

Délibération n°DEL-23-0773

Meublés de tourisme : modification du règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et des locaux commerciaux applicable sur le territoire de la Ville de Toulouse

L'an deux mille vingt-trois le jeudi douze 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 :	116
Procurations :	13
Date de convocation :	06 octobre 2023

Présents

Aigrefeuille	M. Christian ANDRE
Aucamville	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
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Pascal BOUREAU, M. Joseph CARLES, Mme Bernadette GUERY, M. Jean-Michel MAZARDO
Brax	M. Thierry ZANATTA
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Patrick JIMENA, M. Thomas LAMY, Mme Josiane MOURGUE, M. Franck RIBEYRON, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAL-MICHELET, M. Pierre VERNIOL
Cornebarrieu	Mme Dalila COUSIN, M. Alain TOPPAN
Cugnaux	Mme Ana FAURE, M. Thomas KARMANN, Mme Marie-Hélène ROURE, M. Albert SANCHEZ
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Thierry DUHAMEL
Flourens	M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE
Gagnac-sur-Garonne	M. Patrick BERGOUGNOUX
Launaguet	Mme Patricia PARADIS, M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Alain ALENCON
L'Union	Mme Brigitte BEC, M. Marc PERE
Mondonville	Mme Véronique BARRAQUE ONNO
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Montrabé	M. Jacques SEBI
Pin-Balma	M. Gil BEZERRA
Quint-Fonsegrives	M. Jean-Pierre GASC
Saint-Alban	M. Alain SUSIGAN
Saint-Jean	M. Bruno ESPIC
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, M. Olivier ARSAC, Mme Patricia BEZ, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Jean-Paul BOUCHE, Mme Maroua BOUZAIDA, M. Maxime BOYER, M. François BRIANÇON, M. Sacha BRIAND, Mme Hélène CABANES, M. François CHOLLET, M. Gaëtan COGNARD, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Aymeric DEHEURLES, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Cécile DUFRAISSE, M. Jonhny DUNAL, M. Jamal EL ARCH, 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, 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, Mme Agnès PLAGNEUX BERTRAND, M. Jean-François PORTARRIEU, M. Clément RIQUET, M. Daniel ROUGE, M. Thierry SENTOUS, M. Bertrand SERP, Mme Nadia SOUSSI, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Nicole YARDENI
Tournefeuille	M. Patrick CHARTIER, Mme Corinne CURVALE, Mme Corinne GINER, M. Laurent SOULIE
Villeneuve-Tolosane	Mme Agnès BENOIT-LUTMAN, M. Romain VAILLANT

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Danielle PEREZ	Pascal BOUREAU
M. Philippe PLANTADE	Béatrice URSULE
Mme Sophie BOUBIDI	Patrick CHARTIER
M. Robert GRIMAUD	Alain ALENCON
M. Patrick DELPECH	Jacques SEBI
M. Honoré NOUVEL	Thierry ZANATTA
Mme Camille POUPONNEAU	Romain VAILLANT
Mme Dominique FAURE	Vincent TERRAIL-NOVES
M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE	Nicolas MISIAK
Mme Christine ESCOULAN	Christophe ALVES
M. Maxime LE TEXIER	Caroline HONVAULT
Mme Marine LEFEVRE	Caroline ADOUE-BIELSA
M. Dominique FOUCHIER	Karine TRAVAL-MICHELET

Conseillers excusés

Aucamville	M. Gérard ANDRE
Saint-Jean	Mme Céline MORETTO
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Toulouse	Mme Agathe ROBY

Délibération n° DEL-23-0773**Meublés de tourisme : modification du règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et des locaux commerciaux applicable sur le territoire de la Ville de Toulouse****Exposé**

Afin de renforcer la réglementation de l'activité de location des meublés de tourisme engagées en 2018/2019 par Toulouse Métropole et la Mairie de Toulouse, visant à protéger l'habitat à destination de la population permanente, un règlement a été adopté par délibérations DEL-22-1077 en date du 20 octobre 2022 et DEL-23-0198 en date du 16 février 2023, pour appliquer le dispositif tant aux personnes physiques qu'aux personnes morales et instaurer trois périmètres de compensation.

En vue de faciliter l'application dudit règlement, de permettre une meilleure cohérence avec les dispositions des documents d'urbanisme relatives à la protection des linéaires artisanaux et commerciaux et, de le rendre plus lisible dans l'ensemble de ses composantes, il est proposé d'y apporter des ajustements.

Un premier complément vise à soumettre à autorisation la location des locaux commerciaux en tant que meublés de tourisme, en application du décret n° 2021-757 du 11 juin 2021 relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme. En effet, il est constaté un accroissement significatif des demandes de transformation de locaux commerciaux au cours des derniers mois. Dans un contexte sensible (crise sanitaire, hausse des prix de l'énergie...), les transformations de commerces en meublés de tourisme contribuent à la raréfaction d'une partie de l'offre de commerce de proximité et d'artisans tant en qualité qu'en quantité, fragilisant ainsi l'équilibre des fonctions urbaines.

Dans ce cadre, la protection de l'usage commercial apparaît désormais comme un élément essentiel de la régulation face à la pression exercée par l'activité des meublés de tourisme. En application de l'article L 324- 1-1 IV bis du code du tourisme, les villes ayant instauré une procédure d'enregistrement des locations saisonnières sur leur territoire, comme c'est le cas à Toulouse, peuvent soumettre à autorisation préalable le fait de louer un local commercial en meublé de tourisme.

Afin de répondre aux objectifs de préservation et/ou de développement de la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, il est donc proposé de reprendre les principes de mise en œuvre relatifs à protection des linéaires artisanaux et commerciaux adoptés par les documents d'urbanisme en vigueur à la date de la demande d'autorisation de changement d'usage, en prenant en considération des critères de délivrance de l'autorisation comparables à ceux retenus dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, le changement d'usage d'un local commercial en meublé de tourisme ne devra pas entraver une activité commerciale diversifiée et sera en particulier interdite dans les zones faisant l'objet des mesures de protection particulière adoptées par les documents d'urbanisme en vigueur.

Par ailleurs, il convient d'adapter le règlement pour tenir compte de situations liées aux changements d'usage des locaux d'habitation autres que ceux concernant l'activité des meublés de tourisme.

Il s'agit ainsi de préciser les règles applicables aux changements d'usage des locaux d'habitation relatifs à l'exercice d'une activité dans sa résidence principale (usage mixte), d'une activité libérale en dehors de sa résidence principale ou encore de missions d'intérêt général, associations et fondations.

Enfin, certaines définitions du règlement doivent être clarifiées, concernant notamment les modalités d'instruction, l'usage mixte ou encore le lien avec les baux spécifiques tels que bail mobilité ou bail étudiant.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat et Logement du mardi 26 septembre 2023,

Vu la délibération n° DEL-22-1077 du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022,

Vu la délibération n° DEL-23-0198 du Conseil de la Métropole du 16 février 2023,

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

Décide :

Article 1

D'adopter le règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et locaux commerciaux applicable sur le territoire de la Ville de Toulouse, tel que modifié et annexé à la présente délibération.

Article 2

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

Résultat du vote :

Pour	129
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publié le : 18/10/2023

Reçu à la Préfecture le 18/10/2023

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

Jean-Luc MOUDENC