

Délibération n°DEL-22-1077

Meublés de tourisme et autres changements d'usage des locaux d'habitation - Modification du régime d'autorisation : création de périmètres de compensation et adoption d'un règlement

L'an deux mille vingt-deux le jeudi vingt octobre à neuf heures vingt-trois, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Concorde - Centre de Congrès Pierre Baudis - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	133
Présents :	121
Procurations :	12
Date de convocation :	14 octobre 2022

Présents

Aigrefeuille	M. Christian ANDRE
Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	M. Michel BEUILLE, Mme Sylvie LLOUBERES
Balma	Mme Sophie LAMANT, M. Frédéric LEMAGNER, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Marc FERNANDEZ
Blagnac	M. Pascal BOUREAU, M. Joseph CARLES, M. Jean-Michel MAZARDO, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. Thierry ZANATTA
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	Mme Sophie BOUBIDI, M. Patrick JIMENA, M. Thomas LAMY, Mme Josiane MOURGUE, M. Franck RIBEYRON, Mme Karine TRAVAL-MICHELET, M. Pierre VERNIOL
Cornebarrieu	Mme Dalila COUSIN, M. Alain TOPPAN
Cugnaux	Mme Ana FAURE, Mme Marie-Hélène ROURE, M. Albert SANCHEZ
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Thierry DUHAMEL
Flourens	M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac-sur-Garonne	M. Patrick BERGOUGNOUX
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	Mme Patricia PARADIS, M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Alain ALENCON
L'Union	Mme Brigitte BEC, M. Marc PERE
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Montrabé	M. Jacques SEBI
Pibrac	M. Honoré NOUVEL
Pin-Balma	M. Gil BEZERRA
Quint-Fonsegrives	M. Jean-Pierre GASC
Saint-Alban	M. Alain SUSIGAN
Saint-Jean	M. Bruno ESPIC, Mme Céline MORETTO
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Serge JOP
Seilh	M. Didier CASTERA
Toulouse	Mme Caroline ADOUE-BIELSA, Mme Fella ALLAL, M. Christophe ALVES,

	Mme Françoise AMPOULANGE, Mme Laurence ARRIBAGE, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Jean-Paul BOUCHE, Mme Maroua BOUZAIDA, M. Maxime BOYER, M. Sacha BRIAND, Mme Hélène CABANES, M. François CHOLLET, M. Gaëtan COGNARD, M. Romain CUIVIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, M. Aymeric DEHEURLES, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Cécile DUFRAISSE, M. Jonhny DUNAL, M. Jamal EL ARCH, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Isabelle FERRER, M. Vincent GIBERT, M. Francis GRASS, Mme Isabelle HARDY, Mme Caroline HONVAULT, Mme Valérie JACQUET VIOLLEAU, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, Mme Marion LALANE- DE LAUBADERE, M. Jean-Michel LATTES, M. Maxime LE TEXIER, Mme Marine LEFEVRE, Mme Hélène MAGDO, Mme Souhayla MARTY, M. Antoine MAURICE, Mme Odile MAURIN, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Nicolas MISIAK, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Julienne MUKABUCYANA, Mme Nina OCHOA, Mme Gnadang OUSMANE, M. Philippe PERRIN, Mme Julie PHARAMOND, M. François PIQUEMAL, Mme Agnès PLAGNEUX BERTRAND, M. Jean-François PORTARRIEU, M. Clément RIQUET, M. Daniel ROUGE, M. Thierry SENTOUS, M. Bertrand SERP, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Nicole YARDENI
Tournefeuille	M. Patrick CHARTIER, Mme Corinne CURVALE, M. Dominique FOUCHIER, Mme Corinne GINER, M. Laurent SOULIE
Villeneuve-Tolosane	Mme Agnès BENOIT-LUTMAN, M. Romain VAILLANT

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
M. Patrice RODRIGUES	Karine TRAVAL-MICHELET
Mme Bernadette GUERY	Jean-Michel MAZARDO
M. Philippe PLANTADE	Thierry FOURCASSIER
M. Arnaud SIMION	Pierre VERNIOL
M. Thomas KARMANN	Isabelle HARDY
Mme Véronique BARRAQUE ONNO	Roseline ARMENGAUD
Mme Camille POUPONNEAU	Honoré NOUVEL
Mme Dominique FAURE	Vincent TERRAIL-NOVES
M. Olivier ARSAC	Pierre TRAUTMANN
Mme Patricia BEZ	Valérie JACQUET VIOLLEAU
Mme Agathe ROBY	Marc PERE
Mme Nadia SOUSSI	Agnès PLAGNEUX BERTRAND

Délibération n° DEL-22-1077**Meublés de tourisme et autres changements d'usage des locaux d'habitation - Modification du régime d'autorisation : création de périmètres de compensation et adoption d'un règlement****Exposé**

A compter du 1^{er} janvier 2019, Toulouse Métropole a instauré, sur le territoire de la commune de Toulouse, 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. Par ce biais, il convenait de protéger l'habitat et d'assurer un développement harmonieux du tourisme sur le territoire, en limitant la pression immobilière résultant du développement croissant des meublés de tourisme, favorisé en particulier par l'essor des plateformes de locations touristiques, telles qu'Airbnb.

En effet, ce phénomène en forte augmentation présente un risque d'éviction, à moyen ou long terme, des résidents permanents, et de disparition de la vie de quartier (modification de l'offre commerciale de proximité...), notamment dans le cœur historique de Toulouse. Cela peut également conduire à des situations de nuisance et de dégradation des logements, des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants, peu compatible avec un habitat résidentiel classique mais aussi générer une concurrence avec les acteurs du secteur de l'hôtellerie.

La réglementation du changement d'usage permet à la collectivité de réguler l'activité des meublés de tourisme afin de protéger l'habitat à destination de la population permanente.

Conformément à l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation, sur le territoire de la commune de Toulouse, les résidences secondaires et les résidences principales louées au-delà de 120 jours par an sont soumises à cette procédure d'autorisation préalable de changement d'usage, dans les conditions fixées par l'article L.631-7-1 du même code. Ce changement d'usage doit s'opérer dans le respect, s'il y a lieu, du règlement de copropriété qui ne doit pas s'y opposer. L'activité est interdite pour les logements sociaux. A Toulouse, l'autorisation est, à ce jour, valable pour une durée de deux ans, à raison d'une à deux autorisations par personne physique. Toutefois, les personnes morales ne sont pas concernées par le dispositif existant.

Afin de poursuivre les démarches visant à réguler l'activité de location des meublés de tourisme que Toulouse Métropole et la Mairie de Toulouse ont engagées en 2018/2019 et de les appliquer tant aux personnes physiques qu'aux personnes morales (les SCI -Sociétés Civiles Immobilières- étant assimilées à des personnes morales), il est donc proposé de renforcer le dispositif, par :

1/ l'instauration de trois périmètres de compensation tels que cartographiés en annexe de cette délibération (zones A, B et C), en application des dispositions de l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces périmètres sont établis en fonction de la structure urbaine des quartiers en matière d'habitat et de la densité constatée des meublés de tourisme.

La compensation consiste, pour le pétitionnaire, à transformer de façon concomitante, en habitation, un local ayant un autre usage, de qualité et de surface au moins équivalente à celui ayant changé d'usage et ce, dans les zones définies par la collectivité.

Cette mesure ne s'applique pas à la location occasionnelle de la résidence principale ou d'une partie de celle-ci, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitat. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, qui ne peut donc être louée que le reste du temps, soit 4 mois par an. Au-delà, elle n'est plus considérée comme résidence principale et devient un meublé de tourisme. De fait, la location des résidences principales échappe à toute déclaration de changement d'usage.

Toutefois, la Mairie de Toulouse a mis en place la procédure d'enregistrement prévue au III. de l'article L.324-1-1 du code du tourisme, par délibération n°15-1 du 15 juin 2018. En conséquence, tout loueur occasionnel, quelle que soit la nature du logement loué, a l'obligation de s'enregistrer auprès de la Mairie de Toulouse qui lui attribue immédiatement, pour chaque local à mettre en location, un numéro d'enregistrement qui doit figurer sur toute offre de location de courte durée, quel que soit le support et/ou l'intermédiaire retenu par le loueur (site internet, agence immobilière...).

La compensation s'appliquera aux autorisations de changement d'usage à caractère réel, définitives et attachées au local concerné – demandées par les personnes morales. Les autorisations de changement d'usage accordées à titre personnel pourront être délivrées, pour une durée de deux ans renouvelable, et sans compensation pour deux logements en plus de la résidence principale. A compter du troisième logement, les personnes physiques sont soumises au régime des autorisations de changement d'usage avec compensation.

2/ l'adoption d'un règlement qui permettra un suivi et un contrôle plus efficace des meublés de tourisme, ainsi qu'une meilleure visibilité des actions menées par la collectivité, dans ce domaine.

Ce règlement, annexé à la présente délibération, entrera en vigueur au 1^{er} novembre 2023. Il fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et détermine les compensations à mettre en œuvre, en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, les changements d'usage temporaires relatifs aux locations meublées de courtes durées, autorisés au titre de la délibération du 28 juin 2018, courront jusqu'au terme de l'autorisation accordée.

Le cas échéant, au regard des évolutions constatées et des éventuelles conséquences, un aménagement du dispositif pourra être envisagé ultérieurement.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat et Logement du jeudi 6 octobre 2022,

Vu la délibération n° DEL-18-0641 du Conseil de la Métropole du 28 juin 2018,

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

Décide :

Article 1

De créer trois secteurs de compensation, au sein desquels le pétitionnaire, pour toute demande de changement d'usage, créera un logement offert à la location à bail, de même superficie que celui ayant changé d'usage et ce, dans la zone telle que définie dans le règlement.

Article 2

D'adopter le règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation applicable sur le territoire de la Mairie de Toulouse, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 3

De préciser que les autorisations de changement d'usage temporaire en cours se verront appliquer la nouvelle réglementation au terme de l'autorisation accordée.

Article 4

D'autoriser le Président à signer tout document en relation avec la présente délibération.

Résultat du vote :

Pour	123
Contre	0
Abstentions	10 (Mmes HONVAULT, MAGDO, MAURIN, ROBY, BEC, MM. PIQUEMAL, LE TEXIER, DEHEURLES, EL ARCH, PERE.)
Non participation au vote	0

Publié le : 26 OCT. 2022

Reçu à la Préfecture le 25 OCT. 2022

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




Jean-Luc MOUDENC