
VILLE DE PROVINS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA SEANCE DU VENDREDI 9 JUIN 2023

L'an deux mil vingt-trois, le vendredi 9 juin à 19h, les membres composant le Conseil Municipal de Provins se sont réunis à la mairie, sur la convocation et sous la présidence du Maire.

Etaients présents	M. LAVENKA, M. JEUNEMAITRE, Mme CANAPI, M. PATRON, Mme PRADOUX, M. MARCHAND, Mme BAALICHERIF, M. PERRINO, Mme RAMEAUX, Mme ROUYEYRE, Mme CAMUSET, M. BENECH, M. JIBRIL, M. GAUFILLIER, Mme OCANA, Mme SPARACINO, Mme MAHIEU, M. VAUVRE, M. GRAJQEVCI, M. RAFIK, Mme HOTIN-LETANG, Mme ENAMA, Mme MORIN, M. BOUDIGNAT, Mme PETROFFE, M. DELVAUX, Mme PINEAU-LUMONI, M. HAMMOUMI
Excusé(s) représenté(s)	Mme MARTIN, conseillère municipale, par Mme CANAPI M. PERCHERON, conseiller municipal, par Mme PRADOUX M. DEMAISON, conseiller municipal, par Mme BAALICHERIF M. ROUSSEAU, conseiller municipal, par Mme RAMEAUX Mme DAMEME, conseillère municipale, par M. BENECH
Excusé(s) non Représenté(s)	/
Absent(s)	/
Secrétaire de séance :	M. GRAJQEVCI

Nombre de Conseillers en exercice :	33.
Nombre de Conseillers présents :	28.
Nombre de Conseiller(s) représenté(s) :	5.
Nombre de Conseiller(s) excusé(s) non représenté(s) :	0.
Nombre de Conseiller(s) absent(s) :	0.
Date de la convocation :	02.06.2023

---0000000---

N° 2023.43

**AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE
DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES DE TOURISME
CONDITIONS DE DELIVRANCE
REGLEMENT**

Le Conseil Municipal, le Maire entendu et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité : (33 voix "pour") :

- ⇒ De prendre acte de l'instauration par arrêté préfectoral du 13 février 2023 du régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la commune de Provins
- ⇒ D'approuver le règlement annexé à la présente délibération
- ⇒ De rendre les dispositions du présent règlement applicables à compter de la date à laquelle la délibération sera rendue exécutoire.
- ⇒ D'autoriser le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tous actes aux effets ci-dessus.

**Ainsi fait et délibéré,
Pour expédition conforme,**

Le Maire,



Olivier LAVENKA

La présente décision, qui sera transmise au représentant de l'Etat, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Melun ou d'un recours gracieux auprès de la Mairie, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Acte déclaré exécutoire après affichage le 14.06.2023 réception à la Préfecture de Seine et Marne, le 22.06.2023



Olivier Lavenka
O. LAVENKA

La séance continuant,

Le Maire expose au Conseil :

Pour mémoire : La ville de Provins classée au patrimoine mondial de l'UNESCO connaît depuis plusieurs années un fort développement de son activité touristique. Ce mouvement s'accompagne d'un accroissement important de l'offre d'hébergement dont la typologie évolue avec le développement des outils numériques.

Depuis dix ans L'offre d'hébergement classique (hôtel, camping, etc.) est très largement concurrencée par les meublés de tourisme créés par la transformation de logements traditionnels en hébergement de courte durée destinée à une clientèle de passage. Les plateformes de réservation sur internet ont largement amplifié ce phénomène en mettant en relation des particuliers louant leurs logements à des visiteurs.

Pour contrôler et réguler le changement d'usage qui résulte de la location saisonnières de locaux d'habitations, la commune a obtenu que le Préfet de Seine et Marne, instaure sur la commune de Provins l'obligation de déclaration préalable des changements d'usages des locaux destinés à l'habitation, en application des L631-7 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

- Vu le Code général des collectivités territoriales
- VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,
- VU l'arrêté préfectoral n° 2023/DDT/SHRU/20 en date du 13 février 2023 instaurant un régime de droit commun de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation soumis à une autorisation administrative préalable, sur la commune de Provins.
- Considérant que par convention en date du 24 juin 2021, la ville engagée dans le programme « Petites Villes de Demain » s'est fixé pour objectif de préserver un équilibre entre habitat permanent et activité économique sur la commune et plus particulièrement dans le centre-ville ancien

Considérant que l'instauration d'un périmètre et de mesures destinées à encadrer la création de meublés de tourisme est justifiée par les considérations d'intérêt public destinées à préserver la protection de l'environnement urbain et l'équilibre emploi / habitat / commerce / services sur le territoire communal et la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, notamment au regard de :

- La forte croissance des déclarations de meublés de tourisme depuis le bilan réalisé en 2022 avec 25 logements supplémentaires pour cette même année, portant à 104 le nombre total de logements déclarés, soit environ 3% du parc total de logements sur la commune de Provins.
- La tension globale élevée constatée sur le marché de l'immobilier et de la location avec une augmentation de 29% du prix de vente de l'immobilier ancien et 18% de l'immobilier neuf depuis 5 ans.
- Une augmentation de 13% des loyers de maison et 5 % des loyers d'appartements du parc locatif privé depuis 2012.
Une tension importante en matière d'attribution de logement entre l'offre et la demande de logements sociaux sur la commune, passée de 3,52 à 5,15 en 6 ans

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de fixer les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage dans un règlement dont le projet est joint à la présente délibération

COMMUNE DE PROVINS

REGLEMENT RELATIF AUX AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATIONS A DES FINS DE MEUBLÉS DE TOURISME

Préambule

La ville de Provins classée au patrimoine mondial de l'UNESCO connaît depuis plusieurs années un fort développement de son activité touristique. Ce mouvement s'accompagne d'un accroissement important de l'offre d'hébergement dont la typologie évolue avec le développement des outils numériques.

Depuis dix ans l'offre d'hébergement classique (hôtel, camping, etc) est très largement complétée par les meublés de tourisme créés par la transformation de logements traditionnels en hébergement de courte durée destinée à une clientèle de passage.

L'accroissement du nombre de meublés de tourisme concurrence l'offre de logement destinée à la population permanente. Cet accroissement nécessite d'être régulé car il crée notamment des tensions sur le marché local du logement notamment sur le secteur correspondant au zonage du site patrimonial remarquable.

Parallèlement par convention en date du 24 juin 2021, la ville engagée dans le programme « Petites Villes de Demain » s'est fixé pour objectif de préserver un équilibre entre habitat permanent et activité économique sur la commune et plus particulièrement dans le centre-ville ancien.

Article 1 : cadre juridique général et considérations d'intérêt public

Dans ce cadre général, la commune de Provins a fait le choix d'utiliser les outils de régulation mis en place dans la Loi ALUR du 2014 ; la Loi pour une république numérique de 2016 ; la Loi ELAN de 2018 ; la Loi relative à l'engagement dans la vie locale et la proximité de l'action publique de 2019 afin d'encadrer le développement des meublés de tourisme.

Par arrêté préfectoral n° 2023/DDT/SHRU/20 en date du 13 février 2023, le Préfet de Seine et Marne autorise la ville de Provins à instaurer la procédure d'autorisation de droit commun de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation en application de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH) sur le périmètre du secteur patrimonial remarquable (SPR) tel qu'il figure dans le PLU.

L'instauration d'un périmètre et de mesures destinées à limiter la création de meublés de tourisme sont justifiées par les considérations d'intérêt public suivantes reprises dans l'arrêté préfectoral à savoir :

- La forte croissance des déclarations de meublés de tourisme depuis le bilan réalisé en 2022 avec 25 logements supplémentaires pour cette même année, portant à 104 le nombre total de logements déclarés, soit environ 3% du parc total de logements sur la commune de Provins.
- La tension globale élevée constatée sur le marché de l'immobilier et de la location avec une augmentation de 29% du prix de vente de l'immobilier ancien et 18% de l'immobilier neuf depuis 5 ans.
- Une augmentation de 13% des loyers de maison et 5 % des loyers d'appartements du parc locatif privé depuis 2012.
- Une tension importante en matière d'attribution de logement entre l'offre et la demande de logements sociaux sur la commune, passée de 3,52 à 5,15 en 6 ans.

C'est dans ce contexte que Le Conseil municipal par délibération en date du 9 juin 2023 a instauré le présent règlement fixant les critères et les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations de courtes durées.

Parallèlement, pour recenser les loueurs d'hébergement touristique et se faire communiquer les données des plateformes numériques, le Conseil municipal par délibération du 9 juin 2023 instaure la déclaration préalable obligatoire avec numéro d'enregistrement pour toute déclaration d'un meublé de tourisme en application de l'article L 324-1-1-III du code du tourisme.

Article 2 : Définitions – cadre réglementaire

Le rappel des définitions suivantes est utile pour la compréhension et l'application du présent règlement.

Meublé de tourisme (article L324-1-1 du Code du tourisme)

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.

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

Il est précisé à toutes fins de clarification que : Compte pour une unité tout meublé, quelle que soit sa taille, occupant un immeuble ou appartement en entier, ou résultant de la division d'un bien immobilier. Chaque meublé de tourisme est identifiable et localisable par le numéro d'invariant affecté par l'administration fiscale.

Dans les communes où le **changement d'usage** des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une **déclaration préalable soumise à enregistrement** auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme.

Le changement d'usage – autorisation préalable (article L631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation)

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. Ce changement d'usage est soumis à autorisation préalable.

Cette disposition concerne les meublés de tourisme créés dans une résidence secondaire dès la première nuitée et les meublés de tourisme créés dans une résidence principale et dont le nombre de jour de location est supérieur à 120 jours par an.

La résidence principale – résidence secondaire Est entendue comme résidence principale le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

La résidence secondaire est le logement qui ne remplit pas les critères de la définition de la résidence principale.

Locaux destinés à l'habitation (article L631-7 du code de la construction et de l'habitation)

Les locaux destinés à l'habitation correspondent à « *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 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986* ».

Article 3 : Le changement d'usage – Modalités applicables sur la commune de Provins

« Toute création d'un meublé de tourisme dans un local d'habitation est soumise à autorisation préalable de changement d'usage :

-dès la 1^{ère} nuitée pour les résidences secondaires

-à partir du 121^{ème} jour de location pour les résidences principales.

Cette disposition s'applique dès lors qu'il ne s'agit pas de « chambre chez l'habitant » ou « chambre d'hôtes » au sens de l'article L.324-3 du code du tourisme ».

Article 3.1 : Régime d'autorisation

I / ordre public : Les autorisations de changement d'usage en meublé de tourisme sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Le séjour des personnes accueillies dans les meublés de tourisme autorisés par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doit engendrer ni nuisance, ni trouble ou danger pour le voisinage, ni trouble à l'ordre public (tranquillité, sécurité, salubrité).

II / urbanisme : Lorsque le changement d'usage d'une habitation en meublé de tourisme nécessite des travaux de transformation ou d'aménagement soumis à autorisation, ces travaux doivent être réalisés dans le respect du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Toute déclaration préalable de demande de changement d'usage sera examinée par le Service Urbanisme. La commune peut faire contrôler par un agent habilité le caractère de logement décent du logement proposé et sa conformité avec le règlement d'urbanisme.

III / sectorisation - autorisations: sur le périmètre correspondant au zonage du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) tel que défini dans le PLU toute nouvelle création est limitée à deux meublés de tourisme par foyer fiscal à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

IV / durée : l'exploitation de chaque meublé de tourisme est autorisée pour une durée de 4 ans expressément renouvelable une fois. L'autorisation de changement d'usage fait l'objet d'un arrêté signé du Maire.

V / durée mesure transitoire : Les foyers fiscaux propriétaires de plus de deux meublés de tourisme à l'entrée en vigueur du présent règlement sont exceptionnellement autorisés pour une seule durée de 4 ans pour l'ensemble de leur parc. A l'issue elles devront choisir de ne renouveler que deux autorisations d'exploitation et pour une durée de 4 ans.

VI / cas particulier des personnes morales: dès l'entrée en vigueur du présent règlement, les Sociétés civiles immobilières ou toute autre société propriétaires de meublés de tourisme ne peuvent créer que deux meublés de tourisme sous réserve de compensation obligatoire par la création d'un nouveau logement ou la réhabilitation d'un logement ancien vétuste ou inhabité de superficie équivalente et en ayant préalablement obtenu les autorisations d'urbanisme conformément aux règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal. Cela est valable pour chaque meublé de tourisme crée.

VII / mesures transitoires pour les personnes morales : Les personnes morales propriétaires d'un ou plusieurs meublés de tourisme à l'entrée en vigueur du présent règlement devront dans les 4 ans qui suivent l'entrée en vigueur du présent règlement effectuer la compensation en créant sur le territoire communal autant de logement que de meublés de tourisme qu'elles sont propriétaires et de surface équivalente . A défaut l'autorisation de changement d'usage sera caduque et les meublés de tourisme concernés retourneront à la destination de logement d'habitation traditionnelle à l'issue de la période de transition de 4 ans.

VIII / mesures générales de régularisation : les meublés de tourisme déclarés en application de l'ancien régime de déclaration et pour tous les types de propriétaires (foyer fiscal, société) doivent de nouveau être déclarés selon le nouveau régime de déclaration à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement Et au plus tard le 31 mars 2024. L'absence de déclaration de régularisation peut entraîner l'interdiction d'exploitation.

Article 3.2 : Régime d'interdiction

I/ logement indécet – non-conformité : l'autorisation préalable de changement d'usage n'est pas accordée lorsque la demande porte sur un local destiné à l'habitation qui ne peut être considéré comme décent au regard des caractéristiques du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ou lorsque le local existant ou le projet de local n'est pas conforme aux règles du PLU

II/ logement conventionné, HLM, programmes de défiscalisation : l'autorisation de changement d'usage n'est pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation. Il en sera de même pour des logements qui ont fait l'objet de subventions, notamment de l'ANAH, et les logements acquis dans le cadre d'un programme de défiscalisation, sauf engagement du propriétaire de rembourser au prorata des subventions perçues ou des déductions fiscales dont il a bénéficié.

III/ qualité à agir : l'autorisation préalable de changement d'usage n'est pas accordée lorsque la demande est formulée par une personne qui n'a pas la qualité de propriétaire du local objet de la demande, et que cette personne ne dispose pas d'un mandat l'autorisant ou de l'accord du propriétaire du local pour que ce local soit loué de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

IV/ conflit d'usage : l'autorisation préalable de changement d'usage n'est pas accordée lorsque le règlement de copropriété s'y oppose expressément ou contient une clause d'utilisation bourgeoise et que le demandeur n'a pas expressément obtenu l'accord des autres copropriétaires, à la majorité, en assemblée générale. Le règlement de copropriété stipule que les habitations d'un immeuble font l'objet d'un usage bourgeois.

V/ trouble à l'ordre public : tout trouble d'usage en matière de sécurité, salubrité, tranquillité peut entraîner un retrait de l'autorisation de changement d'usage et par voie de conséquence d'exploitation.

Article 4 : modalités d'instruction

La demande de changement d'usage ne peut être présentée que par le propriétaire du local ou son mandataire.

Le pétitionnaire doit déposer un dossier complet de demande d'autorisation de changement d'usage selon le formulaire et la liste de pièces à fournir, précisés en annexes du présent règlement.

La demande de changement d'usage est distincte des demandes éventuellement de travaux à effectuer autre du code de l'urbanisme. Cependant, conformément à l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux relevant d'un PC ou d'une DP entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage (article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation). Dans ce cas, le demandeur ou son mandataire devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage. Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Dès réception du formulaire de changement d'usage dûment rempli, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur.

S'il apparaît que le dossier est incomplet, dans le délai d'un mois suivant la réception du dossier, une demande de pièce complémentaire sera formulée et le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le Maire

Le défaut de réponse de l'administration dans le délai d'instruction de deux mois vaut accord tacite.

Si le permis valant autorisation de changement d'usage en application de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation est soumis à un délai d'instruction plus long, le délai d'instruction est celui applicable au titre du code de l'urbanisme.

Article 5 : renouvellement - caducité

Le renouvellement d'une autorisation de changement d'usage est express et doit être demandé par écrit à la mairie quatre mois avant son expiration.

L'autorisation de changement d'usage d'un local n'ayant pas fait l'objet d'une compensation est attachée à la personne propriétaire. Elle n'est ni transmissible ne cessible. En cas de revente du bien, de décès, etc. l'autorisation prend fin.

Article 6 : sanctions

Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ou de contrevenir au présent règlement est passible de condamnations. Elles sont prévues par les textes listés ci-après.

Article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation

« 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. »

Article L. 651-3 du code de la construction et de l'habitation

« 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 euros 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 ».

Article 441-7 du code pénal

« Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait :

1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ; 2° De falsifier une attestation ou un certificat originellement sincère ;

3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié.

Les peines sont portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende lorsque

l'infraction est commise soit en vue de porter préjudice au Trésor public ou au patrimoine d'autrui, soit en vue d'obtenir un titre de séjour ou le bénéfice d'une protection contre l'éloignement ».

De plus, si le propriétaire méconnaît le code de l'urbanisme ou le règlement sanitaire départemental, il s'expose également à des poursuites sur le fondement de ces législations.

Article 7 : entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur à compter du rendu exécutoire et transmission au contrôle de légalité de la délibération du 9 juin 2023, à laquelle il est rattaché. Ce règlement est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux évolutions législatives ou réglementaires concernant les meublés de tourisme.

Article 8 : annexes

Le présent règlement comporte trois annexes (formulaires administratifs) à savoir :

Demande de changement d'usage « Foyer Fiscal »

Demande de changement d'usage « personnes morales »

Liste des pièces justificatives

Ces formulaires sont mis en ligne lors de la mise en service de la plateforme de télé déclaration.