



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N°30

OBJET : Instauration de la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage de local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme

Séance Ordinaire du jeudi 13 février 2025

A le Conseil Municipal dûment convoqué le 7 février 2025
par le Maire, s'est assemblé à l'hôtel de Ville – Salle Suzanne Lacore
sous la présidence de JEANDON Jean-Paul, Maire

Le nombre de Conseillers en exercice est de 49

Membres présents : Malika YEBDRI - Abdoulaye SANGARE - Claire BEUGNOT - Alexandra WISNIEWSKI - Régis LITZELLMANN - Elina CORVIN - Rachid BOUHOUC - Daisy YAÏCH - Marie-Françoise AROUAY - David AGRECH - Céline BEN ABDELKADER - Florian COUASNON - Gilles COUPET - Marc DENIS - Sophie ERARD-PEYR - Moustapha DIOUF - Rania KISSI - Roxane REMVIKOS - Louis L'HARIDON - Cindy SAINT-VILLE-LEPLE-CHENIERE - Karim ZIABAT - Armand PAYET - Edwige AHILE - Alexandre PUEYO - Emmanuelle GUEGUEN - Mohamed-Lamine TRAORE - Mohamed BERHIL - Gaëlle DUGOU - Didier AREIAS - Jean-Paul JEANDON - Françoise COURTIN - Maxime KAYADJANIAN - Hawa FOFANA - Keltoum ROCHDI - Cécile ESCOBAR - Denis FEVRIER - Laurence HOLLIGER - Agnès COFFIN - Tu LE TRUNG - Brice MICHAUD

Membres représentés : Eric NICOLLET (donne pouvoir à A.COFFIN) - Moussa DIARRA (donne pouvoir à K.ZIABAT) - Patrick BARROS (donne pouvoir à D.YAÏCH) - Virginie GONZALES (donne pouvoir à F.COURTIN) - Adrien JAQUOT (donne pouvoir à C.BEUGNOT) - Narjès SDIRI (donne pouvoir à K.ROCHDI) - Abba ROUMI (donne pouvoir à M.TRAORE) - Dominique LEFEBVRE (donne pouvoir à C.ESCOBAR) - Josiane CARPENTIER (donne pouvoir à F.COUASNON)

Membres absents :

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Monsieur FEVRIER ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Conseil Municipal de la Commune de Cergy du 13 février 2025

Délibération n°30

OBJET : Instauration de la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage de local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme

VU la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 631-7 modifiés et suivants,

Vu le code du tourisme et notamment les articles L 324-1-1, L 324-2, L 324-4 et le décret D 324-1-1,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR),

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN

Vu la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Considérant la faculté désormais offerte aux communes situées en zone tendue de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation du changement d'usage préalable au titre de l'article L 631-9 du code de la construction et de l'habitation et sans autorisation du Préfet,

Considérant les fortes tensions déjà exercées sur le marché immobilier Cergyssois, tensions démontrées dans le diagnostic du récent Programme Local de l'Habitat 2023-2028, et source de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements,

Considérant que la nécessité de préserver le logement permanent et l'hébergement touristique conventionnel et de maîtriser les effets pervers de l'activité des meublés touristiques passe par la mise en place de règles relatives à l'autorisation temporaire de changement d'usage sur l'ensemble du territoire,

Après l'avis favorable de la commission Commission Aménagement Durable et Attractivité économique,

**Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal décide :**

Votes Pour :	49	Malika YEBDRI - Abdoulaye SANGARE - Claire BEUGNOT - Eric NICOLLET - Alexandra WISNIEWSKI - Moussa DIARRA - Régis LITZELLMANN - Elina CORVIN - Rachid BOUHOUC - Daisy YAÏCH - Patrick BARROS - Marie-Françoise AROUAY - David AGRECH - Céline BEN ABDELKADER - Florian COUASNON - Gilles COUPET - Marc DENIS - Sophie ERARD-PEYR - Virginie GONZALES - Moustapha DIOUF - Rania KISSI - Adrien JAQUOT - Roxane REMVIKOS - Louis L'HARIDON - Cindy SAINT-VILLE-LEPLE-CHENIERE - Karim ZIABAT - Narjès SDIRI - Armand PAYET - Edwige AHILE - Alexandre PUEYO - Emmanuelle GUEGUEN - Mohamed-Lamine TRAORE - Mohamed BERHIL - Gaëlle DUIGOU - Didier AREIAS - Abba ROUMI - Dominique LEFEBVRE - Jean-Paul JEANDON - Françoise COURTIN - Josiane CARPENTIER - Maxime KAYADJANIAN - Hawa FOFANA - Keltoum ROCHDI - Cécile ESCOBAR - Denis FEVRIER - Laurence HOLLIGER - Agnès COFFIN - Tu LE TRUNG - Brice MICHAUD
--------------	----	--

Votes Contre :	0
Abstention :	0
Non-Participation :	0

Article 1^{er} : approuve l'instauration de la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage de local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme,

Article 2 : approuve le règlement municipal annexé à la présente délibération,

Article 3 : les dispositions du règlement seront applicables sur l'ensemble du territoire communal à compter du 1er juin 2025

Article 4 : autorise Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette procédure d'autorisation

Article avant dernier : Indique que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception, par le représentant de l'Etat.

Article final : Précise que le maire et le trésorier sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture

Date de télétransmission : 19/02/2025

Date de réception préfecture : 19/02/2025

Le Maire



Jean-Paul JEANDON

Acte rendu exécutoire après envoi Préfecture le : 19/02/2025

Et publication ou affichage ou notification du : 19/02/2025

Règlement municipal de la Ville de Cergy fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Règlement Annexé à la délibération du conseil municipal du 13 février 2025

Règlement municipal

Dispositions générales

Au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, modifié par la loi n°2024 -1039 du 19/11/2024 art. 5, une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou à une personne morale de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme.

La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble. Elle détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire personne physique ou personne morale. [...]

En application de cet article, la location de courte durée est soumise à une autorisation temporaire de changement d'usage dont les conditions de délivrance sont fixées dans le cas présent par le conseil municipal par le biais d'un règlement municipal.

Ce règlement municipal évoluera notamment en fonction de l'apparition des décrets d'application de la loi du n°2024 -1039 du 19/11/2024 dite loi anti-Airbnb et de l'approfondissement des connaissances du phénomène de meublés sur Cergy grâce aux 2 outils de régulation instaurés (Autorisation de changement d'usage et procédure de déclaration avec enregistrement).

La procédure de changement d'usage accompagne donc l'instauration du dispositif d'enregistrement des meublés de tourisme en location sur le territoire. La loi du 19/11/2024 a généralisé la procédure de déclaration avec enregistrement à toutes les mises en location de meublés de tourisme, et par le biais d'un télé service national dédié en cours de mise en place et qui sera opérationnel au plus tard au 20 mai 2026.

Dans l'attente de la mise en service du télé service national, la ville met en place un télé service en lien avec l'Agglomération. Ce télé service permettra d'enregistrer cette déclaration préalable et donnera lieu à la délivrance, sans délai, d'un accusé réception comprenant un numéro d'enregistrement conformément au code du tourisme.

L'article 324-2 du code du tourisme rend obligatoire la mention de ce numéro d'enregistrement pour toute annonce de location. Toute personne qui sert d'intermédiaire, contre rémunération (plateforme numérique), à la mise en location d'un local meublé, doit informer le loueur de ses obligations de déclarations et/ou d'autorisations.

L'intermédiaire devra donc désormais obtenir du loueur, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ses obligations ainsi que le numéro d'enregistrement du logement qui devra figurer dans l'annonce.

La loi n° 2024-1039 du 19/11/2024 offre la possibilité au maire de suspendre la validité d'un numéro de déclaration et émettre une injonction aux plateformes numériques de location de courte durée de retirer le logement de la location si les pièces justificatives ou informations fournies dans le cadre de l'enregistrement sont erronées ou incomplètes ou lorsque le logement est visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du

Règlement municipal de la Ville de Cergy fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Règlement Annexé à la délibération du conseil municipal du 13 février 2025

Code de la construction et de l'habitation (CCH), étant précisé que dans ces derniers cas il pourra désactiver l'accès au référencement d'une annonce. Ces dispositions entreront en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026.

Afin de laisser le temps aux loueurs de meublés de tourisme de procéder aux formalités de ce présent règlement et aux plateformes intermédiaires notamment, de s'adapter, le règlement municipal entrera en vigueur à compter du 1er juin 2025.

A compter de cette date, toutes les annonces relatives à un meublé de tourisme devront contenir le numéro d'enregistrement tel que prévu par le règlement municipal.

De même, l'autorisation temporaire objet du règlement municipal entrera en vigueur à la date du 1er juin 2025 également.

A partir de cette date, toute location meublée de courte durée qui n'est ni exemptée d'autorisation, ni autorisée, sera interdite en vertu du présent règlement.

Champs d'application

Article 1

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Cergy, selon les modalités définies par le présent règlement. Il s'applique à l'ensemble du territoire de la ville.

Article 2

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublé de tourisme, conformément à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Constituent des locaux à usage d'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.

Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage dans le cadre des procédures prévues par le code susmentionné. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incombant à celui qui veut démontrer un usage illicite. Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés.

Lorsqu'une autorisation administrative a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local, le local dont le changement d'usage a été autorisé et, dans le cas où cette autorisation a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Une autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation ne constitue un mode de preuve valable que si elle est accompagnée d'une autorisation de changement d'usage.

Règlement municipal de la Ville de Cergy fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Règlement Annexé à la délibération du conseil municipal du 13 février 2025

L'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté pris sur le fondement du livre V du présent code.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation de l'article L. 511-11 du CCH. Le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, constitue un changement d'usage au sens du présent article.

Article 3

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L. 324-1-1 du Code 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.

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la résidence principale étant entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile dans la limite de 120 nuitées par an.

Au-delà de 120 nuitées de location par an, une autorisation de changement d'usage est donc nécessaire.

L'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires.

Sont dispensés d'autorisation les changements d'usage de locaux d'habitation suivants :

- Le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur et dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambres d'hôtes).
- Les locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH, c'est-à-dire une location meublée faisant l'objet d'un bail écrit, pour une durée d'un an (ou neuf mois pour un locataire étudiant).
- Les locaux meublés faisant l'objet d'un bail mobilité, créé par la loi ELAN du 23/11/2018.

Article 4

L'autorisation de changement d'usage ne sera 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, sauf engagement du propriétaire de rembourser au prorata temporis des subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné au titre des articles L31-10-6 et R31-10-6 de code de la construction et de l'habitation.

Règlement municipal de la Ville de Cergy fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Règlement Annexé à la délibération du conseil municipal du 13 février 2025

Article 5

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment du règlement de copropriété.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, la demande devra être en conformité avec la destination de l'immeuble, telle qu'elle résulte du règlement de copropriété.

Dans ce cas, pour rappel, lorsqu'un lot de copropriété fait l'objet de la déclaration prévue à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé en informe le syndic. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Article 6

Conformément à la loi 2024-1039 du 19/11/2024, les propriétaires de meublés touristiques doivent désormais se conformer aux mêmes exigences de performance énergétique que les locations traditionnelles.

- 2025 : Interdiction de louer des logements classés G.
- 2028 : Interdiction de louer des logements classés F.
- 2034 : Obligation pour tous les meublés touristiques de disposer d'un DPE classé entre A et D.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas si le logement constitue la résidence principale du propriétaire.

Les copropriétaires disposent d'un délai de 10 ans pour se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience de 2021.

En outre, les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni trouble ou danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

Le logement doit répondre aux critères du logement décent définis par décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Conditions et modalités d'instruction des autorisations

La demande est à formuler uniquement par le propriétaire du logement conformément aux termes de l'article L. 631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 7

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée pour un demandeur personne physique ou personne morale propriétaire du local.

L'autorisation est alors délivrée à titre personnel pour la personne physique.

L'autorisation de changement d'usage est incessible et accordée pour une durée de 3 ans à compter de sa date de notification.

Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.

Règlement municipal de la Ville de Cergy fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Règlement Annexé à la délibération du conseil municipal du 13 février 2025

Article 8

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer une demande d'autorisation temporaire préalable à la mise en location d'une habitation en meublé touristique en remplissant le formulaire de la Mairie dédié à cet effet, accompagné des pièces justificatives demandées à l'article 9.

La demande d'autorisation est à envoyer par voie postale en courrier recommandé avec A/R à l'adresse suivante :

Mairie de Cergy
3 Place Olympe de Gouges
95800 Cergy

Ou bien, à déposer en mains propres en Mairie aux horaires d'ouverture contre preuve de dépôt.

Ces modalités sont susceptibles d'évoluer pour permettre un dépôt de la demande par voie dématérialisée.

Article 9

La demande d'autorisation de changement d'usage doit contenir :

- Le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire
- Un titre de propriété ou une attestation de propriété d'un notaire ou le dernier appel de taxe foncière produit en recto-verso.
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe signée des deux parties justifiant de ce mandat et l'original du mandat signé du propriétaire.
- Si la propriété est en indivision, une liste indiquant les noms, prénoms et domiciles des différents indivisaires.
- Un diagnostic de performance énergétique comme mentionné à l'article L. 126-26 du code de la Construction et de l'Habitation, et dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1 du présent code, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D.
- Si le local objet de la demande est situé dans une copropriété, attestation sur l'honneur que la destination de l'immeuble et/ou celle du logement ne s'oppose pas à la location meublée de courtes durées et ce conformément aux dispositions du règlement de copropriété.
- Si le logement est en copropriété, attestation du Syndic stipulant que le pétitionnaire l'a informé de son projet de location du local à usage d'habitation en meublé de tourisme.
- En cas de demande de renouvellement d'une précédente autorisation, une nouvelle autorisation doit être déposée au plus tôt quatre mois et au plus tard deux mois avant l'expiration de l'autorisation en cours, une copie de la précédente autorisation doit être fournie.

Règlement municipal de la Ville de Cergy fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Règlement Annexé à la délibération du conseil municipal du 13 février 2025

Article 10

Le service municipal en charge de l'instruction des demandes de changement d'usage affecte un numéro d'enregistrement et délivre un récépissé de dépôt.

Le dossier est réputé complet à sa réception, si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier, notifié au demandeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.

A compter de la réception de ce courrier sollicitant la complétude du dossier, le demandeur doit fournir les pièces manquantes dans le délai d'un mois. A défaut de produire les pièces manquantes dans ce délai, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de deux mois, suivant la réception d'un dossier complet. En l'absence de réponse, passé ce délai, le demandeur bénéficiera d'une autorisation tacite.

Sanctions

Article 11

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. Les montants des amendes civiles, de même que les amendes administratives et les astreintes seront définis en fonction de la réglementation en vigueur.

Des décrets d'application de la loi n°2024 -1039 du 19/11/2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, fixent les dates d'entrée en vigueur des nouvelles sanctions prévues par ladite loi.

Modalités d'exécution du présent règlement

Article 12

Le maire de Cergy est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Ville et accessible sur le site internet de la commune :

<https://www.cergy.fr>

Une taxe de séjour a été instituée par la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise.

Cette taxe doit être réglée par le touriste ou le vacancier en plus de sa nuitée à l'hébergeur.

Le montant de la taxe collectée par l'hébergeur auprès de ses clients doit être reversé à la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise qui a mis en place le système de déclaration en ligne mentionné ci-après

Article 13

Le Service Taxe de Séjour de la Communauté d'Agglomération Cergy Pontoise a mis en place un système de télé déclaration des meublés touristiques à l'adresse suivante :

<https://taxe.3douest.com/cergypontoise>

Note d'accompagnement pour le projet de délibération Changement d'usage des locaux d'habitation : Instauration de la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage de local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme

Les locations de courte durée d'appartements meublés à des touristes se sont multipliées avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet et le développement de l'économie collaborative.

Le nombre de déclarations obligatoires pour les résidences secondaires auprès de la Ville a plus que doublé ces deux dernières années alors qu'il était marginal jusqu'en 2018, 1 voire 2 déclarations par an. Plus de la moitié des meublés déclarés auprès de la Ville sont concentrés sur les quartiers des Hauts de Cergy et des Bords d'Oise.

Le système déclaratif actuel auprès de la Ville ne permet pas de comptabiliser tous les meublés touristiques du territoire car la déclaration concerne uniquement les résidences secondaires et n'impose pas de limite à l'utilisation du logement en tant que meublé dans le temps.

L'analyse des versements de la taxe de séjour sur Cergy entre 2022 et 2023, auprès de l'agglomération par les plateformes de location saisonnière montre l'ampleur du phénomène avec une augmentation de plus de 40% de fonds versés passant de 50 676 € à 69 766€.

Les disparités du nombre d'hébergeurs entre la ville et l'agglomération (une cinquantaine auprès de la Ville contre près de 200 auprès de l'Agglomération), et l'absence de croisement de données entre la collectivité territoriale et l'EPCI en l'état actuel, laissent augurer de déperdition de recettes de taxes de séjour.

L'essor des meublés touristiques sur Cergy est accompagné depuis l'été 2024 de signalements auprès de la Ville de phénomène de prostitution dans des appartements en copropriété allant à l'encontre de leur règlement intérieur. L'activité commerciale des meublés génère non seulement des dégradations des espaces communs de copropriété mais aussi impacte l'espace public avec l'installation de boîte à clés.

Sans régulation, les effets négatifs de l'essor des meublés pourraient s'aggraver d'autant plus que la plupart des copropriétés de Cergy abritent une majorité de copropriétaires bailleurs privés.

Avec un marché immobilier en forte tension sur Cergy comme démontré dans les diagnostics du récent PLH 2023-2028 (*niveaux de loyers globalement élevés, forte demande en logement social, augmentation de situation de suroccupation, perspectives limitées de production de logements avec un foncier qui commence à se raréfier...*), en l'absence de régulation, les efforts poursuivis à l'échelle communautaire pour loger des ménages aux revenus moyens ou modestes dans des logements abordables seraient vains ; les meublés de tourisme viennent s'ajouter à d'autres facteurs accentuant ainsi les tensions observées sur le parc d'habitat privé Cergyssois notamment la colocation étudiante.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de l'implantation des meublés de tourisme, de préserver le logement permanent et l'activité hôtelière conventionnelle, et de corriger les externalités négatives des meublés touristiques, le Législateur a instauré, dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, une autorisation obligatoire de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues au sens de la taxe sur les logements vacants.

2 outils réglementaires permettent de réguler les meublés de tourisme :

- l'autorisation de changement d'usage pour définir les conditions de la mise en location notamment via un règlement municipal approuvé en conseil municipal
- et la procédure d'enregistrement se substituant à l'actuelle déclaration obligatoire en vigueur via le formulaire Cerfa ; cette procédure permet au propriétaire de disposer d'un numéro à 13 chiffres pour la mise en location sur les plateformes de meublés.

La loi n° 2024-1039 du 19/11/2024 visant à renforcer ces 2 outils de régulation existants à l'échelle locale, vient durcir l'encadrement des meublés type Airbnb pour favoriser le logement permanent grâce à une fiscalité moins favorable, un DPE obligatoire et des pouvoirs du Maire accrus.

Ainsi, l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H) modifié par cette nouvelle loi mentionne que « la location d'un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme au sens de l'article L.324-1-1 du code du tourisme constitue un changement d'usage. En effet, cet article définit le meublé de tourisme comme « 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. »

L'article 631-7 du C.C.H modifié précise dans un nouvel alinéa que « l'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ... »

L'article 631-7 du C.C.H récemment modifié relatif au changement d'usage permet désormais aux communes situées en zone tendues selon la liste fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du Code général des impôts, de pouvoir instaurer la procédure de changement d'usage sans autorisation du Préfet.

En vertu de cet article, Cergy, située en zone tendue peut donc désormais instaurer la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage sans autorisation préfectorale préalable et définir via un règlement intérieur approuvé en conseil municipal, les conditions de délivrance de l'autorisation. (*règlement joint en annexe de la délibération*).

Dans l'attente de la généralisation à l'échelle nationale prévue par cette récente loi et applicable au plus tard le 20 mai 2026, de la procédure d'enregistrement permettant la délivrance d'un numéro d'enregistrement au propriétaire, personne physique ou morale d'une résidence principale ou secondaire afin de mettre son logement sur les plateformes numériques, la ville va également délibérer sur une procédure de déclaration préalable et d'attribution d'un numéro d'enregistrement par ses soins pour les meublés de tourisme.

Cette disposition va lui permettre d'améliorer sa connaissance des locations sur les plateformes, de contrôler le respect des réglementations en vigueur (respect des règles de sécurité incendie, de performance énergétique...) et selon la loi n° 2024-1039 du 19/11/2024, de suspendre en cas d'entorse réglementaire la validité du numéro de déclaration.