

# 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 Annexe 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 Annexe 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 Annexe 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 Annexe 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>