

Institution d'une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme et création d'un téléservice correspondant

DG réglementation

18-0386

Mesdames, Messieurs,

A Toulouse, le développement exponentiel des sites de mises en relation et de location de logements meublés pour de courtes durées a de multiples effets :

- tension sur les prix des logements,
- difficultés à trouver des logements autres que pour des courtes durées dans certains quartiers,
- concurrence à l'offre touristique traditionnelle,
- absence de contrôle de ces locations touristiques et non perception de la taxe de séjour sur les logements ainsi loués.

Le législateur a introduit plusieurs dispositions afin de permettre aux collectivités de mieux encadrer la location des meublés de tourisme.

D'une part, la loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré, dans les communes de plus de 200 000 habitants, l'obligation d'obtenir une autorisation de changement d'usage préalablement à la location, pour de courtes durées, d'un meublé destiné à l'habitation à une clientèle de passage. Conformément à l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, « si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération fixant le régime d'autorisation est prise par l'organe délibérant de cet établissement », en l'espèce le conseil de Toulouse Métropole.

Il doit cependant être relevé qu'en vertu de ce même article, ce régime d'autorisation ne s'applique pas aux résidences principales, c'est-à-dire aux logements occupés au moins huit mois par an.

D'autre part, l'article L.324-1-1 I du Code du tourisme, actuellement applicable à la Ville de Toulouse, prévoit que toute personne offrant à la location un meublé de tourisme doit préalablement en avoir fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Néanmoins, cette procédure préalable n'est, là encore, pas obligatoire pour la location des résidences principales.

Il ressort par conséquent de ces dispositions que la location de résidences principales, pour de courtes durées, à une clientèle de passage, échappe aujourd'hui à toute procédure d'autorisation ou de déclaration.

Or, la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République Numérique a donné la faculté, aux communes dans lesquelles le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, d'étendre aux résidences principales l'obligation de déclaration préalable jusqu'alors réservée aux seules résidences secondaires.

La loi précitée a ainsi modifié les articles L324-1-1 et L324-2 du Code du tourisme, afin de permettre à ces communes d'instaurer une procédure obligatoire de déclaration préalable soumise à enregistrement de toute location d'un local meublé destiné à l'habitation, de manière répétée et pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Conformément à ces nouvelles dispositions, cette déclaration est effectuée par le biais d'un téléservice, et peut également être réalisée par tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération du conseil municipal instituant la procédure de déclaration préalable.

Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance par la commune d'un accusé de réception comprenant un numéro de déclaration, qui doit obligatoirement être mentionné ensuite dans toute offre de location visée par cette procédure.

Toulouse dispose, à ce jour, de 779 déclarations de meublés de tourisme, au sens de l'article L324-1-1 I du code du tourisme précité. Or le site Airbnb fait état, à lui seul, de quelques 5400 logements disponibles à la location pour la Ville de Toulouse.

Il apparaît dès lors nécessaire, ainsi que le permet l'article L.324-1-1 II du Code du tourisme, de soumettre toute location de meublé, pour de courtes durées, à une clientèle de passage, à une procédure de déclaration préalable soumise à enregistrement.

Le Conseil de Toulouse Métropole, par délibération en date du 15 février 2018, a approuvé la mise en place d'un régime d'autorisation de changement d'usage et doit délibérer le 28 juin 2018 afin de rendre opérationnel ce dispositif. La présente délibération ne pourra produire ses effets qu'à la condition que le Conseil de la Métropole adopte une délibération sur le changement d'usage et qu'à compter de l'acquisition de son caractère exécutoire. En outre, la procédure de demande d'enregistrement ne pourra être instaurée qu'à la date d'entrée en vigueur du régime d'autorisation de changement d'usage fixé par la Métropole.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-9,

Vu le code du tourisme, et notamment ses articles L. 324-1-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à D. 324-1-2,

Vu la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, instaurant une autorisation obligatoire de changement d'usage des locations de courtes durées,

Vu la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, permettant l'instauration d'une procédure de déclaration préalable soumise à enregistrement pour toute location, pour de courtes durées, d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

Vu le décret n°2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la déclaration prévue au II de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et modifiant les articles D. 324-1 et D. 324-1-1 du même code,

Vu la délibération de Toulouse Métropole du 15 février 2018 relative à la mise en place des dispositifs relatifs à la location pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

CONSIDÉRANT la faculté offerte aux communes de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

CONSIDÉRANT la multiplication des locations saisonnières de logements - y compris de résidences principales - pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile,

CONSIDÉRANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune, et à réguler l'offre d'hébergement touristique dans la commune,

CONSIDÉRANT qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune se doit de mieux répertorier l'activité de location de meublés de tourisme,

Après avis de la commission des Affaires Economiques et des Relations Internationales,

Ayant entendu son rapporteur **Madame Sylvie ROUILLON VALDIGUIE**

Après en avoir délibéré,

Article 1 : La location pour de courtes durées d'un local meublé, situé sur la Commune de Toulouse, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est soumise à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la Commune dans les conditions prévues par l'article L. 324-1-1 II. du code du tourisme, à compter de la date fixée par l'article 4 de la présente délibération.

Cette déclaration soumise à enregistrement se substitue à la procédure de déclaration prévue au I de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme.

L'enregistrement est obligatoire dès la première nuitée de location.

Article 2 : Un téléservice permettra d'effectuer la déclaration visée à l'article 1. Cette déclaration doit comprendre les informations exigées par l'article D. 324-1-1 II. du code du tourisme. Elle pourra également s'effectuer par courrier adressé à Monsieur le Maire de Toulouse.

Article 3 : La déclaration fait l'objet d'un numéro d'enregistrement délivré immédiatement par la commune. Ce numéro est constitué de treize caractères répartis en trois groupes séparés ainsi composés :

- le code officiel géographique de la commune de localisation à cinq chiffres ;
- un identifiant unique à six chiffres, déterminé par la commune ;
- une clé de contrôle à deux caractères alphanumériques, déterminée par la commune.

Article 4 : La présente délibération ne pourra produire ses effets qu'à la condition que le Conseil de Toulouse Métropole adopte une délibération sur le changement d'usage. Elle entrera alors en vigueur à la date d'entrée en vigueur du régime de changement d'usage instauré par la Métropole.

Article 5 : Le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Délibération du Conseil Municipal
publiée par affichage en Mairie le 20/06/2018
reçue à la Préfecture le 20/06/2018
publiée au RAA le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTÉES
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,**

**Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée**

Sylvie ROUILLON VALDIGUIE

Séance du vendredi 15 juin 2018

15.1 – Institution d'une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme et création d'un téléservice correspondant - 18-0386

DG réglementation - -

82

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 08 juin 2018, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

- **Présents :** Jean-Luc MOUDENC Maire, Président

Jean-Michel LATTES, Laurence ARRIBAGE, Daniel ROUGE, Marion LALANE de LAUBADERE, Sacha BRIAND, Annette LAIGNEAU, Francis GRASS, Ollivier ARSAC, Laurence KATZENMAYER, François CHOLLET, Jean-Jacques BOLZAN, Hélène COSTES-DANDURAND, Djillali LAHIANI, Marie-Jeanne FOUQUE, Franck BIASOTTO, Françoise RONCATO, Marthe MARTI, Pierre TRAUTMANN, Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, Christophe ALVES, Marie-Pierre CHAUMETTE, Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Bertrand SERP, Christine ESCOULAN, Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, Roger ATSARIAS, Marie DEQUE, Ghislaine DELMOND, Nicole MIQUEL-BELAUD, Brigitte MICOULEAU, Martine SUSSET, Catherine BLANC, Elisabeth TOUTUT-PICARD, Jean-Louis REULAND, Florie LACROIX, Jean-Baptiste de SCORRAILLE, Laurent LESGOURGUES, Evelyne NGBANDA OTTO, Samir HAJJE, Frédéric BRASILES, Romuald PAGNUCCO, Dorothée NAON, Emilion ESNAULT, Maxime BOYER, Charlotte BOUDARD, Pierre COHEN, Martine CROQUETTE, Gisèle VERNIOL, Monique DURRIEU, Claude TOUCHEFEU, Joël CARREIRAS, Michèle BLEUSE, Vincentella de COMARMOND, Pierre LACAZE, François BRIANÇON, Isabelle HARDY, Régis GODEC, Cécile RAMOS, Antoine MAURICE, Romain CUJIVES, Jean-Marc BARES-CRESCENCE

- **Empêchés d'assister à la séance et ont donné pouvoir :**

Aviv ZONABEND a donné pouvoir à Sacha BRIAND, Jean-Luc LAGLEIZE a donné pouvoir à Marthe MARTI, Jean-Claude DARDELET a donné pouvoir à Daniel ROUGE, Henri de LAGOUTINE a donné pouvoir à Jean-Michel LATTES, Julie ESCUDIER a donné pouvoir à Laurence KATZENMAYER, Sophia BELKACEM - GONZALEZ DE CANALES a donné pouvoir à Laurence ARRIBAGE

- **Empêchés d'assister temporairement à la séance et ont donné pouvoir :**

Monique DURRIEU avant le dossier 1.1 et jusqu'au dossier 4.5, Martine CROQUETTE avant le dossier 2.1 et jusqu'au dossier voeu n°5, Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER avant le dossier 6.1 et jusqu'au dossier 16.2, Elisabeth TOUTUT-PICARD avant le dossier 5.1 et jusqu'au dossier voeu n°5, Djillali LAHIANI avant le dossier 17.1 et jusqu'au dossier 26.6, Vincentella de COMARMOND avant le dossier voeu n°4 et jusqu'au dossier voeu n°5, Marie DEQUE avant le dossier 9.1 et jusqu'au dossier 9.5, Frédéric BRASILES avant le dossier 5.1 et jusqu'au dossier 5.4, Dorothée NAON avant le dossier 6.1 et jusqu'au dossier voeu n°5

- **Empêchés d'assister temporairement à la séance sans donner pouvoir :**

Secrétaire de séance : Maxime BOYER.

Résultat du vote :

Adopté à l'unanimité