

REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DU KREMLIN-BICÊTRE

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 14 décembre 2023

**OBJET MIS
EN DELIBERATION**

N° 2023-131

**NOMBRE DE MEMBRES
COMPOSANT LE CONSEIL
MUNICIPAL 35**

**Présents..... 26
Représentés 7
Absents..... 2**

Le 14 décembre 2023 à 19h30 les membres du Conseil Municipal de la ville du Kremlin-Bicêtre se sont réunis en l'hôtel de ville dans la salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur Jean-Luc LAURENT, Maire, pour y tenir la séance à laquelle ils ont été convoqués, individuellement et par écrit, le 1^{er} décembre 2023.

Membres présents :

M. LAURENT, M. DELAGE, Mme FOURCADE, M. CHIAKH, Mme GESTIN, M. HEMERY, Mme MUSEUX, Mme AZZOUG, M. HASSIN, Mme ETIENNE, M. RAYMOND, M. EDET, Mme BASSEZ, Mme COURDY, Mme THIAM, M. TAPA, M. GIBLIN, M. TRAORE, M. KHIAR, M. BANBUCK, M. CHAPPELLIER, Mme HARTMANN, M. RUGGIERI, Mme CHIBOUB, Mme COUTO, M. ZINCIROGLU.

Membres représentés :

Mme BOCABELLE par M. RAYMOND
Mme BADOUC par M. HASSIN
Mme BRICOUT par Mme THIAM
M. BOUFRAINE par M. KHIAR
Mme DEFRANCE par Mme FOURCADE
M. NICOLLE par M. BANBUCK
Mme EL KRETE par M. ZINCIROGLU

Membres absents :

Mme ALESSANDRINI
M. BELAINOUSSI

Secrétaire de séance :

M. TAPA

OBJET MIS EN DELIBERATION :

Logement – Nouvelles dispositions concernant la location de meublés de tourisme

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20231214-2023-131-DE
Date de télétransmission : 20/12/2023
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Madame Christine MUSEUX expose au conseil :

Le droit appréhende l'activité de location de meublés de tourisme à travers deux corps de règles distinctes mais complémentaires, codifiées aux articles L. 324-1 et suivants du code du tourisme et L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Ce sont ces textes, ainsi que leurs décrets d'application, qui définissent les obligations qui s'imposent aux personnes exerçant une activité de location de meublés de tourisme.

- l'article L. 324-1-1(I) du code du tourisme précise que les meublés de 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.
- l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitat (CCH) précise que « 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 ».
- l'article L. 631-7 du CCH soumet à autorisation par principe tout changement d'usage des locaux affectés à l'habitation dans un champ géographique restreint. Le champ géographique de l'autorisation est restreint aux communes de plus de 200 000 habitants et aux départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Ainsi, sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre, la mise en place de la procédure de changement d'usage du bien loué est obligatoire et prend la forme d'une autorisation préalable temporaire (CCH, art. L. 631-7-1 A).

Afin de permettre à la commune du Kremlin-Bicêtre de contrôler l'évolution du marché de locaux d'habitation au regard de l'offre de logement d'une part, et de connaître précisément l'offre locative dédiée à la location meublée (nombre de location-nombre de lits représentés-nombre de personnes ayant séjourné dans ces meublés-résidence principale ou secondaire) d'autre part, il est proposé de fixer les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations.

Il est également proposé que soient déterminées les mesures compensatoires attendues selon les critères d'octroi suivants :

- la durée des contrats de location,
- les caractéristiques physiques du local,
- sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire personne physique.

Les autorisations avec compensation sont attachées au local et non à la personne du bénéficiaire. Elles donnent lieu en conséquence à publication au fichier immobilier ou inscription au livre foncier, avec mention des locaux offerts en compensation ; elles ont un caractère réel et sont transmissibles.

La compensation consiste à transformer en habitation des locaux ayant un autre usage pour compenser la perte du logement pour lequel un changement d'usage a été validé.

LE CONSEIL

Après avoir entendu l'exposé de Christine MUSEUX

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L5211-41-3, L5217-1 et L5217-2,

Vu le code du tourisme, notamment l'article L324-1-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment les articles L631-7-1-A et suivants,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), articles 16 et 18,

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20231214-2023-131-DE
Date de télétransmission : 20/12/2023
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Considérant que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové instaure un dispositif de régulation de la mise en location de meublés touristiques en vue de lutter contre la pénurie de logement à titre de résidence principale, tout en prévoyant des mécanismes de souplesse laissés à l'appréciation de l'organe délibérant,

Considérant que conformément à l'article 16 de cette loi, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts, une délibération du conseil municipal peut décider que 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 soumis à obtention d'une autorisation préalable,

Considérant que l'organe délibérant compétent en matière de plan local d'urbanisme détermine les critères de cette autorisation temporaire,

Considérant que lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

Considérant que la nécessité de concilier, d'une part, l'accès au logement et, d'autre part, l'activité touristique, passe par la mise en place de règles relatives à l'autorisation temporaire de changement d'usage en fonction du marché local de l'habitat,

Vu l'avis favorable de la commission municipale concernée émis par 7 voix pour (Mme MUSEUX, Mme BOCABEILLE, Mme GESTIN, M. DELAGE M. TAPA, M. TRAORE, M. CHIAKH)

Après en avoir délibéré par 21 voix pour (M. LAURENT, M. DELAGE, Mme FOURCADE, M. CHIAKH, Mme GESTIN, M. HEMERY, Mme MUSEUX, Mme AZZOUG, M. HASSIN, Mme ETIENNE, M. RAYMOND, Mme BOCABEILLE, M. EDET, Mme BADOE, Mme BASSEZ, Mme BRICOUT, Mme COURDY, Mme THIAM, M. TAPA, M. TRAORE, Mme DEFRANCE), 8 abstentions M. GIBLIN, M. BOUFRAINE, M. KHIAR, M. RUGGIERI, Mme CHIBOUB, Mme COUTO, Mme EL KRETE, M. ZINCIROGLU), et 4 ne prenant pas part au vote (M. BANBUCK, M. CHAPPELLIER, M. NICOLLE, Mme HARTMANN),

DÉCIDE

Article 1 : D'autoriser la mise en place du régime d'autorisation temporaire de changement d'usage sur la commune du Kremlin-Bicêtre.

Article 2 : Des conditions de délivrance de cette autorisation :

- Afin de ne pas aggraver la pénurie de logement sur la commune du Kremlin-Bicêtre :
 - La demande d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations répétées de courte durée ne pourra être accordée sur plus de 50% de la surface totale de l'immeuble concerné,
 - Le contrat de location, en ce qui concerne cette autorisation, sera conclu pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs,
 - Le nombre maximal d'autorisations accordées à un même propriétaire sera de deux.
- Dans le cas particulier où le local se trouve en copropriété, le pétitionnaire :
 - S'il est propriétaire, devra justifier que le règlement ne s'oppose pas au changement d'usage ou à l'usage mixte. Le cas échéant, il devra fournir l'accord de la copropriété.
 - S'il est locataire, devra fournir une attestation du propriétaire stipulant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas à ce changement et que lui-même accorde ce changement. Cette attestation devra également être fournie en cas de compensation.
- L'autorisation d'usage sera accordée dans les conditions précédemment définies et sous réserve qu'une compensation soit faite par la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.
Cette compensation s'applique aux demandes de changement d'usage pour les logements sur tout le territoire communal.

Les personnes qui souhaitent changer les locaux d'habitation en un autre usage à l'intérieur de ce périmètre seront soumises à compensation, y compris celles qui souhaitent faire de la location de meublés touristiques.

Accuse de réception en préfecture
N°2023-1200000000
Date de télétransmission : 20/12/2023
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Trois cas d'exceptions à cette compensation :

- Pas de compensation lorsque la demande de changement d'usage porte sur des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée ou lorsqu'elle est sollicitée en vue d'y exercer une mission d'intérêt général,
- Pas de compensation lorsque la demande de changement d'usage est sollicitée par une personne en vue d'y exercer une profession libérale réglementée ou non réglementée.
- Pas de compensation quand la demande d'autorisation tend à l'exercice, dans une partie du local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, d'une activité professionnelle, y compris commerciale, pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti. Cette surface doit être inférieure à 50% de la surface du local d'habitation.

Article 3 : De préciser cette autorisation temporaire ne peut être délivrée que pour des logements décents, c'est-à-dire des logements répondant aux exigences de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 4 : Que cette autorisation est valable pour une durée de 2 ans reconductibles deux fois.

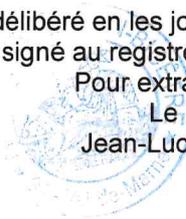
Article 5 : De rappeler que le non-respect des dispositions susvisées est puni de l'amende prévue à l'article L651-2 du CCH. En vertu de l'article 18 de la loi ALUR, le produit des infractions revient à la commune du Kremlin-Bicêtre

Fait et délibéré en les jours, mois et an ci-dessus,
et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme

Le Maire

Jean-Luc LAURENT



Secrétaire de séance
Vry-Narcisse TAPA

Délais et voies de recours :

le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, via la plateforme « Télérecours citoyens » : www.telerecours.fr

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20231214-2023-131-DE
Date de télétransmission : 20/12/2023
Date de réception préfecture : 20/12/2023