



Séance du 17 OCTOBRE 2019

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

N° 2

Titre / MEUBLES DE TOURISME - ENCADREMENT DE LA LOCATION SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Monsieur Jean-Louis LEONARD expose que :

Ces dernières années, il a été constaté que l'essor des plateformes de locations touristiques saisonnières, qui permettent la mise en location à la nuitée ou à la semaine des logements, nuisait gravement à la problématique de l'hébergement touristique sur notre territoire en réduisant la proposition de ceux-ci pour des locations de longue durée.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), 2 520 hébergements sont déclarés à la location touristique mais il s'avère qu'en 2019 plus de 6 500 annonces de locations ont été répertoriées comme actives sur les plateformes touristiques (AIRBNB, BOOKING, ABRITEL HomeAway...).

Cet essor entraîne de fait un phénomène d'éviction progressif de l'offre de logements pérennes sur le territoire.

Dans un contexte de forte tension du marché immobilier, qui se traduit notamment par des prix élevés (plus de 4 000 €/m²) pour les logements neufs libres en collectif et par une forte demande non satisfaite pour le parc social (8 856 demandes actives sur la CdA), il y a nécessité de préserver le parc de logements pérennes pour les habitants du territoire.

Afin d'endiguer ce phénomène, il vous est donc proposé, à l'instar de ce qui existe dans d'autres villes de France (Paris, Nantes, Bordeaux, Saint-Malo, Capbreton, Albi, Saint-Lary-Soulan...), d'instaurer un mécanisme de contrôle et de régulation des changements d'usage des locaux d'habitation proposés à la location touristique.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L5211-41-3, L5217-1 et L5217-2,

Vu le code du tourisme, notamment l'article L324-1-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment les articles L631-7-1 à L.631-10,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), articles 16 et 18,

Vu le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts et précisant les noms des communes de l'agglomération auxquelles elle s'applique, à savoir Angoulins, Aytré, Châtelaiillon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Salles-sur-Mer,

Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208,

Considérant que la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR - 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), étend le dispositif de régulation de la mise en location de meublés touristiques en vue de lutter contre la pénurie de logement à titre de résidence principale, tout en prévoyant des mécanismes de souplesse laissés à l'appréciation de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale,

Considérant que conformément à l'article 16 de cette loi, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut décider que le fait de louer un local meublé (hors résidence principale) 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 soumis à obtention d'une autorisation préalable,

Considérant que la loi ALUR permet aux 1 149 communes françaises, situées en zone tendue, figurant sur la liste des communes dans lesquelles une taxe annuelle sur les logements vacants est applicable, de mettre en place un régime d'autorisation de changement d'usage. Ce régime peut alors être instauré par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme,

Considérant que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale détermine les conditions de délivrance et les critères de cette autorisation temporaire,

Considérant que lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (dans la limite de 120 jours par an),

Considérant que la nécessité de concilier, d'une part, l'accès au logement et, d'autre part, l'activité touristique, passe par la mise en place de règles relatives à l'autorisation temporaire de changement d'usage en fonction du marché local de l'habitat,

Considérant que les modalités de procédure et/ou de compensation pourront faire l'objet d'évolution par la rédaction d'un règlement d'application du changement d'usage (mise en place de compensations, de périmètres, de zonages) au terme d'une première période de délivrance des arrêtés de changement d'usage et après trois années d'observation.

Considérant qu'un téléservice est créé afin de permettre aux pétitionnaires d'effectuer leurs demandes de changement d'usage.

Après délibération, le Conseil communautaire décide :

1°/ d'Instaurer, un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage sur le territoire de la zone tendue, soit les dix communes suivantes : Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Salles-sur-Mer.

2°/ de Décider des conditions de délivrance de cette autorisation :

Article 1 : La procédure d'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, en vue de les louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est instituée sur le territoire des communes situées en zone tendue : Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Salles-sur-Mer. L'autorisation est délivrée selon les modalités prévues à l'article 2 et pourrait être, subordonnée à une compensation selon les modalités prévues à l'article 3.

Article 2 : Cette autorisation est délivrée pour une durée de 3 ans et est limitée à trois hébergements en zone tendue par propriétaire.

Article 3 : Les dispositions sont applicables sur tout le territoire des communes situées en zone tendue soit : Angoulins, Aytré, Châtelaiillon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Salles-sur-Mer.

3°/ d'Autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITÉ
POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LE VICE-PRÉSIDENT

JEAN-LOUIS LEONARD

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Date de convocation : 11/10/2019

Date de publication : 24/10/2019

Séance du 17 OCTOBRE 2019 à Vaucanson (PERIGNY)

Sous la présidence de Jean-François FOUNTAINE (Président),

Membres présents :

M. Christian PEREZ, Mme Brigitte DESVEAUX, M. Henri LAMBERT, Mme Martine VILLENAVE, M. Antoine GRAU, M. Daniel VAILLEAU, M. Jean-Louis LÉONARD, M. Roger GERVAIS, M. Serge POISNET, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Guy DENIER, M. David CARON et M. Michel SABATIER, Vice-présidents ;

Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Christian GRIMPRET, M. Alain DRAPEAU, M. David BAUDON, M. Yann HELARY, M. Dominique GENSAC, M. Jean-Philippe PLEZ, M. Vincent COPPOLANI, M. Éric PERRIN et Mme Catherine LÉONIDAS, autres membres du Bureau Communautaires ;

Mme Séverine AOUACH-BAVEREL, M. Jean-Claude ARDOUIN, Mme Gabrielle BAEUMLER, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Yannick CADET, M. Michel CARMONA, Mme Sally CHADJAA, M. Vincent DEMESTER, Mme Patricia DOUMERET, Mme Sylvie DUBOIS, M. Philippe DURIEUX, Mme Patricia FRIOU, Mme Sophorn GARGOULLAUD, Mme Magali GERMAIN, Mme Béangère GILLE, M. Arnaud JAULIN, M. Patrice JOUBERT, Mme Véronique LAFFARGUE, Mme Line LAFOUGERE, M. Pierre LE HENAFF, Mme Catherine LE METAYER, M. Pierre MALBOSC, M. Jean-Claude MORISSE, M. Jacques PIERARD, M. Hervé PINEAU, Mme Martine RICHARD, M. Didier ROBLIN, Mme Salomé RUEL, M. Yves SEIGNEURIN, Catherine SEVALLE, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Anna-Maria SPANO, M. Nicole THOREAU, M. Alain TUIILLIERE, Mme Chantal VETTER, M. Stéphane VILLAIN, M. Paul-Roland VINCENT, conseillers.

Membres absents excusés :

Mme Séverine LACOSTE procuration à M. Henri LAMBERT, M. Jean-Luc ALGAY procuration à M. Yannick CADET Vice-présidents,

Mme Brigitte BAUDRY, Mme Catherine BENGUIGUI procuration à M. Vincent COPPOLANI, M. Patrick BOUFFET procuration à M. Guy DENIER, M. Frédéric CHEKROUN, Mme Mireille CURUTCHET procuration à M. Antoine GRAU, Mme Nadège DESIR, Mme Samira EL IDRISSE, M. Didier GESLIN, M. Christian GUEHO, M. Dominique HEBERT, Mme Anne-Laure JAUMOUILLE procuration à Mme Nicole THOREAU, M. Brahim JLALI, M. Jonathan KUHN procuration à Mme Line LAFOUGERE, Mme Isabelle LEGENDRE procuration à M. David CARON, M. Jacques LEGET, Jean-Michel MAUVILLY procuration à Mme Véronique LAFFARGUE, M. Michel ROBIN procuration à M. Jacques PIERARD, M. Pierre ROBIN procuration à M. Christian PEREZ, Mme Mathilde ROUSSEL procuration à M. Yves SEIGNEURIN, conseillers.

Secrétaire de séance : Mme Véronique LAFFARGUE

Membres en exercice : 82

Nombre de membres présents : 61

Nombre de membres ayant donné procuration : 12

Abstention : 0

Suffrages exprimés : 73

Votes pour : 73

Votes contre : 0