

Règlement relatif aux autorisations de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation à des fins de meublés de tourisme applicable sur le territoire de la Ville de Charenton-le-Pont

Expose :

A compter du **1^{er} mars 2024**, l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, en concertation avec la Ville de Charenton-le-Pont, décide d'instaurer, sur le territoire de la commune, un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou morale de louer, pour de courtes durées, des locaux destinés à l'habitation, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Ce règlement a pour objectif de protéger l'habitat et d'assurer un développement harmonieux du tourisme sur le territoire, en limitant la pression immobilière résultant du développement croissant des meublés de tourisme, favorisé en particulier par l'essor des plateformes de locations touristiques.

Ce règlement a été approuvé par l'établissement Public Paris Est Marne & Bois en Conseil de territoire le 6 février 2024

Préambule

Les dispositions de l'article L324-1-1 du code du tourisme prévoient 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. Conformément aux dispositions de l'article 631-7-1A du code de la construction et d'habitation et à la délibération de l'Etablissement Public Territoriale Paris Est Marne & Bois en date du 06/02/2024 approuvant le présent règlement, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation pour une destination de meublés de tourisme est soumis à autorisation préalable du Maire de Charenton-le-Pont selon les modalités prévues par le présent règlement.

La définition du meublé de tourisme répond au « fait pour un propriétaire de louer un local meublé destiné à de l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas son domicile » (article L 631-7-1A du Code de la construction et de l'habitation).

L'autorisation préalable de changement d'usage concerne les résidences secondaires destinées à être louées comme meublés de tourisme et ce dès le premier jour de location.

La demande d'autorisation temporaire pour changement d'usage n'est pas requise pour les résidences principales qui peuvent faire l'objet d'une location totale ou partielle, dans la limite de 120 jours par an.

Ainsi, hormis les cas d'une location consentie à un étudiant pour une durée d'au moins neuf mois, de la conclusion, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, d'un bail mobilité d'une durée de un à dix mois et de la location, pour une durée maximale de quatre mois, du local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, le fait de louer, à plus d'une reprise au cours d'une même année, un local meublé pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 constitue un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation et, par conséquent, est soumis à autorisation préalable.

Le règlement d'autorisation de changement d'usage temporaire est institué pour garantir la mixité de l'habitat dans les immeubles, répondre à la nécessité de préserver l'usage des logements en tant que résidences principales d'habitations et garantir l'accès au logement pour les habitants et pour cela, lutter à la fois contre l'inflation des coûts de l'immobilier liée à l'activité de meublé de tourisme et contre la pénurie du logement.

Principes généraux concernant le changement d'usage des locaux d'habitation

Article 1^{er} :

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage. Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les demandes de changement d'usage temporaire sont instruites en application des articles 2 et suivants du présent règlement.

L'autorisation de changement d'usage obtenue est accordée à titre personnel, incessible et temporaire. 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 ou encore, suite à toute cession du bien pour lequel une autorisation de changement d'usage a été accordée.

Article 2 :

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation et faisant l'objet d'un conventionnement public en application des articles L.831-1 et D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (CCH) est interdit, ainsi que pour les logements ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat. Les biens situés dans une résidence étudiante ou une résidence pour personnes âgées ne peuvent pas être loués.

Article 3 :

La demande de changement d'usage temporaire par une personne physique d'un local d'habitation en meublé de tourisme, pourra être accordée à titre personnel, à condition qu'il appartienne à son propriétaire depuis au moins deux (2) ans, pour une durée de deux (2) ans, non reconductible et dans la limite d'une seule demande par personne physique.

Elle ne peut être accordée qu'une seule fois à un propriétaire, et celui ne peut être qu'une personne physique.

Étant ici précisé que, au sens de la collectivité, cette notion de personne physique s'étend aux indivisions et aux communautés (légalles ou conventionnelles). En conséquence, un couple marié sous le régime de communauté ou la même indivision ne peut se voir délivrer qu'une seule autorisation.

Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation dans le délai de deux mois précédent l'expiration de la précédente autorisation. Sans réponse de l'administration dans le délai des deux mois le renouvellement sera considéré comme tacite.

En application des dispositions de l'article L. 631-7-1 A du CCH, les services instructeurs de la commune refusent de délivrer les autorisations de changement d'usage à des personnes morales ; les dispositions dudit code limitant ces autorisations aux seules personnes physiques

En résumé

La transformation d'un local d'habitation en meublé de tourisme peut être accordée sans compensation sur l'ensemble du territoire communal de Charenton-le-Pont lorsque le demandeur est une personne physique. L'autorisation est accordée à titre personnel pour une durée de deux ans. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Le changement d'usage est accordé pour un logement au maximum (en dehors de la résidence principale) par foyer fiscal. Sans pouvoir dépasser 90 jours de location en continu pour un même occupant.

L'autorisation de changement d'usage sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse en même temps que l'activité professionnelle du bénéficiaire de ce local.

Article 4

Afin de préserver la mixité et de limiter les nuisances, le nombre maximum de logements pouvant être affectés à un usage temporaire de meublé de tourisme dans une même copropriété est limité à 10% du nombre de logements de la copropriété avec un minimum de 1 logement et un maximum de 3

Ne sont pas comptabilisés dans ces quotas les meublés de tourisme correspondant aux résidences principales d'habitation.

Dispositions transitoires :

Les propriétaires de locaux pour lesquels la demande initiale de changement d'usage aura été déposée avant le 1^{er} mars 2024 et qui disposent d'une ou plusieurs autorisations de changement d'usage temporaires délivrées par la Commune de Charenton-le-Pont valides à la date de mise en œuvre du présent règlement bénéficient d'un délai de 2 ans pour se mettre en conformité avec le présent règlement. A l'expiration de ce délai les autorisations de changement d'usage précédemment délivrées deviendront caduques et cesseront de fait au 1^{er} mars 2026.

Article 5 :

Sanctions applicables en cas d'infraction

Au titre des dispositions du Code de la construction et de l'habitation :

L'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la nullité de plein droit de tous accords ou conventions conclus en violation de cet article.

De plus, en cas de non-respect de la réglementation, des poursuites auprès du tribunal administratif de Melun peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du Code de la construction et de l'habitation, et L.324-1-1 du Code du tourisme :

- L'article L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la Commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la Commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la Commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé. Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

- L'article L.651-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit que quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

Au titre des dispositions du Code du tourisme :

L'article L.324-1-1 V. du Code du tourisme prévoit que toute personne qui ne se conforme pas aux obligations d'enregistrement institué par la collectivité est passible d'une amende maximale de 5 000 €. Il indique aussi que toute personne qui ne se conforme pas à l'interdiction de louer sa résidence principale au-delà de 120 jours par an est passible d'une amende maximale de 10 000 €.

Article 6 :

Le dépôt de la demande de changement d'usage est fait :

- en présentiel et sur rendez-vous au service urbanisme 49 rue de Paris
- ou par courrier à :
Mairie de Charenton-le-Pont
Service urbanisme
48 Rue de Paris
94220 Charenton-le-Pont
- ou par mail à urbanisme@charenton.fr

Article 7 :**Droit des tiers**

L'autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve du droit des tiers et notamment des clauses prévues au bail ou au règlement de copropriété.

Article 8 :**Autres réglementations**

Les autorisations de changement d'usage sont délivrées sans préjuger de la bonne application du droit des sols, des règles du code de la construction ou du règlement de sécurité incendie ou de toute autre réglementation en vigueur qu'il appartiendra à chaque propriétaire et exploitant de respecter strictement et sous sa responsabilité pleine et entière. Des contrôles pourront cependant être également réalisés à tout moment.

Article 9 :

Le demandeur s'engage sur l'honneur dans sa demande à ce que :

- le logement soit décent et conforme au code de la construction et de l'habitation et au code de la santé,
- le logement ne soit frappé ni d'un arrêté de péril ni d'un arrêté d'insalubrité,
- le logement soit de bonne tenue et en bon état d'entretien et de propreté,
- le logement ait été régulièrement édifié ou réaménagé (autorisation d'urbanisme),
- le logement n'ait pas fait l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 351-2 et R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (logements HLM, autres logements conventionnés),
- le logement n'ait pas fait l'objet d'une restriction d'usage liée à ses conditions d'acquisition (logement en accession sociale, TVA réduite liée à des conditions d'occupation, clause anti spéculative, etc.),
- Le logement ne fait pas partie d'une résidence foyer, d'une résidence senior, étudiante ou jeunes travailleurs,
- une assurance ait été prise pour couvrir les risques liés à la mise en location de meublés de tourisme.

Article 10 :

Le demandeur prend à sa charge l'entière responsabilité de sa déclaration. La Ville de Charenton-le-Pont ne peut être tenue responsable de celle-ci et n'est pas tenue d'en vérifier la véracité pour la délivrance de l'autorisation.

Article 11 :

En cas de non-respect des obligations du règlement ou en cas de fraude manifeste, l'autorisation peut être retirée, après procédure contradictoire pendant laquelle le bénéficiaire disposera d'un délai de 15 jours pour apporter des explications à compter de la notification par la Ville de son intention de retirer l'autorisation

Informations générales annexes**Obligation d'enregistrement :**

Quelques soit la caractéristique de la résidence (principale ou secondaire) le loueur devra impérativement effectuer via le site internet de la Ville de Charenton-le-Pont la déclaration de son ou de ses meublés de tourisme afin d'obtenir un numéro d'enregistrement pour chacun d'entre eux. Cette procédure d'enregistrement est obligatoire dans la commune de Charenton-le-Pont par délibération n°2018-082 en date du 27 juin 2018.

https://www.charenton.fr/urbanisme/meubles_tourisme.php

La règle des 120 jours :

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) introduit l'interdiction pour un loueur de louer sa résidence principale plus de 120 jours par an, sauf exception (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). Cette interdiction est valable pour les locations dans les communes ayant mis en place la procédure du numéro d'enregistrement. Le loueur en infraction s'expose à une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €. La Commune peut demander au loueur le décompte du nombre de jours de location de sa résidence principale. En cas de non transmission à la commune, le loueur risque une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €.

Demande d'enregistrement

A des fins conservatoires et lorsque la situation le justifie, la Ville se réserve le droit de solliciter les plateformes de location pour « geler » les numéros d'enregistrement qui auraient été obtenus en infraction du présent règlement.

Pour les logements en copropriété, l'autorisation de changement d'usage est subordonnée à l'absence d'interdiction du règlement de copropriété. Si le règlement interdit par le biais d'une clause bourgeoise stricte la possibilité de pratiquer une activité de location touristique de courte durée, (ou toute activité professionnelle et/ou commerciale) la mairie ne pourra pas autoriser le changement d'usage.

Fiscalité

Votre meublé est situé dans une commune qui a institué la taxe de séjour, vous devez la percevoir et la reverser à la Mairie. C'est une délibération du conseil municipal qui en fixe les modalités : nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation. Depuis le 1^{er} janvier 2019, les plateformes d'intermédiation de location touristique qui agissent pour le compte de loueurs non professionnels et qui sont intermédiaires de paiement sont chargées de la collecte et du reversement à la Commune une fois par an de la taxe de séjour.

Vous devez déclarer vos revenus locatifs aux impôts.

Autres réglementations

Le logement doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé. Enfin, vérifiez auprès de votre assurance habitation que votre contrat couvre la location saisonnière.

Prévention de troubles à l'ordre public :

En application du décret n°2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par l'étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :

- 1° Le nom et les prénoms ;
- 2° La date et le lieu de naissance ;
- 3° La nationalité ;
- 4° Le domicile habituel de l'étranger ;
- 5° Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger ;
- 6° La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue. Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne. Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

Les obligations des plateformes d'intermédiation de location touristique (article L. 324-2-1, R. 324-1 et R. 324-3 du code du tourisme) :

Les plateformes ont l'obligation de déconnecter les annonces dépourvues du numéro d'enregistrement et les annonces qui dépassent le seuil des 120 jours de location annuelle dans les cas d'une résidence principale dans les communes ayant mis en place le numéro d'enregistrement.

La Commune peut également demander aux plateformes le décompte du nombre de jours de location d'un meublé par leur intermédiaire.

Demande d'information auprès du loueur (article L. 324-1-1 du code du tourisme) :

La Commune peut demander jusqu'au 31 décembre de l'année N+1 de la location, la transmission du nombre de jours de location, le loueur transmet ses informations dans un délai d'un mois en rappelant l'adresse du meublé et le numéro de déclaration.

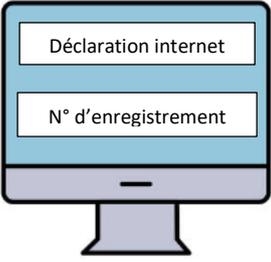
(Continuez à dérouler pour voir le résumé sous forme de tableau et pictogramme)

En résumé :

Cas N° 1

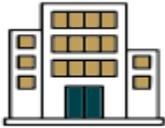
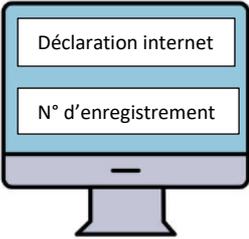
Le bien mis en location saisonnière est ou fait partie de votre résidence principale

Vous décidez de louer tout ou partie de votre résidence principale pour des courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile :

	Il n'est pas nécessaire de demander une autorisation de changement d'usage pour procéder à de la location saisonnière.
	Après avoir effectué la déclaration de votre meublé de tourisme via le site internet de la Ville de Charenton-le-Pont, un numéro d'enregistrement vous sera délivré et il vous permettra la publication de votre annonce sur les plateformes d'intermédiation touristiques. https://www.charenton.fr/urbanisme/meubles_tourisme.php
	Vous devez vous acquitter de la taxe de séjour à chaque location. En règle générale, c'est la plateforme d'intermédiation qui collectera la taxe de séjour et la reversera à la Ville. Sauf si vous louez en direct, dans ce cas c'est vous qui collecterez et reverserez la taxe de séjour à la Ville.
	La location ne doit pas dépasser 120 jours par an.
	Il est conseillé de tenir un registre des hôtes accueillis et de leur rappeler les règles de bon voisinage avec les autres copropriétaires.

Cas N° 2

Le bien mis en location saisonnière ne fait pas partie de votre résidence principale

	<p>Une autorisation de changement d'usage à titre temporaire doit être demandée en Mairie avant de louer votre bien. Cela revient à la transformation d'un local à usage d'habitation en un local dédié à la location saisonnière et donc à une activité commerciale.</p>
	<p>Pièces à fournir :</p> <ul style="list-style-type: none">• Acte de propriété du bien depuis au moins deux ans.• Accord formel du syndic pour la location du local en tant que meublé de tourisme
	<p>Les biens situés dans une résidence sociale, une résidence étudiante ou une résidence pour personnes âgées ne peuvent pas être loués. Limité à un changement d'usage par personne physique</p> <p>Limité à 10% des logements de la copropriété avec un minimum de 1 et un maximum de 3 par copropriété</p>
	<p>Lorsque toutes ces conditions sont remplies une autorisation est consentie pour deux ans renouvelable. Il est alors possible d'effectuer la déclaration de votre meublé de tourisme via le site internet de la Ville de Charenton-le-Pont. Un numéro d'enregistrement vous sera délivré et il vous permettra la publication de votre annonce sur les plateformes d'intermédiation touristiques.</p> <p>https://www.charenton.fr/urbanisme/meubles_tourisme.php</p>
	<p>Vous devez vous acquitter de la taxe de séjour à chaque location.</p> <p>En règle générale, c'est la plateforme d'intermédiation qui collectera la taxe de séjour et la reversera à la Ville. Sauf si vous louez en direct, dans ce cas c'est vous qui collecterez et reverserez la taxe de séjour à la Ville.</p>
	<p>Pas de limitation du nombre de jours de location par an. Maximum 90 jours pour un même locataire</p>
	<p>Il est conseillé de tenir un registre des hôtes accueillis et de leur rappeler les règles de bon voisinage avec les autres copropriétaires.</p>