GRAND PARIS
SEINE
OUEST

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 BELLIARD 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 ESTRADE-FRANCOIS, Mme GALLAIS, Mme LORBER, M. MARSEILLE, Mme MISSOFFE et M. PAPILLON.

SECRETAIRE DE SEANCE : Florence de PAMPELONNE

PUBLICATION PAR AFFICHAGE : 03 JUIL. 2018

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

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 croit 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 1er 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 1er 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 meublées 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 ;

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

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 meublées 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 1er 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

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

Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest

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