

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'ABLON-SUR-SEINE

Date de convocation : 23 février 2024

Date d'affichage : 22 février 2024

Nombre de conseillers : en exercice /_29_/ présents /_25_/ votants /_29_/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE VINGT NEUF FÉVRIER

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Éric GRILLON, Maire.

Présents : É. GRILLON, J-B. PAUL, P. ROUYER, C. QUÉRO, L. FORICHON, C. BEUDIN, D. GONÇALVES, N. MONZON, M. FERNANDEZ, G. BORRELLY, J. BUISINE CORLOBÉ, C. TIPHINEAUD, E. BIANAY-BALCOT, J. QUEIJO, M. GRIMONT, , S. JUGAL, T. BAYRAK, M. LE GOFF, V. MOREAU, D. ASSO, S. QUINTYN, C. SILVA, V. BAYOUT, M. SEMADENI, C. CONTAMIN

Absents représentés :

C. MOYNEZ
P. QUÉRO
M. ALOUI
S. SABLITCH

procuration à

M. FERNANDEZ
É. GRILLON
P. ROUYER
S. JUGAL

Secrétaire de séance : Patrick ROUYER est désigné, à L'UNANIMITÉ, par le Conseil Municipal.

OBJET : MISE EN PLACE D'UNE REGLEMENTATION SUR LES MEUBLÉS DE TOURISME

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et suivants et L.5219-2 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 le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.631-7 à L.631-9 et L.651-2 à L.651-3,

VU le Code du Tourisme et notamment ses articles L.324-1 à L.324-2-1 et D.324-1 à D.324-1-2,

VU la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique et son décret d'application n°2017-678 du 28 avril 2018,

VU le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly révisé, approuvé par arrêté interpréfectoral en date du 21 décembre 2012,

VU l'arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007 portant approbation de la révision du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne,

VU le plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine, approuvé par délibération du Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine en date du 19 décembre 2013, modifié par délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2014, et modifié par délibération du Conseil territorial du 21 décembre 2019,

VU la délibération du Conseil municipal du 29 juin 2023 instituant la taxe de séjour sur la commune d'Ablon-sur-Seine à compter du 1^{er} janvier 2024 et définissant les tarifs et modalités de collecte,

VU l'avis de la commission Cadre de vie en date du 26 février 2024,

CONSIDÉRANT que le contexte de crise du logement et de déficit d'accueil hôtelier notamment aux alentours de Paris dans la perspective des Jeux Olympiques 2024 génèrent une multiplication des locations de courte durée de logements à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, au détriment du parc de résidences principales,

CONSIDÉRANT que la pratique des meublés de tourisme est parfois utilisée pour violer les réglementations applicables, faisant peser un danger pour la santé et la sécurité des personnes et créant une situation d'injustice à l'égard des propriétaires qui respectent les règles,

CONSIDÉRANT d'une part la possibilité d'instaurer une procédure d'enregistrement pour toute location d'un meublé de tourisme,

CONSIDÉRANT d'autre part la faculté offerte aux communes de subordonner ces locations à l'obtention d'une autorisation préalable de changement d'usage,

CONSIDÉRANT que devant l'ampleur du développement des meublés de tourisme sur le territoire d'Ablon-sur-Seine, la commune souhaite mettre en œuvre les procédures d'enregistrement et d'autorisation préalable de changement d'usage,

CONSIDÉRANT que la location d'une résidence principale en meublé de tourisme est exonérée de l'autorisation préalable de changement d'usage lorsque la résidence principale est louée moins de 120 jours par an, sans que la location excède 90 jours continus pour un même locataire. La location d'une résidence secondaire nécessite en revanche systématiquement une demande de changement d'usage,

CONSIDÉRANT que l'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel et cesse donc de produire ses effets dès qu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité de location saisonnière, ou à l'expiration du délai accordé,

CONSIDÉRANT que cette réglementation est destinée à percevoir finement l'impact du phénomène lié aux meublés de tourisme sur le parc de logements ablonais, à contrôler la qualité des logements loués dans un souci de lutte contre l'habitat dégradé et à assurer un meilleur suivi de la collecte de la taxe de séjour,

CONSIDÉRANT que les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve des réglementations applicables notamment relatives à l'accueil de populations exposées aux nuisances aéroportuaires et au risque d'inondation, sous réserve du droit des tiers et notamment des stipulations du bail (pour les locataires) et/ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage, ni conduire à aucun désordre pour le bâti,

CONSIDÉRANT qu'en cas d'infraction à la réglementation du changement d'usage, des poursuites pénales pourront être engagées auprès du Tribunal Judiciaire de Créteil 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. Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations imposées s'expose à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 euros par local irrégulièrement transformé,

CONSIDÉRANT que le fait de ne pas respecter la procédure d'enregistrement et de proposer la location d'un meublé de tourisme sans numéro de déclaration est passible d'une amende civile dont le montant ne peut pas excéder 5 000 euros,

CONSIDÉRANT que le Conseil Municipal a la charge de définir les conditions d'octroi de l'autorisation préalable de changement d'usage,

CONSIDÉRANT que cette autorisation préalable est délivrée par le Maire d'Ablon-sur-Seine,

CONSIDÉRANT que la procédure de changement d'usage ne doit pas être confondue avec le changement de destination, qui lui relève du Code de l'Urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Jean-Bernard PAUL,

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré à L'UNANIMITÉ,

DEMANDE à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre de délibérer en Conseil Territorial pour que soit adoptée la réglementation sur les meublés de tourisme sur Ablon-sur-Seine.

DECLARE qu'à compter de cette délibération devant le Conseil Territorial, toute location d'un meublé de tourisme sur la commune d'Ablon-sur-Seine doit faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement et ce, dès la première nuitée de location. Cette déclaration, faite auprès de la commune, donne lieu à la délivrance d'un numéro de déclaration.

PRECISE que les demandes d'enregistrement seront déposées au Service Urbanisme & Habitat de la commune d'Ablon-sur-Seine au 16, rue du Maréchal Foch à ABLON-SUR-SEINE (94480) ou par voie postale à la Mairie d'Ablon-sur-Seine au 16, rue du Maréchal Foch à ABLON-SUR-SEINE (94480) ou par voie électronique à l'adresse urbanisme@ville-ablonsurseine.fr.

DECLARE qu'à compter de la délibération devant le Conseil Territorial, le changement d'usage de tout local destiné à l'habitation en meublé de tourisme est soumis à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire de la commune d'Ablon-sur-Seine. Cette autorisation préalable de changement d'usage est délivrée par le Maire d'Ablon-sur-Seine.

PRECISE que le changement d'usage des locaux d'habitation est interdit dans les cas suivants :

- Le changement d'usage contrevient aux règles d'urbanisme applicables notamment le Plan Local d'Urbanisme ou le document en tenant lieu, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne et de la Seine dans le Val-de-Marne ou le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Paris-Orly,
- Le changement d'usage contrevient aux règles de décence et de salubrité,
- Le changement d'usage est interdit par une stipulation contractuelle prévue dans un bail de location ou un règlement de copropriété,
- Le changement d'usage engendre des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou conduit à des désordres pour le bâti,
- Les surfaces concernées par le changement d'usage représentent plus de 50% de la surface habitable sur l'unité foncière telle que définie par l'article R.156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le logement concerné par le changement d'usage fait l'objet d'un conventionnement public (logement social) ou privé,
- Le logement concerné par le changement d'usage correspond à l'un des types de logements suivants : Logements de fonctions, logements de gardien ou logements foyer.

PRÉCISE que la présente délibération sera transmise à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne
- Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Mairie d'Ablon-sur-Seine
16, rue du Maréchal Foch - 94480 Ablon-sur-Seine

20240229_009

CERTIFIÉ CONFORME AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS.

Fait à Ablon-sur-Seine, le 1^{er} mars 2024

M. le Maire d'Ablon-sur-Seine serait obligé envers Mme la Préfète de bien vouloir porter à sa connaissance s'il a l'intention de déférer la présente décision devant la juridiction compétente.

Date départ préfecture le
Certification exécutoire le
Date d'affichage le
Conseil municipal du 29 février 2024

Éric GRILLON
Maire d'Ablon-sur-Seine



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte. Celui-ci peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa notification et / ou publication.

REÇU EN PREFECTURE

le 04/03/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-094-219400017-20240229-20240229_00