétaires bailleurs, peu mobilisés dans la gouvernance de la copropriété et peu soucieux de transmettre à leurs locataires règles de vie en commun dans la copropriété ce qui est une source de nuisances très importantes pour les voisins. La Commune a travaillé avec le collectif des copropriétés d'Evry Courcouronnes à ce sujet pour identifier les nuisances induites par ses meublés de tourisme et co-construire le règlement.

A ce titre, l'article 5 de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, est venu modifier le cadre applicable au dispositif du changement d'usage² et de la déclaration des meublés de tourisme³. De manière générale, la Commune peut instaurer le régime d'autorisation de changement d'usage par délibération en vue de soumettre les personnes physiques ou morales à l'obtention d'une autorisation avant la mise à location de locaux en tant que meublé de tourisme alors qu'ils étaient jusque-là à usage d'habitation.

Un tel dispositif nécessite que les conditions de délivrance soient fixées par un règlement municipal spécifique approuvé en Conseil municipal.

Ce règlement municipal évoluera notamment en fonction de l'apparition des décrets d'application de la loi du n°2024-1039 du 19 novembre 2024 précitée et de l'approfondissement des connaissances du phénomène de meublés sur la Commune d'Evry Courcouronnes grâce aux deux outils de régulation instaurés (Autorisation de changement d'usage et procédure de déclaration avec enregistrement).

En effet, la procédure de changement d'usage s'accompagne également de l'instauration du dispositif d'enregistrement des meublés de tourisme en location sur le territoire d'Evry Courcouronnes. La loi du 19 novembre 2024 a généralisé la procédure de déclaration avec enregistrement à toutes les mises en location de meublés de tourisme, au plus tard le 20 mai 2026. Dans l'attente de la mise en service du télé service national, la Commune met en place un télé service. Ce télé service permettra d'enregistrer cette déclaration préalable et donnera lieu à la délivrance, sans délai, d'un accusé réception comprenant un numéro d'enregistrement conformément au code du tourisme et de procéder à la déclaration du meublé de tourisme.

¹ Une colocation peut s'entendre de la conclusion de baux multiples ou d'un seul bail avec plusieurs preneurs

² Art. L. 631-7 et suiv. du Code de la construction et de l'habitation

³ Art. L. 324-1-1 du Code du tourisme

Afin de laisser le temps aux loueurs de meublés de tourisme de procéder aux formalités de ce présent règlement et aux plateformes intermédiaires notamment, de s'adapter, le règlement municipal entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2026.

A partir de cette date, tout changement d'usage, incluant notamment la transformation de locaux d'habitation en meublé de tourisme devra faire l'objet d'une autorisation, puis d'une déclaration soumise à enregistrement.

Article 1^{er} Principes généraux

1. En application de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, tels que définis dans la circulaire UHC/DH2 n° 2006-19 du 22 mars 2006

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, services, bureaux, hébergements touristiques...). A ce titre, les locaux destinés à l'habitation ne sont pas assujettis à l'autorisation (voir la liste de ces locations à l'article 2).

2. Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire d'Evry Courcouronnes, selon les modalités définies par le présent règlement.

Il s'applique sur l'ensemble du territoire de la ville.

3. Les autorisations de changement d'usage obtenues sans compensation revêtent un caractère personnel. Elles cessent ainsi de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire dans ce local.

4. Les autorisations délivrées avec compensation revêtent un caractère réel et sont attachées au local et non à la personne.

5. Conformément à l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, un régime de déclaration de changement d'usage temporaire permettant de transformer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme est institué dans les conditions précisées ci-après.

Article 2 Exclusions

Sont dispensés d'autorisation les changements d'usage de locaux d'habitation suivants :

- Les logements-foyers ou résidence sociale ou jeunes travailleurs, logements de gardien, logement de fonction ;
- Les locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire une location meublée faisant l'objet d'un bail écrit, pour une durée d'un an (ou neuf mois pour un locataire étudiant) ;
- Les locaux meublés faisant l'objet d'un bail mobilité, créés par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Afin de ne pas impacter l'offre sociale sur le territoire de la Commune d'Evry Courcouronnes, l'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements qui ont fait l'objet d'une aide personnelle au

logement telle que prévue aux articles L.8 21-2 ainsi que L. 831-1 et suivants, et organisée par les articles R. 821-1 à R. 825-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Il en sera de même pour :

- Les logements couverts par un « bail réel solidaire » tel que prévu par les articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- Des logements qui font l'objet de subventions de l'ANAH (tel que prévu aux articles L.321-1 à L.321-7 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que les articles R. 321-12 à D. 321-22-4 du même Code), sauf engagement du propriétaire de rembourser au *pro rata temporis* des subventions perçues ;
- Des logements qui font l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH au titre des articles D. 321-23 à D. 321-30-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Des logements qui font l'objet d'un prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété⁴, qui ne respecteraient pas les conditions réglementaires de mise en location⁵.

Article 3 Définitions

Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

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 (meublé touristique).

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Toute personne en résidence principale peut offrir à la location un meublé de tourisme dans la limite de 120 jours par an sans au préalable avoir requis l'autorisation de changement d'usage telle que prévue par le présent règlement.

En tout état de cause, la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme demeure applicable.

Article 3 Régime de changement d'usage sans compensation

1. L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme ne peut être accordée que dans la limite de deux autorisations par personne physique ou morale, propriétaire du local.

L'autorisation sans compensation est alors délivrée à titre personnel et incessible pour une durée de 2 ans à compter de sa notification.

Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation. Le propriétaire devra faire sa demande au plus tôt 4 mois et au plus tard 2 mois avant l'expiration de la précédente autorisation.

⁴ Art. L. 31-10-1 à L. 31-10-14 CCH

⁵ Art. D. 31-10-6 CCH

Le renouvellement de ces autorisations temporaires pourrait, le cas échéant, faire l'objet d'un refus en cas de signalement de nuisances de voisinage excessives et/ou répétitives auprès du service Hygiène de la Commune.

2. Le logement doit répondre aux critères du logement décent définis par décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Pour l'obtention de l'autorisation de changement d'usage dans l'objectif de réaliser un meublé de tourisme, les propriétaires des locaux concernés présentent un diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation, dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1 du même Code, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D. Ces éléments est précisé à l'article 5 du présent règlement.

3. Pour les changements d'usage autres que pour la location en tant que meublés touristiques, l'autorisation est délivrée pour toute la durée de l'exercice de l'activité. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

En cas d'exercice conjoint dans le local, l'autorisation étant personnelle et nominative, chaque professionnel devra déposer une demande en son nom propre.

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.

4. Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, la demande devra être en conformité avec la destination de l'immeuble, telle qu'elle résulte du règlement de copropriété.

Dans ce cas, pour rappel, lorsqu'un lot de copropriété fait l'objet de la déclaration prévue à l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, le copropriétaire en informe systématiquement le syndic. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Article 4 Régime de changement d'usage avec compensation

1. 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 par changement de destination (commerce, bureau, industrie etc. vers habitation).

Le changement définitif d'usage d'un logement requiert une autorisation du Maire, accordée sous réserve de la compensation de la perte de surface d'habitation par la création de nouvelles surfaces à usage d'habitation, sur l'ensemble du territoire communal.

Sont également concernés par l'autorisation, tous les locaux qui seraient nés d'une division de logement. A ce titre la surface prise en compte pour respecter la règle de compensation est la surface d'habitation initiale du logement qui a été divisé.

2. Les locaux proposés en compensation doivent correspondre à la création d'unités de logement, et être de qualité et de surface équivalentes à celles faisant l'objet du changement d'usage.

Les locaux apportés en compensation doivent répondre aux normes définies par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, et ne doivent pas constituer une extension d'un logement existant.

Article 5 Modalités de mise en œuvre du changement d'usage

1. La demande est à formuler uniquement par le propriétaire du logement.
2. Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire peut déposer une demande en ligne via le téléservice prévu à cet effet :
 - Soit une demande de changement d'usage à caractère réel avec compensation (article 4 du présent règlement) ;
 - Soit une demande de changement d'usage personnel sans compensation (article 3 du présent règlement).
3. A compter de la réception du formulaire ainsi que de l'ensemble des pièces ci-dessous précisé, les services de la Commune d'Evry-Courcouronnes disposent de 2 mois pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus d'autorisation. En l'absence de réponse passé ce délai, l'autorisation est réputée acceptée.

La demande d'autorisation de changement d'usage doit contenir :

- Le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage correctement renseigné par le propriétaire ;
- Un titre de propriété ou une attestation de propriété d'un notaire ou le dernier appel de taxe foncière produit en recto-verso ;
- Si la propriété est en indivision, une attestation précisant l'accord de l'ensemble des indivisaires en indiquant les noms, prénoms et domiciles des différents indivisaires ;
- Un diagnostic de performance énergétique en cours de validité⁶ comme mentionné à l'article L. 126-26 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Une attestation sur l'honneur du propriétaire précisant que son bien répond aux critères du logement décent définis par décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- Si le local objet de la demande est situé dans une copropriété, attestation sur l'honneur que la destination de l'immeuble et/ou celle du logement ne s'oppose pas à la location meublée de courtes durées et ce conformément aux dispositions du règlement de copropriété ;
- Si le logement est en copropriété, attestation du Syndic stipulant que le pétitionnaire l'a informé de son projet de location du local à usage d'habitation en meublé de tourisme ;
- En cas de demande de renouvellement d'une précédente autorisation, une nouvelle autorisation doit être déposée au plus tôt quatre mois et au plus tard deux mois avant l'expiration de l'autorisation en cours, une copie de la précédente autorisation doit être fournie.

Le dossier est réputé complet à sa réception, si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter de la réception du dossier, notifié au demandeur indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.

A compter de la réception de ce courrier sollicitant la complétude du dossier, le demandeur doit fournir les pièces manquantes dans le délai d'un mois. A défaut de produire les pièces manquantes dans ce délai, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

⁶ Art. D. 126-19 CCH

Le délai d’instruction de la demande d’autorisation est de deux mois, suivant la réception d’un dossier complet. En l’absence de réponse, passé ce délai, le demandeur bénéficiera d’une autorisation tacite.

Article 6 Sanctions

Le fait, pour toute personne, d’enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l’habitation ainsi que l’article L.3 24-1-1 du Code du tourisme, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations et des amendes notamment prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du Code de la construction et de l’habitation, ainsi que celles prévues par l’article L. 324-1-1 du Code du tourisme.

Des décrets d’application de la loi n°2024 –1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l’échelle locale, fixent les dates d’entrée en vigueur des nouvelles sanctions prévues par ladite loi.

Article 7 Litiges

Dès lors qu’une autorisation de changement d’usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives requises.

Un accusé réception est adressé au demandeur. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui devront être transmises au service instructeur dans le délai d’un mois à compter de la réception de ce courrier d’accusé réception.

L’absence de réponse de l’administration dans un délai de deux mois suivant la réception d’un dossier complet vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de refus, le pétitionnaire peut former un recours gracieux formé auprès du Maire dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage ou notification, ou dans un délai de deux mois à compter de la réponse du Maire si un recours gracieux a été introduit.

La Commune pourra refuser un changement d’usage si elle juge que la proportion de logements transformés en meublés de tourisme est déjà trop importante au regard de la part totale de logements dans la copropriété où est formulée la demande. Le seuil de 10 % constitue le seuil au-delà duquel le refus pourra être prononcé, conformément au respect de la tranquillité de l’immeuble et de l’ensemble des autres copropriétaires.

Article 8 Modalités d’exécution du règlement

1. Le Maire d’Evry Courcouronnes est chargé de l’exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Ville et accessible sur le site internet de la commune : <https://www.evrycourcouronnes.fr>.

2. Une taxe de séjour a été instituée par la Communauté d’Agglomération Grand Paris Sud. Cette taxe doit être réglée par le touriste ou le vacancier en plus de sa nuitée à l’hébergeur. Le montant de la taxe collectée par l’hébergeur auprès de ses clients doit être reversé à la Communauté d’Agglomération Grand Paris Sud qui a mis en place le système de déclaration en ligne mentionné ci-après.

Le Service Taxe de Séjour de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud a mis en place un système de télé déclaration des meublés touristiques à l'adresse suivante : <https://grandparissud.taxesejour.fr/>