

Séance ordinaire du conseil territorial du 8 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-10-08_1585

Institution d'un règlement
de changement d'usage des locaux d'habitation
pour la ville de Vitry-sur-Seine

L'an deux mille dix-neuf, le 8 octobre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 2 octobre 2019

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Repr.	M. Sac	P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Veyrunes	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Noury	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Sauerbach	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Kennedy	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	P		P
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Perreux	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		-
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	P		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	P		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	M. Deluchat	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	M. Perillat Bottonet	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Afflatet	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Achtergaele	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Repr.	Mme Janodet	P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		-
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	P		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr.	Mme Appolaire	P
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	P		P

Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		-
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Sourd	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr.	M. Grillon	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	P		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P (1)	M. Chicot (2)	P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Yebouet	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr	M. Guetto	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	P		P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		-
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	P		P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P (3)	M. Daudet (4)	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Repr.	M. Girard	P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr.	M. Bénéteau	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Marchand	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	P		P

(1) Jusqu'à la délibération 1559

(2) à partir de la délibération 1560

(2) Jusqu'à la délibération 1585

(4) à partir de la délibération 1586

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin Reda

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1549 à 1559	57	10	25	82
1560 à 1585	56	10	26	82
1586 à 1622	55	10	27	82

Exposé des motifs

La ville de Vitry-sur-Seine a saisi l'EPT afin d'adopter un règlement de changement d'usage des locaux d'habitation pour le territoire vitriot.

Rappel de la réglementation :

Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), dans ses articles L. 631-7 à L. 631-10, instaure une autorisation préalable au changement d'usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne. Vitry-sur-Seine est donc concerné.

Le changement d'usage des locaux d'habitation est depuis de nombreuses années réglementé en France. Néanmoins, des évolutions législatives ont eu lieu récemment : d'une part, pour adapter les procédures en fonction de la tension existante dans le parc de logements des communes, et d'autre part, pour faire face à l'essor des locations saisonnières entre particuliers. Ainsi, la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové indique que la mise en location d'un logement en meublé de tourisme est un changement d'usage.

Présentation du projet de règlement de changement d'usage des locaux d'habitation :

La commune de Vitry-sur-Seine a émis un avis favorable au règlement joint à cette délibération lors du Conseil municipal du 26 juin 2019.

Un règlement de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation pour la ville de Vitry-sur-Seine est donc proposé afin de déterminer les situations ouvrant droit à la conversion de logements sur le territoire vitriot.

Le règlement proposé comporte 6 parties :

- Les principes généraux communs à l'ensemble des changements d'usage. Cette partie permet de définir les locaux concernés par le changement d'usage et ceux qui ne peuvent pas être convertis.
- Le changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme. Cette partie fixe les critères pour convertir son logement en location de meublé de tourisme.
- Les usages mixtes de locaux d'habitation. Dans cette partie, sont définies les conditions dans lesquelles un propriétaire occupant peut convertir une partie de son local d'habitation pour exercer son activité.
- Les autres changements d'usage des locaux d'habitation. Il s'agit notamment des professions libérales qui souhaitent établir leur cabinet dans un local d'habitation, de la création de bureau, de l'usage d'un local pour y installer un équipement public ou une association...
- Les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage. Cette partie permet d'indiquer quelles seront les procédures et les documents à transmettre aux services municipaux.
- Les sanctions.

La loi autorise les communes à mettre en place un système de compensation qui permet de remplacer le local dont l'usage change par un autre local dont l'usage n'était pas initialement de l'habitation. Au vu du contexte local cette possibilité n'a pas été retenue à Vitry-sur-Seine et n'est donc pas incluse dans le règlement. Le choix de sa mise en œuvre pourrait être fait ultérieurement en fonction du nombre et des caractéristiques des futures demandes de changement d'usage.

Dans la mesure où la compétence PLU a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, la délibération approuvant le règlement doit être votée par l'assemblée délibérante de l'EPT.

Les conditions de mise en œuvre

Le règlement doit être adopté par l'EPT mais sa mise en œuvre incombe aux services municipaux de Vitry-sur-Seine. Le demandeur doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives par voie numérique ou postale au service habitat de la Mairie de Vitry-sur-Seine.

Conclusion

Il est proposé au Conseil territorial, de donner un avis favorable à l'institution d'un règlement portant sur le territoire de Vitry-sur-Seine, relatif au changement d'usage temporaire des locaux d'habitation.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 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 l'avis de la commission permanente ;

Vu les articles L.631-7 à L.631-10 du Code de la construction et de l'habitation

Vu la délibération n° DL19414 du 26 juin 2019 relative à l'approbation d'un règlement de changement d'usage des locaux pour la ville de Vitry-sur-Seine ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président, et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le règlement de changement d'usage des locaux d'habitation pour la ville de Vitry-sur-Seine, ci-annexé.
2. Précise que l'application de ce règlement incombera aux services municipaux de la ville de Vitry-sur-Seine.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 82



A Vitry-sur Seine, le 14 octobre 2019

Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 15 octobre 2019
ayant été publiée le 15 octobre 2019

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



Règlement relatif au changement d'usage des locaux d'habitation portant sur le territoire de Vitry-sur-Seine

I. Principes généraux applicables aux changements d'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 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre 1er 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.

Le présent règlement ne s'applique pas aux chambres d'hôtes et aux chambres chez l'habitant.

Article 1^{er} :

Conformément aux articles L 631-7 à L631-10 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), **le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable** sur l'ensemble du territoire de la commune de Vitry sur Seine.

Cette autorisation préalable est délivrée par le Maire de Vitry sur Seine selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2 :

Les autorisations de changement d'usage sont accordées en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre habitat et emploi et pour ne pas aggraver la pénurie de logements.

Les règles s'appliquent de manière identique sur l'ensemble du territoire communal.

Article 3 :

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation est obtenue à titre personnel et cesse donc de produire ses effets dès qu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelle que raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire, à l'activité de location saisonnière ou, à l'expiration du délai accordé.

Ces autorisations ne peuvent être accordées qu'à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, sauf à effectuer de manière concomitante un changement de destination. Les locaux doivent par ailleurs répondre aux caractéristiques d'un logement décent telles que définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié.

Article 4 :

Les autorisations de changement d'usage sont accordées 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.

Article 5 :

Le changement d'usage des locaux d'habitation est interdit dans les cas suivants :

- Logements faisant l'objet d'un conventionnement public (logement social) ou privé.
- Logements de fonction.
- Logements de gardien
- Logements-foyer

Article 6 :

Afin de préserver l'équilibre au sein d'un même immeuble, les demandes (quelle que soit leur nature) ne pourront pas être accordées sur plus de 50 % de la surface d'habitation totale de l'immeuble concerné. La surface retenue est celle définie à l'article R. 111-2 du CCH.

Il pourra toutefois être dérogé à cette règle :

- Dans le cas de l'implantation d'une même activité professionnelle autre que celle de meublés de tourisme sur la totalité des locaux d'habitation de l'immeuble.
- Dans le cas d'intégration d'une activité d'intérêt public ou collectif.

II. Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme

Il s'agit de la mise en location d'un local meublé destiné de manière répétée pour de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (Article 16 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR).

Article 7 :

Les locaux occupés à titre de résidence principale et utilisés comme meublés de tourisme moins de 120 jours par an sont exonérés d'une autorisation de changement d'usage.

En revanche, les dépendances de la résidence principale constituant un logement distinct et décent sont considérées comme des résidences secondaires et doivent donc faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage.

Article 8 :

Le changement d'usage pour la création de meublés de tourisme peut être accordé au profit d'un demandeur « personne physique » ou « personne morale » dans les conditions suivantes :

- Autorisation pour une durée de 5 ans renouvelable 2 fois par décision expresse soit un maximum de 15 ans.
- Les autorisations déjà délivrées, par arrêté municipal (avant l'entrée en vigueur du présent règlement) courent jusqu'à leur expiration (soit 5 ans à partir de la notification de l'arrêté). Les propriétaires qui le souhaitent pourront alors déposer une demande de renouvellement pour une nouvelle période de 5 ans.
- Autorisation pour 2 logements maximum appartenant au même propriétaire.
- L'immeuble dans lequel se situe le logement objet du changement d'usage doit avoir été livré depuis plus de 5 ans

III. Les usages mixtes de locaux d'habitation

Article 9 :

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'autorisation de changement d'usage pour un usage mixte d'un local d'habitation est accordée de plein droit pour :

- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises (article L. 631-7-3 du CCH).
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (article L. 631-7-4 du CCH).

Article 10 :

Pour les activités professionnelles conduisant à recevoir de la clientèle et/ou des marchandises, l'autorisation de changement d'usage peut être accordée pour une partie d'un local d'habitation utilisée par le demandeur comme sa résidence principale à

condition que la surface réservée à l'autre usage que l'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale du local et que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti. La surface retenue est celle définie à l'article R. 111-2 du CCH.

IV. Les autres changements d'usage de locaux d'habitation

Article 11 :

L'autorisation de changement d'usage peut être accordée lorsqu'elle est demandée :

- Par une personne physique en vue d'y exercer une profession libérale réglementée.
- Par une personne physique ou morale en vue d'y exercer une mission d'intérêt général.
- Pour réaliser un équipement public ou collectif.
- Par une personne physique ou morale, en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, en vue d'y exercer une activité professionnelle ou commerciale ou d'y accueillir une association ou une fondation, sous condition de maintenir un accès indépendant pour la desserte des étages.
- Par une personne physique ou morale, en vue de la création de locaux à usage de bureaux, sous réserve que ces bureaux ne représentent pas plus de 20 % de la surface totale de l'immeuble.

Article 12 :

L'autorisation de changement d'usage peut être demandée pour un autre usage que l'habitation à condition que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti.

V. Les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage

Article 13 :

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire (PC) ou de déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage (article L. 631-8 du CCH). Le demandeur devra néanmoins compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à la demande de PC ou d'une DP. En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par des législations indépendantes les unes des autres.

Dans cette hypothèse, les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention préalable de l'autorisation de changement d'usage (article L. 631-8 du CCH)

Article 14 :

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le demandeur doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives par voie numérique ou postale à la Mairie de Vitry sur Seine – Service Habitat.

Deux formulaires sont disponibles, l'un pour le changement d'usage en meublés de tourisme et l'autre pour les usages mixtes de locaux d'habitation et pour les autres changements d'usage de locaux d'habitation.

VI. Sanctions

Article 15 :

Le fait pour toute personne d'enfreindre les articles L 631-7 et suivants du CCH ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH.