

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN**

N° 2404198

ASSOCIATION DES LOUEURS
SAISONNIERS DES COMMUNAUTÉS DU
VAL D'EUROPE

Mme Letort
Juge des référés

Ordonnance du 19 juin 2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La juge des référés

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 5 avril 2024, l'association des loueurs saisonniers des communautés du Val d'Europe, représentée par Me Steinberg et Andrieux, demande au juge des référés, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

1°) de suspendre la délibération du 14 décembre 2023 par laquelle le conseil communautaire de Val d'Europe Agglomération a instauré l'autorisation préalable de changement d'usage pour chacune des dix communes composant Val d'Europe Agglomération, et a adopté les dix règlements fixant les conditions de délivrance desdites autorisations sur le territoire des communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Esbly, Magny-le-Hongre, Montry, Saint-Germain-sur-Morin, Serris, Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis ;

2°) de mettre à la charge du Val d'Europe Agglomération une somme de 3 000 euros, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la condition tenant à l'urgence est remplie dès lors que la délibération litigieuse soumet à une autorisation préalable l'activité de location de meublés de tourisme, jusqu'alors dépourvue de restrictions, et que les conditions posées pour obtenir une autorisation de changement d'usage d'une résidence secondaire rendraient très difficile la poursuite d'une telle activité ;

- la limitation posée à une autorisation maximum par personne et par commune, combinée à l'exigence d'une attestation sur l'honneur que le règlement de copropriété autorise le changement d'usage, conduiraient à une baisse significative de l'activité des loueurs saisonniers du Val d'Europe ;

- l'entrée en vigueur de cette réglementation le 1^{er} juin prochain interviendra avant que le présent tribunal ait pu juger l'affaire au fond ;

- l'urgence est également constituée par l'existence d'un doute sérieux sur la conformité de la délibération en litige avec le droit de l'Union européenne ;
- les élus siégeant au sein du conseil communautaire n'ont pas disposé en temps utile d'informations claires, complètes et non erronées sur le projet de délibération, en méconnaissance de l'article L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales, dès lors qu'ils ont été convoqués le 6 décembre pour une séance programmée le 14 décembre suivant ;
- la communauté du Val d'Europe n'apporte pas la démonstration de la pénurie de logements dans chacune des dix communes entrant dans le périmètre de la délibération, en particulier dans Chessy et Serris, couvertes par le mécanisme de compensation, alors que l'analyse des données publiques permet de relever l'absence de hausse des loyers sur le marché de la location de longue durée ;
- à supposer qu'une augmentation des loyers serait constatée, il faudrait apporter la preuve qu'elle serait la conséquence de l'augmentation de l'activité de location saisonnière, alors que l'ordonnance rendue par ce tribunal le 31 octobre 2022 reposait en particulier sur l'absence d'une telle démonstration ;
- à l'inverse, le taux de vacance moyen du Val d'Europe, de 7,3%, se situe dans la moyenne nationale, puisqu'il constitue un territoire semi-rural à faible densité de population ;
- le Val d'Europe a connu de nombreuses constructions nouvelles ces dernières années, d'environ 500 logements par an ;
- l'augmentation spectaculaire du nombre de meublés de tourisme sur laquelle se fonde la Communauté d'agglomération du Val d'Europe n'est pas démontrée, à défaut de données statistiques relatives aux communes de Villeneuve-le-Comte et de Villeneuve-Saint-Denis ;
- les données avancées ne distinguent pas les résidences principales des résidences secondaires et ne peuvent pas reposer sur celles de l'année 2020, considérées comme un effet de rattrapage des mesures drastiques mises en place au cours des confinements ;
- les pourcentages avancés par la communauté d'agglomération pour démontrer un raz-de-marée sont trompeurs, dès lors qu'ils portent en pratique sur un nombre limité de locations de meublés au regard du nombre des logements des communes ;
- l'obligation de déclaration en mairie instituée par la loi du 22 juillet 2009 n'a été que très progressivement connue des loueurs saisonniers, de sorte que la hausse du nombre de locations déclarées entre 2020 et 2023 s'explique principalement par l'effet de rattrapage de cette obligation ;
- une hausse importante des locations meublées touristiques, à la supposer établie, ne suffirait pas à justifier la réglementation mise en place par la délibération du 14 décembre 2023, puisque le critère essentiel reste le constat d'une pénurie de logements disponibles à des prix acceptables, qui n'est ici pas démontrée ;
- la délibération en cause n'apporte pas plus que la précédente délibération la démonstration d'un lien de cause à effet entre la hausse des annonces de location de courte durée et une baisse correspondante des offres de location de longue durée, alors qu'en pratique l'activité de type Air BnB ne représente que 3% des logements recensés dans les dix communes concernées, et que le nombre de logements vacants a augmenté ;
- la communauté d'agglomération ne fournit aucune justification de la nécessité d'introduire un mécanisme de compensation dans certains quartiers des communes de Chessy et de Serris ;
- les termes du mécanisme de compensation défini en zone 1 sur ces communes sont disproportionnés à l'objectif poursuivi, dès lors qu'ils rendent impossible l'exercice de l'activité de location saisonnière aux personnes morales, que les locations disponibles à la compensation sont quasiment inexistantes, et que le coût de réalisation d'une telle compensation serait insurmontable ;

- des mesures moins restrictives du droit de propriété auraient pu être adoptées telles que l'augmentation de la taxe sur les logements vacants ou la construction de logements sociaux en nombre suffisant ;
- la délibération contestée ne fixe aucun critère précis et objectif pour l'octroi des autorisations temporaires de changement d'usage demandées par des personnes physiques, en méconnaissance des principes de sécurité juridique, d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi, ainsi que des termes de l'article 9 de la directive « Services » ;
- il en est de même pour les autorisations applicables aux personnes morales exerçant leur activité sur le territoire des communes de Chessy et Serris, en-dehors du secteur soumis au mécanisme de compensation ;
- la limitation de l'autorisation temporaire de changement d'usage à une autorisation maximum par personne et pour une année renouvelable une seule fois présente un caractère disproportionné, dès lors qu'elle interdit tout exercice professionnel de cette activité et que son entrée en vigueur ne pouvait pas être anticipée, alors que son application aurait pu être limitée aux seuls nouveaux entrants sur le marché ;
- l'obligation de fournir une attestation sur l'honneur revient à soumettre l'exercice de l'activité de location de meublés touristiques à l'autorisation préalable des copropriétaires ;
- la délibération en litige opère une discrimination injustifiée entre les personnes physiques, seules soumises à l'obligation d'autorisation préalable dans l'ensemble des communes sauf celles de Chessy et Serris, et les personnes morales, seules soumises à la même obligation dans le périmètre de la zone 1 des communes de Chessy et Serris.

Par un mémoire en défense, enregistré le 30 avril 2024, la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération, représentée par Me Durand, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis une somme de 3 000 euros à la charge de l'association requérante sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable, faute pour l'association requérante de justifier de sa qualité et de son intérêt à agir dans son recours au fond dès lors qu'elle ne démontre pas les conséquences financières de la délibération pour ses adhérents ;
- la condition tenant à l'urgence n'est pas remplie, alors que l'association a tardé à introduire la présente requête, que l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation sera progressive et que les propriétaires de plusieurs logements pourront financer leurs emprunts bancaires par le retour de certains de leurs biens immobiliers sur le marché de la location de longue durée, qui est l'objectif poursuivi ;
- les conseillers communautaires ont été convoqués dans le délai légal de cinq jours et ont été rendus destinataires d'une note explicative et des projets de règlements, dans le respect des textes ;
- la situation de pénurie de logements a été reconnue par les arrêtés du préfet de Seine-et-Marne du 25 mars 2021, du 6 mai 2022 et du 25 août 2023 ;
- le prix du foncier et des loyers est en augmentation sur le territoire de l'agglomération depuis plusieurs années, en conséquence de la transformation de logements en meublés de tourisme, alors qu'elle justifie de l'augmentation significative du prix médian des loyers et du foncier sur le territoire des dix communes concernées ;
- le taux de vacances des logements de l'agglomération, qui peut comporter des logements en réalité dédiés à la location de meublés, s'élève à seulement 7%, en-dessous de la moyenne nationale, alors que certaines communes connaissent un taux particulièrement bas ;

- la communauté d'agglomération connaît une forte hausse de sa population et anticipe une augmentation de 12 700 habitants d'ici 2028 ;
- il ressort des statistiques de l'INSEE que le nombre de résidences secondaires a fortement augmenté sur son territoire, passant de 1 176 en 2014 à 1 953 en 2020, certaines communes étant particulièrement touchées par ce phénomène de transformation ;
- l'augmentation du nombre de meublés de tourisme ne se mesure pas en rapport avec le nombre de logements existants, puisqu'environ 84% du parc immobilier est constitué de résidences principales, non éligibles au changement d'usage ;
- le nombre de meublés de tourisme déclarés a augmenté de 830% entre 2017 et 2024, alors que l'obligation de déclaration n'est pas respectée par l'ensemble des activités de location ;
- ce phénomène compromet l'efficacité de l'Opération d'Intérêt National dans lequel son territoire est inclus, projet d'aménagement territorial visant à favoriser l'accueil d'une population nouvelle par la création de nouveaux logements et de nouveaux équipements publics, alors que la pratique montre qu'une partie de ces logements sont utilisés pour une activité de location de courte durée ;
- le dispositif législatif et réglementaire français a été validé par l'arrêt Cali Appartement SCI de la Cour de Justice de l'Union européenne du 22 septembre 2020 ;
- la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle de la résidence principale ;
- l'obligation de compensation mise en place sur la zone 1 des communes de Chessy et de Serris est proportionnelle à l'objectif poursuivi dès lors qu'elle porte sur les seules zones particulièrement impactées par l'augmentation de l'activité de location saisonnière, situées à proximité immédiate des parcs Disney, du centre commercial La Vallée Village et du RER A ;
- cette obligation est également limitée aux seules personnes morales exerçant une activité de location saisonnière à titre professionnel, tandis qu'elles peuvent obtenir en zone 2 des autorisations permanentes de changement d'usage ;
- à partir du 1^{er} décembre 2024, les personnes morales exerçant une telle activité en zone 1 seront soumises au régime de droit commun défini par les articles L. 631-7 et L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- l'obligation de compensation peut être satisfaite par la transformation d'un local, possiblement autre qu'une habitation, sur le territoire de l'ensemble de la commune concernée ;
- le nombre de biens disponibles à la compensation n'est pas aussi limité que l'association requérante le prétend, alors qu'elle se fonde sur les données recensées par un seul site immobilier, tandis que selon le fichier MAJIC fourni par la direction générale des finances publiques, les communes de Chessy et de Serris recensent respectivement 198 et 536 biens éligibles ;
- les données produites relatives au coût d'une compensation, fondées sur deux annonces, ne sont pas représentatives des besoins des loueurs professionnels, alors que la délibération prévoit un mécanisme d'acquisition de droits de commercialité ;
- la limitation à une autorisation de changement d'usage par personne physique est seule susceptible de ne pas générer d'appel d'air puisqu'un plus grand nombre d'autorisations favoriserait l'augmentation du nombre de meublés et rendrait cette réglementation inopérante ;
- contrairement à l'affirmation de la requête, l'article 5.1 des règlements ne limite pas le nombre de renouvellements des autorisations délivrées aux personnes physiques ;
- l'autorisation de changement d'usage est fondée sur des critères clairs et objectifs, détaillés dans les parties III et IV des règlements relatives aux principes généraux et à la

définition de tels critères, tandis que les articles 6 à 6.2 spécifiques aux communes de Chessy et Serris détaillent le mécanisme de compensation ;

- le code de la construction et de l'habitation subordonne la délivrance d'une autorisation de changement d'usage à l'absence de stipulations contraires dans le règlement de copropriété, et il lui revient d'édicter les mesures permettant de s'assurer du respect du droit des tiers ;

- les régimes spécifiques aux personnes physiques et morales résultent d'une stricte application du cadre législatif et réglementaire, sur la base d'une différence de traitement que la Cour de Justice de l'Union européenne a jugée non discriminatoire dès lors qu'elle repose sur des critères objectifs et conformes aux objectifs poursuivis.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Au cours de l'audience publique tenue le 2 mai 2024 à 10h00 en présence de Mme Aubret, greffière d'audience, ont été entendus :

- le rapport de Mme Letort ;
- les observations de Me Steinberg-Coulais, représentant l'association requérante, en présence de M. Kulovski, président de l'association, qui soutient en outre que la construction de 4 678 logements est attendue d'ici 2028 soit cinq fois plus que le nombre de meublés, qu'elle a appris le 25 mars que dans l'affaire au fond la défense disposait de deux mois pour produire son mémoire en défense, que l'autorisation temporaire de changement d'usage est accordée actuellement de façon automatique à Chessy, sans certitude sur le maintien de sa validité au-delà du 1^{er} juin en conséquence du silence de la délibération sur ce point, qu'en application de la jurisprudence communautaire l'existence d'une pénurie doit être démontrée alors que le classement en zone tendue n'y suffit pas, que le chiffre avancé sur les meublés manque de pertinence car l'augmentation de leur nombre ne suffit pas à démontrer leur impact sur le marché de l'immobilier alors que les prix sont stables depuis 2020, que 80% des nouveaux logements sont consacrés à la résidence principale, et qu'ainsi la délibération se trompe de cible dès lors qu'elle est fondée sur une pénurie éventuelle à venir, que le mécanisme de compensation tend à favoriser les grands groupes, que la définition des zones de sa mise en œuvre ne s'appuie sur aucune donnée chiffrée précise, alors que les chiffres extraits du fichier MAJIC sont inopérants dès lors qu'il recense les locaux actuellement disponibles, que les titres de commercialisation supposent l'existence de biens disponibles à la compensation, que l'article 5 du règlement ne prévoit pas la possibilité d'un renouvellement sans limite de l'autorisation, que les éléments présentés comme des critères sont de simples caractéristiques ne permettant pas d'identifier les modalités de délivrance des autorisations, en méconnaissance de l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et qu'il est en pratique très difficile de déterminer si un règlement de copropriété autorise ou non l'activité de location saisonnière de sorte que l'exigence d'une attestation sur l'honneur n'est pas neutre ;

- et les observations de Me Durand, représentant Val d'Europe Agglomération, en présence de M. Descrouet, président de l'agglomération, qui fait valoir en outre que cette nouvelle réglementation est proportionnée à la situation de pénurie alors que le territoire du Val d'Europe est singulier au regard de son attrait touristique mais aussi de sa nature d'OIP destinée à l'accueil d'une population francilienne nouvelle, qui est sa nature d'être, alors que les prix de l'immobilier ont fortement augmenté et que les biens proposés à la location de longue durée se raréfient, que les immeubles nouveaux sont principalement transformés en logements meublés dès leur construction et que cette activité est en augmentation constante, que les premières victimes de la situation sont les habitants ne parvenant plus à se loger à des prix raisonnables à proximité de leur lieu de travail, tandis que le Val d'Europe concentre une

activité économique extrêmement dense, que l'activité de meublés génère de nombreuses nuisances dans la vie quotidienne des habitants qui lui reprochent le manque d'actions pour y remédier, que l'urgence n'est pas démontrée alors que les loueurs n'ont aucun droit au maintien d'une réglementation plus favorable, que le mécanisme de compensation n'est établi que sur une zone très restreinte, ne vise que les personnes morales et qu'un délai de six mois est défini pour sa mise en œuvre effective au 1^{er} décembre, que l'urgence est créée artificiellement alors que la délibération est connue depuis plusieurs mois, que les autorisations déjà délivrées sont acquises, que la jurisprudence communautaire admet que la réglementation ait pour effet de diminuer une activité économique, que la pénurie est démontrée par la combinaison des loyers devenus inabornables, des prix du foncier très élevés et du taux de vacances connues, alors que les meublés peuvent représenter plus de la majorité des logements de certains immeubles et que certains logements déclarés vacants servent à la location de meublés, que la croissance prévisionnelle de la population, estimée à 12 700 habitants, implique la mise à disposition réelle de l'ensemble des logements en cours de construction, que les informations extraites de sites d'annonces de location de courte durée ne sont qu'une image à l'instant T et ne reflètent pas l'état réel du parc immobilier, tandis que le nombre de 900 meublés ressortant des CERFA est inférieur à la réalité, que la volonté poursuivie n'est pas celle d'une éradication mais d'une régulation de l'activité de locations saisonnières alors qu'elle a un impact sur les services publics disponibles, que le fichier MAJIC a été reconnu par la jurisprudence comme une source d'information sur les biens susceptibles d'une compensation, que l'absence de limitation au renouvellement des autorisations se déduit de l'absence de toute mention expresse d'une telle limitation, et qu'aucune limitation n'a été posée sur les territoires ayant peu de personnes morales exploitantes.

La clôture de l'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la Constitution ;
- la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;
- la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal a désigné Mme Letort, première conseillère, pour statuer sur les demandes de référés, en application de l'article L. 511-2 du code de justice administrative.

Considérant ce qui suit :

Sur l'office du juge des référés statuant sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

1. Aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision* ».

Sur le cadre juridique du litige :

2. D'une part, aux termes de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation : « *La présente section est applicable aux communes (...) des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable (...)* ». Selon l'article L. 631-7-1 A de ce code : « *Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile./ 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. / Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement* ».

3. D'autre part, aux termes de l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation : « *L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble (...). Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage./ L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel(...). L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel (...)./ Pour l'application de l'article L. 631-7, une délibération du conseil municipal fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement* ».

4. Ainsi que l'a jugé la Cour de justice de l'Union européenne dans son arrêt du 22 septembre 2020, Cali Apartments SCI et HX (affaires C-724/18 et C- 727/18), les autorités nationales peuvent adopter des réglementations imposant une autorisation préalable pour

l'exercice d'activités de location de locaux meublés pour de courtes durées, dès lors qu'elles sont conformes aux exigences figurant aux articles 9 et 10 de la directive 2006/123/ CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur. Il s'ensuit qu'il revient au juge administratif de contrôler si cette réglementation est, d'une part, justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et, d'autre part, proportionnée 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. Par ailleurs, si la réglementation instaure une obligation de compensation, sous la forme d'une transformation accessoire et concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage, celle-ci devra être justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général, proportionnelle à cet objectif, non discriminatoire, instituée dans des termes clairs, non ambigus et rendus publics à l'avance, et cette obligation devra pouvoir être satisfaite dans des conditions transparentes et accessibles.

5. Enfin, aux termes de l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, relatif à la convocation du conseil municipal : « *Toute convocation est faite par le maire. Elle indique les questions portées à l'ordre du jour (...)* ». Ces dispositions sont rendues applicables à la convocation de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale par l'effet des dispositions de l'article L. 5211-1 du même code. L'article L. 5211-11 de ce code dispose en outre que : « *L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale se réunit au moins une fois par trimestre (...). À cette fin, le président convoque les membres de l'organe délibérant* ». Enfin, l'article L. 2121-13 du même code dispose que « *Tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération* ».

Sur les conclusions de la requête tendant à la suspension de l'exécution de la délibération du 14 décembre 2023 :

6. Par une première délibération du 7 juillet 2022, la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération (CAVEA) a défini les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation, dont l'exécution a été suspendue par une ordonnance du juge des référés de ce tribunal en date du 31 octobre 2022. Par une nouvelle délibération du 14 décembre 2023, la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération a rapporté la précédente délibération, a instauré un dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation sur l'ensemble des communes composant Val d'Europe Agglomération et a approuvé les règlements par lesquels sont fixées les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation pour les dix communes qui la composent, et sont déterminées les compensations mises en œuvre sur les territoires des communes de Chessy et de Serris. L'association des loueurs saisonniers des communautés du Val d'Europe demande la suspension de l'exécution de cette nouvelle délibération.

7. Pour justifier de l'instauration d'un dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération (CAVEA) s'est fondée sur une raison impérieuse d'intérêt général de lutte contre la pénurie de logements disponibles à la location de longue durée, en conséquence de la multiplication des locations saisonnières de courte durée sur son territoire. D'une part, le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements sur le territoire de l'agglomération a été précédemment relevé par les arrêtés du 25 mars 2021 et du 6 mai 2022

par lesquels le préfet de Seine-et-Marne a autorisé le recours à un dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation, temporaire puis de droit commun, sur le fondement des articles L. 631-9 et L. 631-7 du code de l'habitation et de la construction. Un tel constat est confirmé par l'arrêté du 2 octobre 2023 pris pour l'application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, donnant une définition actualisée des zonages de tensions du marché immobilier local pour l'attribution de certaines aides au logement, selon lequel l'ensemble des communes de l'agglomération relèvent de la zone A, correspondant à un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, à l'exception des communes de Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis, classées en zone B2 pour un déséquilibre moins marqué.

8. D'autre part, il résulte de l'instruction que la démonstration, sur la période allant de 2019 à 2023 à l'exclusion de l'année 2020 jugée peu représentative, d'une hausse des loyers de longue durée et des prix fonciers, corrélative à une augmentation du nombre de logements consacrés à la location de courte durée, s'appuie sur un croisement de données actualisées issues de la base nationale Demande de valeurs foncières, établie par la direction nationale des finances publiques à partir des actes notariés enregistrés et des informations figurant au cadastre, des données de l'institut national de la statistique et des études économiques, du Fichier des Logements à la Commune (FILOCOM), traitement automatisé des fichiers fiscaux et fonciers, des déclarations d'activité de meublés touristiques ainsi que des données recueillies par la plateforme AIRDNA établissant les données statistiques de l'ensemble de l'activité de location saisonnière en France, recueillies par la société AirBnb, lesquelles permettent de relever qu'elle repose très majoritairement sur la location de logements entiers. Enfin, alors que le taux de logements vacants, très fluctuant selon les communes concernées et légèrement inférieur à la moyenne nationale sur l'ensemble du territoire de CAVEA, est susceptible d'inclure des logements dédiés en réalité à la location de courte durée, parallèlement à la forte augmentation récente du nombre de résidences secondaires, une telle situation du marché de l'immobilier doit être appréciée au regard des objectifs poursuivis par le programme local de l'habitat du plan local d'urbanisme intercommunal, visant à préserver les centres-bourgs et à garantir la mixité sociale, ainsi que par le projet d'intérêt général, défini en 2010 dans le cadre de l'Opération d'Intérêt général du développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, dont le Val d'Europe constitue le quatrième secteur, destiné à l'accueil de populations nouvelles par la construction de logements familiaux, alors que l'augmentation récente des déclarations d'activités de meublés touristiques permet de relever qu'une fraction des nouveaux logements construits dans cette optique sont dédiés à une activité de location de courte durée. Il s'ensuit qu'en l'état de l'instruction, la CAVEA démontre l'existence d'une pénurie de logements destinés à la location de longue durée justifiant l'instauration d'un régime d'autorisation préalable du changement d'usage des logements sur son territoire.

9. Enfin, au regard de l'ensemble des pièces produites par les parties, il ne résulte pas de l'instruction que cette réglementation présenterait un caractère disproportionné à l'objectif poursuivi, ni que l'obligation de compensation, dont le périmètre reste circonscrit à quelques quartiers des communes de Serris et de Chessy, serait injustifiée ou disproportionnée, ou encore discriminatoire. Enfin, le vice de procédure ne ressort pas davantage des pièces du dossier.

10. Dès lors, au regard de l'ensemble des circonstances qui viennent d'être décrites, en l'état de l'instruction, aucun des moyens soulevés par la requête n'est de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la délibération du 14 décembre 2023 et des

règlements par lesquels la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération a instauré un régime d'autorisation préalable de changement d'usages des locaux d'habitation situés sur le territoire des dix communes qui la composent, ainsi qu'un mécanisme de compensation sur certaines parties des territoires de Chessy et de Serris.

11. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin de statuer sur la condition tenant à l'urgence, que les conclusions présentées par l'association des loueurs saisonniers des communautés du Val d'Europe sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative doivent être rejetées.

Sur les frais du litige :

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération (CAVEA), qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que l'association requérante demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de l'association des loueurs saisonniers des communautés du Val d'Europe une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la CAVEA et non compris dans les dépens.

ORDONNE :

Article 1^{er} : La requête présentée par l'association des loueurs saisonniers des communautés du Val d'Europe est rejetée.

Article 2 : L'association des loueurs saisonniers des communautés du Val d'Europe versera à la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à l'association des loueurs saisonniers des communautés du Val d'Europe et à la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération.

Copie en sera adressée au préfet de Seine-et-Marne.

La juge des référés,

La greffière,

Signé : C. Letort

Signé : S. Aubret

La République mande et ordonne au préfet de Seine-et-Marne en ce qui le concerne et à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées de pourvoir à l'exécution de la présente ordonnance.

Pour expédition conforme,
La greffière,