



Ville d'Enghien-les-Bains

VAL D'OISE

Cité Thermale

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2025-40-03

Séance du 20 mars 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi 20 mars à 19h00, le Conseil municipal de la Ville d'ENGHIEN-LES-BAINS, sur convocation adressée le vendredi 14 mars 2025, s'est assemblé, au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Philippe SUEUR, Maire, 1^{er} Vice-président du Conseil départemental du Val d'Oise.

Conseillers Municipaux en exercice : 33

Fin du Conseil : 21h45

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Philippe SUEUR, Maire, Marc ANTAO, 1^{er} Adjoint, Sophie MERCHAT, Benjamin CHKROUN, Véronique FERIEN (arrivée 19h40 point 7), Grégoire PENAVALIRE, Sylvie NOACHOVITCH, Marie-Christine FAUVEAU, Georges JOLY, Adjoint au Maire, Yaël SOUSSAN, Julia DELESCHAUD-RENAULT, Laurent GUEDJ, Samuel ELONG NDAME, Laurence ROBBE, Dominique RIPOLL (arrivée 19h20 point 3), Gisela BRARD, Pathé SEGNANE, Aurélie MARTINEZ, Roland MANGERET, Mélodie DUQUENOY-DARTIS (arrivée 19h10 point 2), Véronique DURK, Clément MOUSSY, Pauline BIDAUD, David BUFFAULT, Conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRESENTÉS :

Véronique FERIEN donne pouvoir à Sophie MERCHAT pendant son absence
Patrice MANFREDI donne pouvoir à Grégoire PENAVALIRE
Linda LAVOIX donne pouvoir à Marc ANTAO
Albert KALADJIAN donne pouvoir à Pauline BIDAUD
Dominique CHARLET donne pouvoir à David BUFFAULT
Anne-Estelle LHOTE donne pouvoir à M Le Maire

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :

Eric BASSOT
Paul AÏSS
Maxime DURIER
Sophie MALEY

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Roland MANGERET

oooooooooooooooo

OBJET : Instauration d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou morale de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme et des conditions de délivrance et fixation des critères de l'autorisation.

Monsieur le Maire expose le rapport suivant,

I. Contexte :

La Ville d'Enghien-les-Bains, premier centre thermal d'Île-de-France, accueille chaque année de nombreux visiteurs attirés par ses thermes, son lac mais également par son animation permanente.

Cette attractivité a été reconnue par un décret du 22 mars 2012 portant classement de la commune d'Enghien-les-Bains comme Station de tourisme, classement renouvelé par arrêté préfectoral du 18 septembre 2023.

Le développement touristique de la Ville s'accompagne d'une croissance du parc de meublés de tourisme. Ce développement s'opère au détriment du logement occupé à l'année, en raison notamment de la rentabilité locative accrue des logements destinés à la location de courte durée.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et ainsi de lutter notamment contre la pénurie de logements.

Prévue aux articles L.631-7 à L.631-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation peut être rendue applicable par délibération du Conseil municipal, lorsque la Commune appartient à un EPCI qui n'est pas compétent en matière de PLU.

Par ailleurs, la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016 a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques.

Il a été constaté sur le territoire communal une situation de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements disponibles à la longue durée.

Enghien-les-Bains figure sur la liste du décret 2023-822 du 25 août 2023 en qualité de commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement.

Par ailleurs, l'arrêté du 2 octobre 2023 relatif au zonage ABC logement a classé Enghien-les-Bains en zonage A bis. Il s'agit du classement le plus élevé parmi les zones présentant un déséquilibre très important entre l'offre et la demande de logements.

Pour permettre aux Communes placées dans une situation de tension marquée, le législateur a jugé nécessaire de développer de nouveaux outils afin que les élus locaux puissent réguler l'activité de location meublée touristique afin de préserver l'équilibre entre résidents permanents, résidents secondaires et touristes.

Ainsi, la Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, a complété le dispositif prévu aux articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

À travers cette loi, le législateur officialise, notamment :

- La délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage aux personnes morales.
- Le fait que l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété.
- La soumission des nouvelles demandes de changement d'usage à la présentation d'un diagnostic de performance énergétique.

À notre niveau, la commune recense officiellement 26 meublés de tourisme (nombre de meublés déclarés CERFA).

Dans les faits, il est fort probable que ce chiffre soit en-deçà de la réalité, de nombreux meublés n'étant pas déclarés en mairie nonobstant l'obligation en la matière ; pour preuve la consultation du site AirDNA (qui recense les publications d'annonces sur les sites Airbnb, Abritel et Booking) fait état de la commercialisation plus de 130 meublés de tourisme en septembre 2024.

Pour déterminer les mesures les plus proportionnées à sa situation, la Commune s'est intéressée aux différentes causes de la raréfaction des logements offerts à la location annuelle sur son territoire.

Le taux de logements vacants est apparu facialement élevé avec un taux de 10,5 %. Cependant, l'analyse de ce taux de vacance, révèle que sur 576 logements vacants en 2022, seuls 91 logements sont réellement vacants depuis plus de deux ans, ce qui représente 1,6 % du parc de logements privés. Le taux de logement vacants ne peut donc constituer un levier du logement pour notre territoire.

Par ailleurs, la pénurie de logements est corrélée par une pression importante sur le parc de logements sociaux qui structurellement saturé. À ce jour, tous les logements sociaux de la Commune sont occupés et on dénombre 626 demandes en cours qui sont placées sur liste d'attente. En outre, le roulement des locataires est assez faible puisqu'en moyenne seuls 2 logements sociaux se libèrent chaque année.

Dans ce contexte, la Commune d'Enghien-les-Bains souhaite mettre en place la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

La réglementation soumise à votre approbation a été construite en tenant compte de l'objectif de lutte contre la pénurie de logement sur le marché locatif résidentiel qui constitue un objectif impérieux d'intérêt général conformément aux exigences de la Cour de Justice de la Communauté Européenne résultant de son arrêt du 22 septembre 2020.

Au-delà de la conciliation de son activité touristique d'une part et de l'accès au logement d'autre part et de la préservation du parc de logements permanents pour les habitants et les nouveaux arrivants, cette démarche répondra également aux objectifs suivants :

- Disposer d'une lisibilité accrue de l'ensemble de l'offre d'hébergement globale,
- Répondre à la nécessité de contrôler à minima les flux touristiques dans le cadre du pilotage et du développement de la politique de tourisme,
- Prévenir un risque pour l'équilibre économique et social de la ville.

II. Proposition de réglementation :

La réglementation proposée consiste à instaurer un dispositif d'autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires » pour les personnes physiques et morales, avec comme principales caractéristiques : une durée de trois ans, renouvelable selon les mêmes formes (pas de tacite reconduction), interdiction de transformation des logements sociaux en meublé de tourisme, obligation de répondre aux exigences réglementaires sur la décence des logements, soumission des nouveaux meublés de tourisme aux conditions de performances énergétiques (DPE compris entre A et E).

Ces mesures sont adaptées aux caractéristiques du territoire, et sont proportionnées à l'objectif poursuivi, en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle.

La réglementation adoptée, couplée à l'instauration de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme doit permettre le recensement des meublés de tourisme dans un premier temps. Ce dispositif sera amené à être réévalué au regard de l'évolution des données collectées.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

Vu les Statuts de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée,

Vu le rapport de présentation de la présente délibération,

Vu l'avis favorable des membres de la Commission Finances, Patrimoine et Attractivité du Territoire réunis le 13 mars 2025,

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré et à L'UNANIMITÉ,

DECISE : d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation tel que prévu à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation sur le territoire communal.

APPROUVE : le règlement de la Commune d'Enghien-les-Bains fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération.

APPROUVE : une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1^{er} mai 2025.

AUTORISE : Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.

Fait et délibéré en séance les, jour, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme,

Le secrétaire de séance

Roland MANGERET



Certifiée exécutoire par le Maire

Compte-tenu de la réception en sous-préfecture

et de la publication le

25 MARS 2025

Pour le Maire, par délégation

Le Directeur Général des Services

Laurent GUIDI



Le Maire
1^{er} Vice-président
du Conseil départemental du Val d'Oise




Philippe SUEUR ✎