



# MEUBLÉS DE TOURISME AU VAL D'EUROPE

## NOUVELLE RÉGLEMENTATION

### Communiqué de presse

Chessy, le 25 novembre 2024

#### La Régulation des Meublés de Tourisme au Val d'Europe

La location de meublés touristiques s'est considérablement développée sur le territoire de Val d'Europe, provoquant à la fois une **pénurie de logements sur le marché locatif et une hausse du coût des logements, tant à la location qu'à l'achat**. Il est aujourd'hui indispensable de maîtriser **l'équilibre entre le parc de logements touristiques et le parc de logements d'habitation** afin de permettre à chacun de se loger à un prix raisonnable.

Pour faire face à cette situation, les élus de Val d'Europe Agglomération ont voté, lors du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, un nouveau règlement sur le territoire afin de réguler les locations de meublés touristiques de courte durée.

**Ce règlement qui s'applique aux dix communes du territoire** s'adresse aussi bien aux personnes physiques que morales.

- **Le 1<sup>er</sup> juin 2024, un premier volet est entré en vigueur** : il concerne les personnes *physiques* et une partie des personnes *morales* qui louent un bien sur le Val d'Europe. Elles doivent depuis le déclarer sur la plateforme [declaloc.fr](https://declaloc.fr) avec, selon leur profil, une autorisation de changement d'usage à obtenir ;
- **Le 1<sup>er</sup> décembre 2024, un deuxième volet entrera vigueur** : il concerne les personnes *morales* qui louent un bien à Chessy et Serris dans les ZAC des Studios et des Congrès, ZAC du Pré de Claye et dans le Centre Urbain.

Pour ces dernières, l'autorisation de changement d'usage d'un local en meublé de tourisme est soumise au **principe de compensation**. La compensation consiste à transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (bureau, commerce...). Cette compensation permet ainsi de reconstituer la « perte » d'un logement par la création d'un autre logement.

Contact Presse :

Aurélien JUNK – [communication@vdeagglo.fr](mailto:communication@vdeagglo.fr) – 01 60 43 66 03

## Une bataille de gagnée par le Val d'Europe dans la régulation des meublés de tourisme

Une association de loueurs saisonniers a saisi en référé le juge administratif pour qu'il suspende l'application de ce règlement. Le 19 juin dernier, **le tribunal administratif de Melun a donné raison à Val d'Europe Agglomération** et a rejeté le référé considérant que la délibération « répondait de manière proportionnée à l'objectif de lutte contre la pénurie de logements ». L'association a alors saisi le Conseil d'État afin qu'il annule la décision du TA de Melun, demande qui a été rejetée le 17 septembre.

Une victoire pour l'agglomération du Val d'Europe qui a la volonté de rétablir un équilibre entre développement économique et touristique et une offre de logements adaptée aux besoins des habitants.

## Un combat légitimé par la loi

**La loi n°2024-1039, visant à mieux réguler le marché des meublés touristiques de type Airbnb à l'échelle locale, a en effet été adoptée puis promulguée le 19 novembre dernier.** Publiée au Journal Officiel le 20 novembre, cette loi vient renforcer les pouvoirs des maires en matière de régulation des meublés de tourisme. En instaurant un cadre juridique plus strict pour les locations de courte durée, elle vient soutenir le nouveau règlement mis en place par Val d'Europe Agglomération afin de préserver l'équilibre entre le logement permanent et les locations touristiques.

## La nouvelle réglementation 2024 en résumé

Depuis le 1<sup>er</sup> juin...

- **Les personnes physiques (les particuliers) :**
  - **qui louent leur résidence principale moins de 120 jours** dans les 10 communes du Val d'Europe doivent uniquement déclarer leur bien sur [declaloc.fr](https://www.declaloc.fr) afin d'obtenir un **numéro d'enregistrement** nécessaire pour publier leur annonce ;
  - **qui louent leur bien plus de 120 jours** dans les 10 communes du Val d'Europe doivent déclarer leur bien sur [declaloc.fr](https://www.declaloc.fr) afin d'obtenir un **numéro d'enregistrement** et faire une demande d'**autorisation préalable de changement d'usage temporaire** (1 autorisation de changement d'usage possible par personne, déclaration faite par le propriétaire, durée d'un an renouvelable).
  
- **Les personnes morales (toutes formes de sociétés : SCI, SARL, SAS...) :**
  - **qui louent leur bien à Bailly-Romainvilliers, Coupvray, Esbly, Magny-le-Hongre, Montry, Saint-Germain-sur-Morin, Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis** doivent déclarer leur bien sur [declaloc.fr](https://www.declaloc.fr) afin d'obtenir un **numéro d'enregistrement** nécessaire pour publier leur annonce.
  - **qui louent leur bien à Chessy et Serris en dehors** des ZAC des Studios et des Congrès à Chessy, ZAC du Pré de Claye à Serris et du Centre Urbain à Serris/Chessy doivent déclarer leur bien sur [declaloc.fr](https://www.declaloc.fr) afin d'obtenir un **numéro d'enregistrement** et faire une demande d'**autorisation préalable de changement d'usage permanent sans compensation** (déclaration faite par le propriétaire ou le loueur, 1 autorisation par demandeur, durée provisoire le temps de l'activité).

Contact Presse :

Aurélien JUNK – [communication@vdeagglo.fr](mailto:communication@vdeagglo.fr) – 01 60 43 66 03

**À compter du 1<sup>er</sup> décembre 2024, les personnes morales qui louent leur bien à Chessy et Serris dans** les ZAC des Studios et des Congrès à Chessy, ZAC du Pré de Claye à Serris et du Centre Urbain à Serris/Chessy devront déclarer leur bien sur [declaloc.fr](http://declaloc.fr) afin d'obtenir un **numéro d'enregistrement** et faire une demande d'**autorisation préalable de changement d'usage permanent** (déclaration faite par le propriétaire ou le loueur, durée à titre définitif).

**Elles devront également se soumettre à une obligation de compensation** : tout bien mis en location doit être compensé par la transformation d'un local en logement ou par l'achat d'un titre de commercialité auprès d'un tiers. Il est déjà possible, depuis le 1<sup>er</sup> octobre, de déposer une demande d'autorisation préalable de changement d'usage (prévoir environ 2 mois d'instruction).

<b>Calendrier d'application de la nouvelle réglementation</b>	
<b>Depuis le 1<sup>er</sup> juin</b>	<b>À compter du 1<sup>er</sup> décembre 2024</b>
<p>Pour les <b>personnes morales</b> qui louent dans les communes de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Chessy</b></li> <li>• <b>Serris</b></li> </ul> <p>Sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ZAC des Studios et Congrès (Chessy)</li> <li>• ZAC du Pré de Claye (Serris)</li> <li>• Centre urbain (Serris/Chessy)</li> </ul>	<p>Pour les <b>personnes morales qui louent à Chessy et Serris</b> dans les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ZAC des Studios et Congrès (Chessy)</li> <li>• ZAC du Pré de Claye (Serris)</li> <li>• Centre urbain (Serris/Chessy)</li> </ul> <p>→ L'obtention d'une autorisation est assortie d'une <b>obligation de compensation</b>.</p>
<p>Pour les <b>personnes physiques</b> qui louent leur résidence principale dans l'une des <b>10 communes du Val d'Europe</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bailly-Romainvilliers</li> <li>• Chessy</li> <li>• Coupvray</li> <li>• Esbly</li> <li>• Magny-le-Hongre</li> <li>• Montry</li> <li>• Saint-Germain-sur-Morin</li> <li>• Serris</li> <li>• Villeneuve-le-Comte</li> <li>• Villeneuve-Saint-Denis</li> </ul>	

Contact Presse :

Aurélien JUNK – [communication@vdeagglo.fr](mailto:communication@vdeagglo.fr) – 01 60 43 66 03

## Quelles sanctions en cas de non-respect de la réglementation ?

- **Jusqu'à 50 000 €** en cas d'infraction au changement d'usage, par local, assortis le cas échéant de 1 000 € d'astreinte par jour et par m<sup>2</sup> jusqu'à ce que le local soit rendu à son usage d'habitation.
- **Jusqu'à 80 000 €** en cas de fausse déclaration.
- **Jusqu'à 5 000 €** si les loueurs ne disposent pas du numéro d'enregistrement.