



Paris Ouest
La Défense

Établissement public territorial
Métropole du Grand Paris
Immeuble Le Lumière - 91, rue Jean Jaurès
CS 20050 - 92806 Puteaux CEDEX
Tél. 01 55 61 31 50
www.parisouestladefense.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE

SÉANCE DU 24 SEPTEMBRE 2019

Conseillers de territoire présents :	55
Conseillers de territoire ayant donné pouvoir :	25
Conseillers de territoire absents, non représentés :	08

Le quorum étant atteint, le conseil de territoire peut délibérer valablement en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales. (Pour le détail nominatif, se reporter à la décision n°01 d'ouverture de séance.)

Délibération n° 9 (102/2019)

Objet : Réglementation relative au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation

La législation du contrôle des changements d'usage vise à protéger les immeubles d'habitation, en instaurant des règles permettant de restreindre les autorisations de changement d'usage des logements à certaines activités professionnelles, notamment dans les communes du département des Hauts-de-Seine.

Elle institue une procédure de contrôle administratif : toute transformation d'un logement en un local d'un autre usage (profession libérale, commerce, bureau, activité...) peut être soumise à autorisation préalable avec ou sans compensation, cette dernière consistant à retrouver sur la commune un local qui sera transformé en habitation.

À ce jour, les communes composant le territoire de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, à l'exception de Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine et Rueil-Malmaison qui ont élaboré leur propre règlement, appliquent les règles issues d'un arrêté préfectoral du 21 février 2008.

Pour tenir compte des évolutions et des contextes différents au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, une adaptation de la réglementation de l'usage au titre des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation est devenue pertinente.

Le développement non maîtrisé des locations de courte durée peut générer des effets indésirables, notamment participer au renforcement des tensions sur le marché du logement.

Les communes du territoire ont des marchés du logement très tendus, dans tous les segments. La hausse des prix de vente des logements neufs et anciens, la hausse des loyers pour les nouveaux emménagés et la croissance du nombre de demandeurs dans le parc locatif social témoignent de ces tensions. Elles concernent tous les types de logement et tous les secteurs du territoire.

Depuis plusieurs années, les communes connaissent un renforcement du phénomène des locations meublées de courte durée, favorisé par l'apparition des plateformes de réservation et de location de logements entre particuliers. Cette offre permet à des particuliers de louer leur résidence principale en leur absence, ou de louer une ou plusieurs chambres de leur(s) logement(s).

L'analyse de la croissance de l'offre de locations de courte durée indique que les communes proches de Paris ou du pôle de La Défense sont particulièrement concernées par cette croissance.

Les villes de Courbevoie, Levallois-Perret, Nanterre, Neuilly-sur-Seine et Puteaux concentrent environ 80 % de l'offre répertoriée en locations touristiques disponible sur le territoire Paris Ouest La Défense.

Par ailleurs, les communes sont destinataires de signalement de nuisances de voisinage causées par l'occupation répétée en location de courte durée de logements.

Les autres communes du territoire sont moins concernées par cette offre de location de courte durée, au regard de leur parc de logement.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « A.L.U.R. » ayant étendu le régime du changement d'usage à ce type de locations, il convient de les intégrer dans la présente délibération.

La mise en place d'une telle réglementation sur le changement d'usage des logements s'inscrit dans le champ des compétences en matière de plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

Elle est cohérente avec les objectifs des Plans Locaux de l'Habitat approuvés et avec le projet de Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement arrêté par le Conseil de la Métropole du Grand Paris le 28 juin 2018, en particulier en ce qui concerne les objectifs de développement de l'offre de logements et de mixité sociale.

Réglementation relative au changement d'usage des locaux d'habitation :

Le règlement couvre l'ensemble du territoire Paris Ouest La Défense.

La commune de Rueil-Malmaison, qui avait déjà délibéré en 2009 sur une réglementation relative au changement d'usage des locaux d'habitation, voit sa réglementation abrogée pour tenir compte de l'application du nouveau règlement, actualisé vis-à-vis des évolutions liées aux locations touristiques.

Pour les communes de Levallois-Perret et Neuilly-sur-Seine, qui avaient également délibéré, leurs réglementations sont intégrées dans le règlement du territoire Paris Ouest La Défense, leurs dispositions étant compatibles et cohérentes avec les dispositions dudit règlement.

Les autres communes du territoire sont sous le régime de l'arrêté préfectoral de 2008, qui n'évoque pas les locations touristiques.

Le règlement proposé actualise, pour toutes les communes, les références aux locations touristiques, à savoir la location d'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. Il adapte la réglementation existante pour continuer à permettre l'établissement des professions libérales.

Afin d'adapter la réglementation de l'usage sur le territoire Paris Ouest La Défense, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, il est créé, selon les communes, une gradation de la réglementation vis-à-vis des locations touristiques :

- Les villes de Courbevoie, Levallois-Perret, Nanterre, Neuilly-sur-Seine et Puteaux disposent d'un régime strict pour les locations touristiques. Dans ces communes, il est obligatoire de compenser un changement d'usage visant à établir une location touristique.
- Il est prévu une règle plus souple pour la location d'une résidence secondaire ou d'un logement issu d'un investissement locatif, dans la limite d'un par personne physique, pour les territoires des villes de Garches, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Suresnes et Vaucresson et pour un ou plusieurs logements par personne physique pour le territoire de La Garenne Colombes. Une autorisation temporaire de changement d'usage de 3 ans pourra être délivrée, sans compensation.

Enfin, sur l'ensemble du territoire de Paris Ouest La Défense concerné par le projet de règlement, afin de favoriser le développement des commerces, une facilité de changement d'usage pour les locaux situés en rez-de-chaussée est également prévue, sans préjudice des dispositions des PLU applicables et sous réserve des droits des tiers et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Sur certains linéaires commerciaux, cette facilité est étendue aux logements du premier étage relié par un accès existant à un commerce au rez-de-chaussée.

Il est proposé que l'entrée en vigueur de ce règlement soit fixée au 1^{er} janvier 2020.

Il est demandé au conseil de territoire d'approuver le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation, annexé à la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le conseil de territoire,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5219-2 et L.5219-5,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.631-7 et suivants, L.651-2 et L.651-3,

Vu le Code du tourisme, et notamment ses articles L.324-1 et suivants, et D.324-1-1,

Vu la délibération n°124 du conseil municipal de la commune de Rueil-Malmaison du 12 octobre 2009 portant changement d'usage des locaux destinés à l'habitation,

Vu la délibération n°173 du conseil municipal de la commune de Levallois-Perret du 29 juin 2009 fixant les conditions de l'autorisation préalable et de la compensation relatives au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation,

Vu la délibération n°22-21112013 du conseil municipal de la commune de Neuilly-sur-Seine du 21 novembre 2013 fixant les conditions de l'autorisation préalable et de la compensation relatives au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation,

Vu la délibération n°26-15122015 du conseil municipal de la commune de Neuilly-sur-Seine du 15 décembre 2015 apportant des compléments à la délibération n°22-21112013 du 21 novembre 2013,

Vu le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation annexé à la présente délibération,

APPROUVE le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation annexé à la présente délibération, pour les communes de Courbevoie, La Garenne-Colombes, Nanterre, Puteaux, Garches, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Suresnes et Vaucresson.

RAPPELLE ET INTEGRE les règlements de Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret en y apportant des ajustements

DÉCIDE une mise en application dudit règlement à compter du 1^{er} janvier 2020

ABROGE le règlement instauré par la délibération n°124 du conseil municipal de la commune de Rueil-Malmaison du 12 octobre 2009 portant changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, à compter de la mise en application du règlement objet de cette délibération.

DIT que le Président établit les formulaires de demandes de changement d'usage, pour l'application du règlement.

AUTORISE le Président ou le vice-président délégué à signer tous les actes afférents à l'exécution de la présente délibération.

Délibération adoptée par

Votes pour : 80

Votes contre : 00

Abstentions : 00



Le Président

Jacques Kossowski
Maire de Courbevoie

Délibération transmise en Préfecture le

- 2 OCT. 2019

Délibération affichée au siège de l'établissement public territorial le

- 2 OCT. 2019

