REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 17 décembre 2019

Rapport n° 19-07-17

CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLÉS DE TOURISME : INSTITUTION DE L'AUTORISATION PRÉALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE ET FIXATION DES CONDITIONS DE L'AUTORISATION PRÉALABLE

Par délibération n° D/2018/99 du 24 septembre 2018, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération VAL PARISIS a instauré une taxe de séjour communautaire sur l'ensemble du territoire intercommunal et en a adopté la grille tarifaire afin de contribuer au développement et à la promotion du tourisme, et plus largement à l'attractivité de l'agglomération.

Avec pour objectif la perception de cette taxe à compter du 1er janvier 2020, le conseil communautaire a délibéré le 30 septembre 2019 pour la mise à jour de cette grille tarifaire (grille basée sur les barèmes nationaux).

En ce sens, l'agglomération souhaite mettre en place à compter du 1er janvier 2020, une plateforme dédiée à cette taxe de séjour communautaire avec le soutien d'un prestataire missionné à cet effet.

Cette plateforme permettra de :

- mettre à disposition des hébergeurs des documents utiles concernant la taxe de séjour
- déclarer les meublés de tourisme grâce à la procédure d'enregistrement. Cette procédure automatisée attribuera un numéro d'enregistrement à 13 chiffres à chaque hébergeur déclarant son logement grâce au service « Déclaloc »
- fournir un accès sécurisé pour les hébergeurs grâce à la création de leur compte personnel qui leur permettra de renseigner et de reverser directement au Trésor Public la taxe perçue chaque trimestre.

Il vous est donc proposé de bien vouloir délibérer en vue de l'institution sur le territoire de la commune de Saint-Leu-la-Forêt de l'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme et d'en fixer les modalités.

Je vous propose d'adopter la délibération jointe.

Le Maire

MAIRIE de ST LEU LA FORET (VAL D'OISE)

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 17 décembre 2019

Délibération n° 19-07-17

CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLÉS DE TOURISME : INSTITUTION DE L'AUTORISATION PRÉALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE ET FIXATION DES CONDITIONS DE L'AUTORISATION PRÉALABLE

Le conseil municipal
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29,
Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-9,
Vu le code du tourisme, et notamment ses articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à R. 324-1-2,
Vu la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques,
Vu la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives,
Vu la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une république numérique,
Vu le décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la déclaration de meublé de tourisme,
Considérant que selon l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation susvisé « 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 »,
Considérant la faculté offerte aux communes de plus de 50 000 habitants comportant des zones dites « tendues » dont la commune de Saint-Leu-la-Forêt fait partie, de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation,
Considérant la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courtes durées à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile,
Considérant l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune,
Considérant qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune se doit de fixer les conditions encadrant l'autorisation de ces changements d'usage,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide

<u>Article 1 :</u> en application des articles L. 324-1-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme, d'instaurer la déclaration obligatoire pour toute location de meublé de tourisme, que le local concerné constitue ou non la résidence principale du loueur.

<u>Article 2 :</u> d'instaurer, en application des dispositions de l'article L. 631-7-1-A du code de construction et de l'habitation la procédure d'autorisation préalable temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation en vue de les louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Dans ce cadre, l'autorisation de changement d'usage sera attribuée en prenant en compte les objectifs de mixité de l'habitat, et notamment la nécessité de préserver l'usage des logements en tant que résidences principales d'habitations. Ainsi, elle pourra être refusée si un déséquilibre venait à être constaté dans un secteur de la commune.

La durée de cette autorisation est fixée à 5 ans, durée à l'issue de laquelle une nouvelle demande devra être formulée.

Conformément à la réglementation en vigueur, le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination au sens du code de l'urbanisme.

Article 3 : de préciser, qu'en conséquence, les locations de meublés de tourisme émanant de personnes morales seront soumises à la procédure d'autorisation préalable de droit commun, c'est-à-dire non temporaire.

Article 4 : de préciser que, dans tous les cas susvisés :

- les demandeurs devront solliciter une autorisation pour chaque logement objet d'un changement d'usage. En cas de division d'un même logement, une autorisation est à solliciter pour chaque logement issu de la division.

- le logement proposé à la location devra répondre aux normes de décence conformément au code de la construction et de l'habitation

- le logement ne devra être frappé ni d'un arrêté de péril ni d'un arrêté d'insalubrité

- les loueurs devront produire une attestation déclarant que le bien est conforme à la réglementation en matière d'autorisation d'urbanisme, que le règlement de copropriété n'interdit pas l'utilisation des logements comme meublés de tourisme et que logement n'a pas fait l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 351-2 et R. 321 du code de la construction et de l'habitation (logements HLM, autres logements conventionnés)

- les autorisations délivrées sont nominatives, c'est-à-dire attachées au demandeur et non au local, et de ce fait incessibles.

Article 5 : de préciser que les dispositions de la présente délibération sont applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6 : d'autoriser le Maire à signer tous documents et actes utiles nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le maire certifie que la présente délibération a été déposée en
Préfecture du Val d'Oise le
qu'elle a été notifiée aux intéressés le
et publiée le

Le Maire

Sandra BILLET

Le Maire

Sandra BILLET