ville de Villiers-le-bel

Séance du Conseil Municipal du vendredi 5 décembre 2025

Délibération du Conseil Municipal
Ville de Villiers-le-bel

Séance ordinaire du vendredi 5 décembre 2025

N°33/*Habitat privé*

Instauration de la procédure d'autorisation de changement d'usage de local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme et de la déclaration préalable en mairie des meublés de tourisme

Le vendredi 5 décembre 2025, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 27 novembre 2025, s'est réuni sous la présidence de Mme Djida DJALLALI-TECHTACH.

Secrétaire : Mme Teresa EVERARD

Présents : Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, Mme Véronique CHAINIAU, M. Allaoui HALIDI, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, Mme Myriam KASSA, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Géraldine MEDDA, M. Faouzi BRIKH, Mme Hakima BIDELHADJELA, M. Maurice BONNARD, Mme Efatt TOOR, M. Pierre LALISSE, Mme Carmen BOGHOSSIAN, M. Cédric PLANCHETTE, M. Jean-Louis MARSAC, Mme Lilia GILLES, M. Kévin QUENETTE, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA, Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, M. Mohamed ANAJJAR, M. Hervé ZILBER, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentés : Mme Rosa MACEIRA par Mme Véronique CHAINIAU, M. Gourta KECHIT par M. Maurice MAQUIN, M. William STEPHAN par Mme Carmen BOGHOSSIAN, Mme Marine MACEIRA par Mme Teresa EVERARD, M. Cémil YARAMIS par M. Léon EDART, Mme Virginie SALIBA par M. Sori DEMBELE, M. Bankaly KABA par Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO

Absent excusé :

Absent :

Madame la Maire rappelle que la prolifération des meublés de tourisme de type Airbnb et autres plateformes de location de courte durée dans de nombreuses communes franciliennes suscite des effets multiples sur le marché du logement et la vie locale. Elle entraîne une raréfaction du parc locatif permanent, réduisant ainsi l'offre disponible pour les habitants qui souhaitent se loger à l'année. Cette diminution de l'offre génère une tension accrue sur le marché immobilier, avec des hausses de loyers significatives, rendant l'accès au logement difficile pour les familles et les ménages modestes.
Au-delà de l'impact économique, ce phénomène peut également provoquer des nuisances pour les riverains. L'augmentation des rotations de locataires de courte durée entraîne souvent une fréquentation accrue des parties communes, des troubles liés au bruit ou à l'incivilité, et une dégradation du cadre de vie.

Madame la Maire précise que cette surfréquentation des parties communes des immeubles concernés peut provoquer une accélération des dégradations des copropriétés, car les parties communes desdits immeubles ne sont pas prévues pour assurer autant de passage. Les ascenseurs, par exemple, peuvent être le témoin de cette dégradation rapide.

Madame la Maire indique que bien que la commune de Villiers-le-Bel ne soit pas un centre touristique majeur, il est observé une progression constante du nombre de logements proposés en location de courte durée. Cette évolution s'effectue au détriment de logements familiaux ou de locations à l'année, compromettant ainsi l'équilibre du parc résidentiel et la mixité sociale.

Madame la Maire rappelle que certains propriétaires ou marchands de sommeil exploitent la location meublée de courte durée pour contourner les dispositifs existants de contrôle, tels que le permis de louer, accentuant ainsi les risques de logement précaire et les pratiques illégales.
Face à ces constats, il devient essentiel de préserver le caractère résidentiel des quartiers, de maintenir la tranquillité publique et de garantir un accès au logement pour les habitants permanents. Cette situation justifie l'instauration d'un cadre réglementaire clair et opérationnel, permettant d'encadrer le développement des locations meublées touristiques tout en conciliant les impératifs économiques, sociaux et urbanistiques de la commune. L'objectif est de prévenir les abus, protéger les habitants et préserver la qualité de vie.

Madame la Maire précise que comme le prévoit la loi du 19 novembre 2024 et notamment le troisième alinéa de l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, la commune dispose de la possibilité de fixer un règlement relatif au changement d'usage de local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme.

Madame la Maire rappelle également que l'article L.324-1-1 du Code du tourisme précise que par dérogation au deuxième alinéa dudit code et 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.

Madame la Maire propose au conseil municipal de soumettre à déclaration préalable toute location d'un meublé de tourisme sur le territoire communal conformément aux dispositions du code précité.
Madame la Maire propose au conseil municipal d'approuver ce règlement ayant pour objectif d'encadrer la location des meublés de tourisme sur le territoire en instaurant sur l'ensemble du territoire les règles suivantes qui prendront effet à compter du 1er mars 2026 :

- Les personnes physiques et les personnes morales devront procéder à la déclaration en mairie des meublés de tourisme en utilisant le formulaire CERFA 14004*04 dédié ;
- Le nombre maximal d'autorisations temporaires de changements d'usage qui peuvent être délivrées sur une année civile est fixé à 20. Une fois cette limite dépassée, toutes les autres demandes feront systématiquement l'objet d'un refus.
- En cas d'autorisation délivrée par la municipalité, celle-ci est valable pour une durée maximale de 3 années. Elle devra obligatoirement faire l'objet d'une nouvelle demande à terme échu. Aucune reconduction expresse d'une autorisation délivrée et datant de plus de 3 ans n'est tolérée.
- Pour ce qui concerne les résidences secondaires, les changements d'usage seront soumis à la condition d'une mesure compensatoire dès le premier jour de mise en location en meublé de tourisme. Ainsi, les propriétaires de résidences secondaires effectuant des locations de meublés de tourisme devront pouvoir justifier auprès de la commune de la restitution d'un logement sur le territoire communal pour permettre tout changement d'usage.

Madame la Maire rappelle également que la loi qui a permis la modification de l'article L.324.1-1 du Code du tourisme prévoit actuellement que les résidences principales peuvent être louées, sans autorisation de changement d'usage, dans la limite de 120 jours par an. Ainsi, à compter de la 121ème nuitée et à partir du 1er mars 2026, le pétitionnaire sera soumis à l'autorisation préalable de changement d'usage de sa résidence principale. Il est précisé que pour ce qui concerne les résidences secondaires le dispositif s'applique à compter de la première nuitée.

Madame la Maire précise que toutes les personnes physiques et morales qui ne respectent pas les modalités du présent règlement peuvent faire l'objet d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € par local irrégulièrement transformé, conformément aux dispositions de l'article L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation. Il est précisé que cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune.

Madame la Maire rajoute que sur assignation de la commune, 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 par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Il est précisé que le produit de l'astreinte est intégralement versé à la commune.

Madame la Maire rappelle également que les dispositions de l'article L.651-3 du code précité précise que quiconque a sciemment fait de fausses déclarations ou effectué des manœuvres frauduleuses ou tenté de dissimuler des locaux soumis à déclaration est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement.

Madame la Maire précise au conseil municipal que pour les biens en copropriété, le bénéficiaire de l'autorisation devra obligatoirement en informer le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic en exercice. Celui-ci sera alors charger d'en informer à son tour l'ensemble des copropriétaires lors de l'assemblée générale de la copropriété.

Madame la Maire entendue,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.631-7 et suivants,

VU le Code du tourisme et notamment les articles L.324-1-1, L.324-2, L.324-4 et l'article D 324-1-1,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution 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 local,

VU la délibération du Conseil communautaire de Roissy Pays de France du jeudi 19 décembre 2019 adoptant le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI),

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villiers-le-Bel,

VU le projet de règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation pour les locations meublées de courtes durées et déterminant la compensation en logement,

VU l'avis de la Commission Urbanisme – Travaux - Habitat - Développement durable du 19 novembre 2025,

VU le CERFA n°14004*04 de déclaration en mairie des meublés de tourisme,

CONSIDERANT la faculté offerte aux communes de subordonner le changement d'usage des locaux meublés à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, conformément à l'article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT le développement des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile,

CONSIDERANT que des personnes physiques et morales détournent le système de location de courte durée de sa fonction première pour éviter les contrôles administratifs au titre de l'autorisation préalable de mise en location instaurée sur l'ensemble du territoire communal,

CONSIDERANT les tensions accrues sur l'accès à un logement sur la commune de Villiers-le-Bel avec plus de 2700 demandeurs pour 30 à 50 mises à disposition sur le contingent communal par an ;

CONSIDERANT les loyers prohibitifs sur le parc privé à un prix supérieur à 17 € HC/m^2 sur la plupart des quartiers de la commune et la recrudescence de divisions anarchiques dans le parc privé opérées par des propriétaires bailleurs,

CONSIDERANT que la commune se doit de fixer les conditions encadrant l'utilisation de ces changements d'usage au regard de la nécessité de ne pas aggraver la tension sur l'offre de logements conformément aux dispositions prévues par la loi et le code du tourisme,

CONSIDERANT le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations préalables nécessaires à tous les changements d'usage des locaux d'habitation.

DECIDE d'instaurer à compter du 1er mars 2026 la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en vue de les louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas son domicile à compter de la 121ème nuitée pour les résidences principales. Les résidences secondaires étant soumises à la mesure compensatoire à compter du 1er jour de mise en location d'un meublé de tourisme et à partir du 1er mars 2026 ;

DECIDE que la location pour de courtes durées d'un meublé de tourisme situé sur la commune de Villiers-le-Bel, est soumise à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune dans les conditions prévues par l'article L-324-1-1 III du code du tourisme, à compter du 1er mars 2026.
Cette déclaration soumise à enregistrement se substitue à la procédure de déclaration prévue au II de l'article L-324-1-1 du code du tourisme.
L'enregistrement est obligatoire dès la première nuitée de location.
Cet enregistrement devra se faire via le Cerfa n°14004*04. La déclaration devra être transmise à la mairie de Villiers-le-Bel par courrier postal recommandé avec accusé de réception au 32 Rue de la République à Villiers-le-Bel (95400) ou par remise en mains propres à l'intention du service de

l'Habitat Privé à la Maison des services située 32 Bis rue Alexis Varagne à Villiers le Bel (95400).
Cette déclaration doit comprendre les informations exigées par l'article D. 324-1-1 II du code du tourisme.
La déclaration fait l'objet d'un numéro d'enregistrement délivré par la commune.

APPROUVE le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation pour les locations meublées de courtes durées et déterminant la compensation en logement joint à la présente délibération ;

APPROUVE cette nouvelle disposition sur l'ensemble du territoire communal ;

CHARGE Madame la Maire ou toute personne habilitée par elle, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 35 – Contre : 0 – Abstention : 0 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Teresa EVERARD

Madame la Maire,
Mme Djida DJALLALI-TECHTACH

MAIRIE DE VILLIERS-LE-BEL (Val d'Oise)

Publication le : 16 DEC 2025
Transmission en Sous-préfecture le : 16 DEC 2025

Annexe à la délibération

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation pour les locations meublées de courtes durées et déterminant la compensation en logement.

Préambule

La commune de Villiers-le-Bel, située à proximité du pôle aéroportuaire Roissy Charles de Gaulle et bien qu'elle ne soit pas une commune touristique de premier rang, est impactée par le phénomène des meublées de tourisme de courtes durées.

L'accélération de ce phénomène est d'autant plus facilitée par l'accès aux plateformes dédiées à la mise en location de courtes durées et sans qu'aucun contrôle ne puisse être réalisé par la municipalité.

Ainsi, de nombreux logements sur la commune sont mis en location par le biais de ces plateformes et échappent aux contrôles administratifs au titre de l'autorisation préalable de mise en location. Certains logements, non conformes et ne respectant pas les règles minimales d'habitabilité sont ainsi mis en location sans aucun contrôle administratif préalable.

De plus, cette mise en location de courte durée sur le territoire beauvillésois n'est pas sans conséquence sur l'accélération des dégradations dans les parties communes et sur le cadre de vie des habitants dans les copropriétés concernées. Ce type de mise en location engendre également une pénurie de l'offre de logements aux ménages beauvillésois, alors même que le territoire connaît une forte tension sur l'accès au logement.

La commune de Villiers-le-Bel est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et une large partie du territoire est située en zone C dudit Plan. Cela impactant fortement les possibilités de constructions de logements sur le territoire. De plus, une large partie du territoire est en zone dite Naturelle (N) ou Agricole (A), ce qui contraint les possibilités de construction sur le territoire.

Afin de réguler l'accroissement des meublés de tourisme sur le territoire et de permettre un contrôle des logements avant qu'ils ne soient mis sur le marché, il est nécessaire de définir une règlementation permettant à la collectivité de s'assurer de la conformité des logements et de limiter les autorisations liées au changement d'usage. Il est précisé que le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal de Villiers-le-Bel.

Dispositions générales

Article 1 : le fondement sur la base du Code de la construction et de l'habitation

Conformément aux dispositions de l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux d'habitation vers des locaux meublées de tourisme est soumis à autorisation préalable, délivrée par Madame la Maire selon les modalités définies dans le présent règlement.

Article 2 : le changement d'usage

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 du tourisme, sont des appartements, studios meublés ou pavillons, 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.

VU et ANNEXE
à la délibération du Conseil Municipal
en date, du
- 5 DEC. 2025
Madame la Maire
Djida DJALLALI-TECHTACH

MAIRIE DE VILLIERS-LE-BEL (Val d'Oise)

Article 3 : les règles applicables pour les résidences principales

Conformément à la délibération du conseil municipal du 5 décembre 2025 approuvant l'autorisation préalable de changement d'usage, celle-ci est obligatoire à partir du 121ème jour de location pour les résidences principales à compter du 1er mars 2026.

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme pour moins de 121 jours par an n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage.

Le présent règlement est pris en fonction des règles édictées par les articles L.631-7 et suivants du CCH. Il ne préjuge pas des autres législations applicables, notamment en matière d'urbanisme, de copropriété ou de règlementation spécifique aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

Article 4 : les règles applicables pour les résidences secondaires

Pour les propriétaires de résidences secondaires, l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire à partir du premier jour de location en meublé de tourisme. Son application effective entrant en vigueur à compter du 1er mars 2026.

Cette autorisation préalable de changement d'usage sera soumise à une mesure compensatoire liée à la perte de surface résidentielle sur la commune.

Ainsi, toute autorisation préalable de changement d'usage pour les résidences secondaire devra obligatoirement être accompagnée d'une proposition par le propriétaire de la mise sur le marché immobilier d'un logement ayant la même qualité et la même surface que celui proposée à la mise en location de meublé de tourisme. La compensation doit obligatoirement être proposée sur le territoire communal de Villiers-le-Bel. À défaut, l'autorisation préalable fera l'objet d'un refus.

Le local apporté en compensation doit répondre aux normes définies par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, et ne doit pas constituer une extension d'un logement existant. Il doit également être conforme au Règlement Sanitaire Départemental du Val-d'Oise, respecter les normes au titre du Code de la Santé Publique et du Code de la construction de l'habitation.

Il est précisé que si la compensation nécessite un changement de destination au titre du Code de l'urbanisme, le propriétaire devra en faire une demande d'autorisation préalable d'urbanisme expresse auprès du Service Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel.

Article 5 : le droit des tiers

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

Lorsque le bien est soumis au régime de la copropriété, le propriétaire devra s'assurer auprès du syndic de la conformité de ce changement d'usage au regard du règlement de copropriété. Le syndic de copropriété devra alors inscrire ce point à l'ordre du jour d'une assemblée générale pour en informer l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

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, ne conduire à aucun désordre pour le bâti, et offrir des stationnements adaptés en nombre et en dimensions sur la parcelle.

La demande de changement d'usage est distincte des demandes à formuler au titre de l'urbanisme. Ainsi, lorsqu'une autorisation préalable d'urbanisme est requise, la demande n'emporte pas automatiquement autorisation préalable au changement d'usage d'un local d'habitation. S'agissant d'autorisations distinctes, régies par des codes différents et instruites séparément, le demandeur devra, le cas échéant, effectuer les démarches séparément et en parallèle.

Article 6 : effet et durée de l'autorisation préalable

- *6.1 : pour les résidences principales*

La demande est à formuler uniquement par le propriétaire du logement, conformément aux dispositions de l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation.

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 en sa qualité de personne physique ou morale et propriétaire des locaux concernés.

L'autorisation est alors délivrée à titre personnel, pour une durée de 3 ans et ne pouvant pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

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

Une seule autorisation, d'une durée de 3 ans renouvelable, sur demande du propriétaire du logement, peut être accordée par propriétaire (une seule autorisation par foyer fiscal). Cette autorisation revêt un caractère temporaire et nominative, attachée à la personne et non au local. L'autorisation préalable de changement d'usage est accordée à titre personnel, temporaire, et est incessible. Elle ne peut en aucun cas faire l'objet d'un transfert.

Les changements d'usage pourront être accordés à condition que les locaux, objets du changement d'usage conservent les aménagements indispensables à l'habitation et qu'ils respectent les critères de décence, lesquels sont régis par la loi.

- *6.2 : pour les résidences secondaires*

Le changement d'usage devant donner lieu à une mesure compensatoire, celui-ci concerne le logement faisant l'objet de la demande. L'autorisation, lorsqu'elle est délivrée après instruction par les services compétents, est donc affiliée au logement et pour une durée indéterminée, contrairement au changement d'usage portant sur les résidences principales.

Article 7 : les motifs de refus

L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée que dans la limite de 20 dossiers par an pour ce qui concerne les résidences principales. Au-delà de 20 autorisations accordées par année, l'administration ne pourra plus délivrée d'autorisation sur le territoire communal.

Pour les résidences secondaires, il est rappelé que le propriétaire doit pouvoir répondre à la mesure compensatoire en restituant un logement de même qualité et de même configuration que celui faisant l'objet d'un changement d'usage sur le seul territoire communal de Villiers-le-Bel.

De plus, l'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée :

- Pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;
- Pour les logements ayant bénéficié de subventions, notamment de l'ANAH et/ou d'autres partenaires institutionnels (Région, Département, etc.), par exemple les logements ayant bénéficié d'un dispositif de type Plan de Sauvegarde ou OPAH-CD.
- Pour les logements qui ne respectent pas les normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002. Le pétitionnaire devra attester sur l'honneur du respect de cette disposition et autoriser les services municipaux à pouvoir effectuer une visite du bien sur simple demande.

Formalités administratives

Article 8 : dépôt du dossier de demande d'autorisation préalable et délai de traitement

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit adresser un formulaire de demande de changement d'usage personnel auprès de la mairie, par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante : mairie de Villiers-le-Bel, 32 rue de la République, 95400 VILLIERS-LE-BEL.

Ladite demande ainsi que les pièces justificatives du dossier peuvent également être déposées au service en charge de l'habitat privé et de l'insalubrité à la maison des services en mains propres à l'adresse suivante : 32 bis rue Alexis Varagne, 95400 VILLIERS-LE-BEL.

Dans le cas où le bien serait soumis au régime de la copropriété, il devra attester auprès des services que le règlement de copropriété ne contient pas une clause s'opposant au changement d'usage.

Le service en charge de l'habitat privé et de l'insalubrité délivrera dans les 15 jours suivant la réception de la demande, un accusé de réception au demandeur. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui doivent être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. A défaut, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois, suivant la réception d'un dossier complet, vaut accord tacite, conformément à la réglementation en vigueur.

Les dossiers de demande d'autorisation préalable sont composés :

- du formulaire de demande de changement d'usage joint au présent règlement ;
- de l'ensemble des pièces justificatives.

La liste des pièces à joindre à la demande est précisée à l'article suivant, et le modèle de formulaire de demande est annexé au présent règlement.

Un exemplaire du dossier incomplet suite à une relance de la collectivité restée sans réponse de la part du pétitionnaire sera renvoyé au demandeur. Les délais légaux ne courent qu'à partir de la réception d'un dossier complet.

Article 9 : documents à fournir

Le dossier à déposer ou à adresser en mairie devra comporter les pièces suivantes :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire ;
- Un justificatif de propriété (titre de propriété ou taxe foncière) ;
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, le justificatif devra être signé des deux parties justifiant de ce mandat ;
- Si le local est situé en copropriété, le propriétaire devra attester que le règlement ne s'oppose pas un tel changement d'usage.
- Pour les propriétaires de résidences secondaires, il devra être apporté la preuve de la mesure compensatoire par un justificatif de propriété (titre de propriété ou taxe foncière) et s'assurer que la destination est bien conforme à la règlementation en vigueur en matière d'urbanisme.
- Un diagnostic de performance énergétique.

Sanctions

Article 10 : sanctions applicables

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 reproduits ci-dessous :

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

« Toute personne qui enfreint les dispositions des articles L. 631-7 ou L. 631-7-1 A ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application des mêmes articles L. 631-7 et L. 631-7-1 A est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € 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, de l'autorité organisatrice de l'habitat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme 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 originairement 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. »

Annexe au règlement : Formulaire type à renseigner et pièces demandées

ville de Villiers-le-bel

Cadre réservé à l'administration

Dossier n°2025/.....

Date de dépôt : ...../...../.....

DEMANDE D'AUTORISATION TEMPORAIRE PREALABLE A LA MISE EN LOCATION D'UNE HABITATION EN MEUBLE TOURISTIQUE – CHANGEMENT D'USAGE DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

ET AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE AVEC COMPENSATION POUR LES RESIDENCES SECONDAIRES

Art. L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

Identité du demandeur

Nom : .....

Prénom : .....

Ou personne morale (raison sociale) :

.....

.....

Représentée par : .....

N° de SIRET : .....

Qualité : ☐ Propriétaire ☐ Mandataire

Adresse du propriétaire :

.....

.....

Téléphone : .....

Courriel : .....

Adresse de la personne déposant le dossier au nom du propriétaire (mandataire uniquement) :

.....

.....

Téléphone : .....

Courriel : .....

Adresse du bien objet de la demande d'autorisation de changement d'usage

Adresse :

.....

.....

Bâtiment : ..... Escalier : .....

Etage : ..... Porte : .....

Section cadastrale : .....

Si le logement concerné est soumis au régime de la copropriété, n° de lot : .....

Précisez ici le numéro d'enregistrement de la déclaration en mairie : .....

Description du bien

Superficie totale du bien : ..... m^2 Nombre de pièces : .....

Superficie plancher de chaque étage : .....

Nombre de chambres : .....

Nombre maximal de personnes pouvant être hébergées : .....

Le logement fait-il l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire ? :

☐ Oui

☐ Non

Si oui, inscrire le numéro de la demande d'autorisation d'urbanisme : .....

Date de dépôt : .....

Le bien est-il en copropriété ? : ☐ Oui ☐ Non

Si oui, le règlement de copropriété autorise-t-il la location de meublé de tourisme :

☐ Oui

☐ Non

S'agit-il de votre résidence principale ou de votre résidence secondaire ?

☐ Résidence Principale ☐ Résidence secondaire

En cas de résidence secondaire, merci de préciser l'adresse du logement en mesure compensatoire :

.....

.....

Section cadastrale du logement en compensation pour les résidences secondaires : .....

Pour le logement en compensation, dans le cadre d'un changement d'usage de la résidence secondaire, précisez la superficie ainsi que la typologie dudit logement dans l'encadré suivant :

Déclaration sur l'honneur

☐ Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers.

☐ 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. Je déclare mettre en place toutes les mesures pour faire respecter les règles de bon voisinage par mes locataires (bruits, horaires et lieux de sortie des poubelles, etc.).

☐ Une autorisation de changement d'usage ne peut pas être sollicitée lorsque la demande porte sur un logement destiné à l'habitation sociale. Je déclare que mon logement ne fait pas partie du parc d'habitat conventionné.

☐ 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°20001208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Je déclare que le bien proposé à la location de meublé de tourisme est décent au sens du décret précité et qu'il respecte toutes les règles applicables dans le département du Val-d'Oise, notamment le Règlement Sanitaire Départemental.

☐ L'autorisation préalable de changement d'usage n'est pas accordée lorsque la demande porte sur un logement destiné à l'habitation ayant bénéficié ou bénéficiant d'aides, de subventions émanant de personnes publiques ou d'un prêt réglementé. Je déclare que ce bien ne fait l'objet d'aucune aide publique ou prêt réglementé devant servir au développement de logement de longue durée.

☐ 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 bien objet de la demande, ou que cette personne ne dispose pas de l'accord du propriétaire pour que ce logement soit loué de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Je reconnais être le propriétaire ou le mandataire dûment désigné pour proposer ce logement à la location de meublé de tourisme.

Précisions sur la demande de changement d'usage

Cette rubrique permet de préciser des informations non prévues dans le présent formulaire et pouvant éclairer la procédure d'instruction (*Nous vous invitons à limiter vos commentaires aux seules informations strictement nécessaires à l'instruction de votre demande et à ne pas renseigner de données personnelles, vous concernant ou concernant des tiers, qui ne seraient pas indispensables au traitement de votre dossier)*

Engagements et signature

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à .....

Le .....

Signature du déclarant :

INFORMATIONS SUR LE DOSSIER A COMPLETER :

Documents à joindre pour toute demande d'autorisation :

☐ Le présent formulaire dûment renseigné et signé.

☐ Un justificatif de propriété (titre de propriété ou taxe foncière).

☐ Pour les propriétaires représentés par un mandataire : autorisation écrite, signée et datée du propriétaire lui donnant mandat. Elle doit être signée par les deux parties.

☐ Attestation de la copropriété autorisant les locations meublées de tourisme ou règlement de la copropriété l'y autorisant pour tous les logements soumis au régime de la copropriété.

☐ Pour les propriétaires de résidences secondaires, il devra être apporté la preuve de la mesure compensatoire par un justificatif de propriété (titre de propriété ou taxe foncière) et s'assurer que la destination est bien conforme à la règlementation en vigueur sur la commune en matière d'urbanisme.

☐ Une copie du diagnostic de performance énergétique du logement faisant l'objet de la demande de changement d'usage, et pour les résidences secondaires, le même document pour les logements faisant l'objet de la mesure compensatoire.

Modalités d'instruction de la demande

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit adresser auprès de la Mairie un formulaire de demande de changement d'usage adressé à Madame la Maire à l'adresse suivante en lettre recommandée avec accusé de réception :
Mairie de Villiers-le-Bel, 32 rue de la République, 95400 VILLIERS-LE-BEL.

Le dossier complet comprenant le formulaire ainsi que les pièces justificatives peuvent également être déposés physiquement et en mains propres à la maison des services au 32 bis rue Alexis Varagne, 95400 VILLIERS-LE-BEL.

- Dans les quinze jours suivant la réception de la demande et des pièces devant y être jointes, un accusé de réception est adressé au demandeur. Dans ce cadre, le service instructeur peut transmettre à l'intéressé un avis de dossier incomplet en cas de pièces manquantes au dossier. Le pétitionnaire dispose alors d'un délai d'un mois à compter de la notification de l'avis de dossier incomplet pour procéder à la complétude de celui-ci. A défaut, le pétitionnaire est réputé avoir renoncé à sa demande.
- Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de 2 mois, suivant la réception d'un dossier complet, vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.
- Les dossiers de demande d'autorisation sont composés du formulaire de demande de changement d'usage avec l'ensemble des pièces justificatives.

Les données collectées dans le cadre du présent formulaire font l'objet d'un traitement par la Mairie de Villiers-le-Bel, responsable de traitement, aux fins d'instruction de votre demande d'autorisation de changement d'usage.

Ce traitement est fondé sur l'exécution d'une mission de service public (article 6.1.e du RGPD).

Les données collectées sont destinées aux agents habilités des services habitat Privé, urbanisme e financier et, le cas échéant, aux services municipaux concourant à l'instruction de votre demande. Ces données seront conservées pendant 3 ans, puis supprimées ou archivées selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Pour en savoir plus sur la gestion de vos données ou pour exercer une demande de droit (droit d'accès et de rectification de vos données, droit à la limitation et à l'opposition du traitement de vos données), vous pouvez contacter notre délégué à la protection des données : dpd@cigversailles.fr.