

Délibération n°DEL-18-0641

Tourisme - Conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage relatives aux locations de meublés touristiques sur la ville de Toulouse

L'an deux mille dix-huit le jeudi vingt-huit juin à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	105
Procurations :	26
Date de convocation :	22 juin 2018

Présents

Aigrefeuille	Mme Brigitte CALVET
Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	Mme Lysiane MAUREL, M. Francis SANCHEZ
Balma	Mme Sophie LAMANT, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Michel ALVINERIE, M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Elisabeth MAALEM, Mme Josiane MOURGUE, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET
Cornebarrieu	M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, M. Philippe GUERIN, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO
Pin-Balma	M. Jacques DIFFIS
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Guy LOZANO
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE, M. Franck BIASOTTO, Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, Mme Charlotte BOUDARD PIERRON, M. Frédéric BRASILES, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Hélène

	COSTES-DANDURAND, Mme Martine CROQUETTE, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJJE, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, M. Laurent LESGOURGUES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Jacqueline WINNENPENNINCKX-KIESER
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, M. Patrick BEISSEL, Mme Danielle BUYS, M. Daniel FOURMY, M. Claude RAYNAL, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
M. Laurent MERIC	Claude RAYNAL
M. Bernard KELLER	Monique COMBES
M. Grégoire CARNEIRO	Sacha BRIAND
M. Patrick JIMENA	Antoine MAURICE
Mme Dominique BOISSON	Raymond-Roger STRAMARE
M. Gilles BROQUERE	Vincent TERRAIL-NOVES
Mme Claudette FAGET	Ida RUSSO
M. Michel SIMON	Guy LOZANO
M. Patrick DELPECH	Robert GRIMAUD
M. Bernard SANCE	François LEPINEUX
Mme Véronique DOITTAU	Maurice GRENIER
M. Jacques SEBI	Joël CARREIRAS
M. Bruno COSTES	Francis GRASS
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
M. Thierry FOURCASSIER	Philippe PLANTADE
M. Olivier ARSAC	François CHOLLET
Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES	Marie DEQUE
M. Maxime BOYER	Daniel ROUGE
M. Romain CUJIVES	François BRIANCON
Mme Vincentella DE COMARMOND	Isabelle HARDY
M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE	Ghislaine DELMOND
Mme Julie ESCUDIER	Emilion ESNAULT
Mme Marie-Jeanne FOUQUE	Pierre TRAUTMANN
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Marthe MARTI
Mme Dorothée NAON	Charlotte BOUDARD PIERRON
Mme Gisèle VERNIOL	Mireille ABBAL

Conseillers excusés

Blagnac	M. Bernard LOUMAGNE
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Toulouse	M. Aviv ZONABEND

Délibération n° DEL-18-0641**Tourisme - Conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage relatives aux locations de meublés touristiques sur la ville de Toulouse****Exposé**

Toulouse Métropole s'est fixée comme objectif la maîtrise globale des conséquences urbaines, sociales, économiques et énergétiques de la croissance démographique toujours soutenue sur son territoire.

Il s'agit tout à la fois de répondre à une forte attractivité qui conduit à accueillir de plus en plus de ménages et d'offrir à la population résidente les meilleures conditions de vie possibles.

La stratégie habitat développée dans le PLUi-H est d'accélérer la production adaptée de 7000 logements par an comme réponse aux besoins de la population résidente et des nouveaux habitants, dont 3500 sur la seule ville de Toulouse.

L'objectif est de limiter au maximum la pression immobilière qui favoriserait la hausse des prix immobiliers et l'éloignement des ménages des centralités.

Or, ces dernières années, l'apparition et l'essor des plateformes de locations touristiques saisonnières ont favorisé le développement croissant de la mise en location à la nuitée ou à la semaine d'appartements ce qui peut sans dispositifs d'encadrement, jouer à rebours de l'objectif recherché.

En effet, à titre d'exemple, sur Toulouse, le nombre de biens mis en ligne sur la plateforme Airbnb est estimé à 5400 avec un taux d'occupation se situant autour de 20% et un rythme annuel de croissance de +45%.

Ce phénomène est général et affecte d'autres métropoles avec une croissance très forte du nombre de meublés. A long terme, il fait naître un risque d'éviction des résidents permanents et de disparition de vie de quartier, notamment dans son cœur historique.

Pour anticiper une prolifération incontrôlée des meublés, protéger l'habitat et assurer un développement harmonieux du tourisme sur le territoire, il est nécessaire d'encadrer le développement de ce secteur.

Le régime du changement d'usage a connu ces dernières années différentes réformes.

Il sera rappelé que :

- depuis l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005, le régime des changements d'usage défini à la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation s'applique de plein droit dans les villes de plus de 200 000 habitants,

- depuis la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, il appartient à l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme de fixer les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de changement d'usage,

- depuis cette même loi, il est précisé qu'il appartient au maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble de délivrer l'autorisation préalable au changement d'usage,

- depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, il est expressément mentionné à l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation que « *le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage* »,

- depuis la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, « *dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable (...), une délibération du Conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* »,

- depuis la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle, le montant de l'amende civile prévue à l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation, amende qui peut être prononcée par le président du tribunal de grande instance à l'encontre des personnes enfreignant les dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, a été porté de 25 000€ à 50 000€,

Ainsi, compte tenu du contexte créé par le développement des locations de meublés de tourisme, il est proposé, sur le territoire de la ville de Toulouse, de 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.

Conformément à l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, il appartient à Toulouse Métropole, EPCI compétent en matière de plan local de l'urbanisme, de fixer les conditions de délivrance de ces autorisations temporaires de changement d'usage, et d'en déterminer les critères. Ceux-ci 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. Ils peuvent être en outre être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

Considérant la tension du marché du logement sur le territoire de Toulouse, les caractéristiques du marché de locaux d'habitation à Toulouse et la difficulté de récolter des données fiables et impartiales sur les locations de meublés de tourisme, il est proposé d'accorder des autorisations temporaires 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. Ces autorisations seront valables pour une durée de deux années et dans la limite de deux autorisations par personne.

Il est rappelé qu'en application de l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, le dispositif mis en place ne concernera que les personnes physiques qui offriront à la location un ou des locaux à usage d'habitation qui ne constituent pas leur résidence principale.

Les moyens nécessaires à la mise en œuvre de ce régime justifient que l'entrée en vigueur du dispositif soit fixée au 1^{er} janvier 2019.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique,

Vu la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle,

Vu l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5217-2,

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

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu l'avis favorable de la Commission Développement économique et Emploi du mercredi 23 mai 2018,

Vu l'information de la Commission Habitat du jeudi 24 mai 2018,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'instaurer sur la ville de Toulouse, à compter du 1^{er} janvier 2019, 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.

Article 2

De fixer les conditions suivantes de délivrance de cette autorisation :

- Les autorisations temporaires de changement d'usage seront accordées pour une durée de deux années,
- Le nombre maximal d'autorisations accordées est de deux par personne physique,
- Dans le cas particulier où le logement se trouve en copropriété, le demandeur devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité,
- L'autorisation temporaire ne peut être délivrée que pour les logements décents c'est-à-dire pour les logements répondant aux exigences de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation. Le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition,
- Le changement d'usage ne sera pas autorisé sur les immeubles visés par un projet inscrit au Plan Local d'Urbanisme,
- Le changement d'usage des locaux faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé n'est pas autorisé,
- Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage. Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après obtention de l'autorisation de changement d'usage,
- Le changement d'usage ne sera pas autorisé aux propriétaires dont le logement a fait l'objet de subvention, sauf engagement de leur part de rembourser au prorata temporis les subventions perçues,
- Le non-respect des dispositions susvisées est puni de l'amende prévue à l'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation. Le montant des amendes revient à la commune de Toulouse,
- Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande, dont le modèle est annexé à la présente délibération, accompagné de ses pièces justificatives.

Article 3

D'autoriser le Président à signer tous actes et documents nécessaires à cette effet.

Résultat du vote :

Pour	131
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 09/07/2018

Reçue à la Préfecture le 09/07/2018

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Luc MOUDENC