



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 octobre 2025
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2025-10-14_4097

Le Kremlin-Bicêtre – Mise en place de la
procédure d’enregistrement des locations de
meublés de tourisme et du régime d’autorisation
temporaire du changement d’usage

L'an deux mille vingt-cinq, le 14 octobre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 08 octobre 2025. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	M. KENNEDY	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent ⁽²⁾	Mme SOUID ⁽¹⁾	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme CAPELO	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahruf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	M. DEFREMONT	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M.CHASSAY Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	Mme SOW	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	M. TEILLET	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Représentée	Mme BOIVIN	P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme LABROUSSE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	Mme BENSARSA REDA	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. PECQUEUX	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. MOUALHI	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	Mme LEFEBVRE.C	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. DELAGE	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. HASSOUNA Malick	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme HILLION Anne-Valérie	Représentée	M. HASSOUNA	P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. HUTIN	P
Gentilly	Mme JAY Marie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	Mme AZZOUG	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. KANTE Mamadou	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	M. LAFON	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présente		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. BEUCHER	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Représentée	M. LEPRETRE	P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	M. SAC	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	Mme KIROUANE	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. GRILLON	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. BAGÉ ⁽³⁾	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	Mme DORRA	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. MARCHAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme NGUYEN Caroline	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme NIASME Kristell	Représentée	M. KANTE	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	Mme CHEVALIER	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	M. CHASSAY	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. PETIOT	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme VEYRUNES-LEGRAIN	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. TRAORE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. VIELHESCAZE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. LESSELINGUE	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Représenté	M. LIPIETZ	P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme GAULIER	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	Mme JAY	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération 4079

(2) A partir de la délibération 4080

(3) A partir de la délibération 4080

Secrétaire de Séance : Madame JAY Marie

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Kremlin-Bicêtre			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
4073 à 4079	59	41	100
4080 à 4121	60	41	101

Exposé des motifs

Définition du cadre réglementaire de l'encadrement des meublés de tourisme :

Une commune a la possibilité d'instaurer :

- Une procédure d'enregistrement préalable avant mise en location des meublés de tourisme.
- Une autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne de transformer un local d'habitation en meublé de tourisme.

Les articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation CCH encadrent la réglementation du changement d'usage des logements et notamment la transformation de logements à vocation résidentielle en meublés de tourisme.

Les meublés de tourisme sont définis à l'article L.324-1-1 du code du Tourisme. Il s'agit « *des villas, appartements ou studios meublés à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui y n'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 CCH stipule 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 au sens du présent article.* »

Il est précisé que lorsque le logement loué constitue la résidence principale du loueur, aucune autorisation de changement d'usage n'est requise pour une location de courte durée à des personnes de passage.

Les enjeux d'une réglementation sur le changement d'usage au Kremlin-Bicêtre :

L'arrivée de la ligne 14 et la proximité avec Paris renforcent l'attractivité du Kremlin-Bicêtre, rendant nécessaire une réglementation du changement d'usage pour préserver le parc locatif et éviter la spéculation immobilière.

L'autorisation préalable du changement d'usage est délivrée par le Maire de la commune concernée.

Si l'initiative d'une telle démarche incombe à la commune, elle est du ressort de l'intercommunalité lorsque cette dernière est compétente en matière de Plan local d'urbanisme (article L.637-7-1-A du CCH).

Par délibération du 14 décembre 2023, la Ville du Kremlin-Bicêtre a mis en place une procédure d'enregistrement pour la location des meublés de tourisme et a fixé de nouvelles dispositions pour l'autorisation temporaire de changement d'usage.

La présente délibération n'a pas d'incidence financière pour l'EPT.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu les articles L.631-7 à L.631-9 et les articles L.651-2 à L.651-3 du Code de la construction et de l'habitation relatifs au changement d'usage des locaux d'habitation ;



Vu la délibération du Conseil municipal de Kremlin-Bicêtre du 14 décembre 2023, "Logement : Instauration de la procédure d'enregistrement pour la location des meublés de tourisme" ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Kremlin-Bicêtre du 14 décembre 2023, "Logement - nouvelles dispositions concernant la location de meublés de tourisme" ;

Vu l'avis de la commission permanente Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ;

Entendu le rapport de Mme Lamia Bensarsa-Reda ;

Sur proposition de Monsieur Le Président ;

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Décide que toute location de courte durée d'un local meublé, située sur le territoire du Kremlin-Bicêtre, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sera soumise à une déclaration préalable avant de mettre le logement en location.
2. Précise que pour chaque déclaration préalable, il sera délivré un numéro d'enregistrement qui devra figurer sur annonce de location.
3. Précise 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 reviendra à la commune du Kremlin-Bicêtre.
4. Autorise la mise en place du régime d'autorisation temporaire de changement d'usage sur la commune du Kremlin-Bicêtre.
5. Fixe les conditions de délivrance de cette autorisation :
 - La demande d'autorisation temporaire de changement d'usage pour des 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.
6. Décide que dans ans 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.
7. Décide que l'autorisation de changement 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 1er 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.
8. Précise que cette autorisation temporaire ne peut être délivrée que pour des logements décents, selon l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.



9. Précise que cette autorisation est valable pour une durée de 2 an, reconductible deux fois.
10. Précise que l'autorisation de changement d'usage est subordonnée à compensation, à l'exception de 3 situations:
- 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.
11. Invite le Président ou tout personne habilitée par lui à accomplir toutes formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 101

A Vitry-sur-Seine, le 17 octobre 2025
Le Président

Michel LEPRETRE



A REMPLIR PAR L'ADMINISTRATION

Date de réception :

Numéro d'enregistrement :

Demande de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme

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.

A noter : un formulaire par local et par bénéficiaire.

I. Local objet du changement d'usage

Adresse :

Code postal :

Bâtiment : Escalier :

Etage : Porte : N° Lot¹ :

Référence cadastrale : Section : Parcelle :

Surface totale habitable :

Nombre de pièces principales : (hors cuisine et SDB)

Activité prévue dans le local :

Le local est-il situé dans une copropriété ☐ oui ☐ non

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

II. Demandeur

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

Vous êtes une personne physique :

☐ Mme ☐ M.

¹ Pour les immeubles en copropriété



Nom : Prénom :

Adresse personnelle :

Code postal : Ville :

Téléphone : Portable :

Courriel :

Profession :

Vous êtes une personne morale :

Dénomination :

SIRET :

Adresse du siège social :

Code postal : Ville :

Téléphone : Portable :

Représentant de la personne morale : ☐ Mme ☐ M.

Nom : Prénom :

Adresse personnelle :

Code postal : Ville :

Courriel :

Personne à contacter si différente du demandeur :

☐ Mme ☐ M.

Nom : Prénom :

Téléphone : Portable :

III. Informations sur le local objet de la demande

Le local est-il situé : ☐ en rez-de-chaussée ☐ en étage

Le local est-il situé accessible aux personnes à mobilité réduite : ☐ oui ☐ non

☐ J'atteste sur l'honneur ne pas exercer une activité de meublé touristique ou location saisonnière dans un autre local d'habitation située dans la commune.

☐ J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la présente demande est un logement décent tel que défini par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

☐ J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la présente demande n'a pas bénéficié d'une subvention à l'amélioration de l'habitat attribuée par la commune ou l'EPT Boucle Nord de Seine dans les 10 ans précédant la demande de changement d'usage.

☐ J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la présente demande n'appartient pas à un organisme d'habitation à loyer modéré.

☐ J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la présente demande ne fait pas l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du CCH.

☐ J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la présente demande relevant du dispositif de l'accession encadrée (pendant toute la durée d'application des clauses anti spéculatives).

☐ J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la présente demande ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

IV. Si demande d'usage mixte

☐ J'atteste sur l'honneur établir ma résidence principale dans ce local

A compter du :

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

Surface habitable réservée à l'activité : Nb de pièces :

Surface habitable partagée (surface utilisé pour les deux activités) :

Surface habitable 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

Description de votre projet :

.....
.....
.....
.....
.....

VI. Engagement du demandeur

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à le

SIGNATURE

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°Lot :

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 :

Nom :Prénom :

Nom :Prénom :

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

SIGNATURE

LISTE DES PIECES 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 côté 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, le cas échéant 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.
- Pour toute personne morale : copie des statuts ou extrait de Kbis à jour mentionnant une activité compatible avec l'objet du changement d'usage.
- Si la demande est présentée par un mandataire : original du mandat.