
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
Le 13 novembre

Le CONSEIL MUNICIPAL de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Jean-Louis LEONARD, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29
Date de convocation du Conseil Municipal : 07 novembre 2019

PRESENTS : Jean-Louis LEONARD - Stéphane VILLAIN - Catherine SEVALLE - Michèle BOMPOINT - David LABICHE - Christiane STAUB - Régis LEBAS - Nicole NEAU - Anne-Marie MOREAU - Hélène CHASSEREAU - Jean-Paul KLEIST - Françoise ANDRE-TOUMIT - Céline VIRLOGEUX - Lynda BEAUJEAN - Morgan MOREAU - Guillaume LHERITIER - Nicolas TREILLARD - Dominique GOUGAT - Roger MORTIER - Daniel LEVET - Evelyne PEZRON

ABSENTS ET REPRESENTES : Thierry COULON par Stéphane VILLAIN - Isabelle GAU-VERDON par Jean-Louis LEONARD - Thierry BOSCARIOL par Régis LEBAS - Pascal MONNET par Hélène CHASSEREAU - Olivia PREVOST-NIOLLET par Anne-Marie MOREAU - Nathalie MARTIN par Michèle BOMPOINT- Anne-Sophie VICQ BAUZA par Catherine SEVALLE

ABSENT : Jérôme BOURSIER

Secrétaire de séance : Céline VIRLOGEUX

Présents :	21	Pour l'adoption :	28
Absents :	8	Contre l'adoption :	
Pouvoirs :	7	Abstention :	

LOCATION D'UN MEUBLE DE TOURISME - INSTITUTION DE LA PROCEDURE D'ENREGISTREMENT
Code nomenclature : 9-1-2

Depuis 2010, tous les loueurs de meublés de tourisme doivent déclarer leur mise en location en mairie (L.324-1-1, II Code du tourisme). Cette disposition n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur même si ce dernier reste redevable de la taxe de séjour. Elle est applicable sur l'ensemble du territoire national et constitue en quelque sorte le niveau « 0 » de la réglementation sur les meublés de tourisme (indépendamment du classement).

Concrètement, la déclaration des meublés de tourisme se réalise au travers d'un formulaire Cerfa spécifique, remis contre récépissé, sans attribution d'un numéro d'enregistrement. Depuis le 1^{er} juillet 2019, ces déclarations peuvent s'effectuer sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CA) par télé service (logiciel Déclaloc').

En avril 2019, selon les données recueillies via la société TRACKEET, 6 567 annonces de locations meublées étaient actives dans l'Agglomération rochelaise. Or, actuellement 2 520 hébergements meublés touristiques seulement sont déclarés sur la plateforme CdA de déclaration et de paiement en

ligne. Les meublés de tourisme déclarés aux communes ne représenteraient donc que moins de 40% du total des meublés actifs sur le territoire de la CdA.

Au-delà de la perte de recette en taxe de séjour et du développement d'une économie non-officielle, le développement exponentiel du phénomène de la location de meublés de tourisme de courte durée via des plateformes internet impacte fortement :

- Le secteur hôtelier et de l'hébergement touristique professionnel, d'une part, en déstructurant l'offre touristique du territoire par l'instauration de références de prix sans rapport avec les coûts réels des infrastructures,
- Le logement, d'autre part, en augmentant la vacance locative, les loyers (notamment de logements étudiants) et l'équilibre des logements sur ces communes.

Aussi, depuis 2016 et afin de renforcer le contrôle des locations meublés touristiques, la loi pour la république numérique, dite loi Lemaire, a défini la notion de changement d'usage, comme « 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 » (L631-7 CCH). Les communes, où le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable, peuvent rendre obligatoire l'enregistrement des locations de meublé (résidences principales comprises).

Niveau 1 pour les 10 communes « en tension » au niveau du logement :

Ce régime d'autorisation préalable est possible, sur le territoire de l'Agglomération, dans les communes percevant la taxe sur les logements vacants, soit les 10 communes suivantes : Angoulins, Aytré, Châtaillon-Plage, Dompierre, Lagord, Nieul, Périgny, Puilboreau, La Rochelle et Salle-sur-Mer.

Dans ces communes, la procédure d'enregistrement peut venir s'adosser à la législation en matière de changement d'usage des locaux d'habitation. Le cas échéant, la procédure d'enregistrement remplace la déclaration simple.

La CdA disposant de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme, la mise en place de ce « niveau 1 » nécessite une délibération de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) pour instituer un régime d'autorisation de changement d'usage.

Les autorisations de changement d'usage ne concernent pas les résidences principales ; elles prennent la forme d'un arrêté municipal individuel.

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage (L631-8 CCH). Le changement d'usage est temporaire car attaché au déclarant. En cas de compensation, le changement d'usage est attaché au local et non plus à la personne. Le changement est dès lors définitif.

Une fois le régime d'autorisation de changement d'usage instauré, seules les 10 communes de la CdA auront la faculté de délibérer pour soumettre à enregistrement les locations de meublés. Il est proposé d'étendre le changement d'usage sur ces 10 communes, considérant qu'elles représentent à elles-seules plus de 90% des meublés présents sur les plateformes.

Cette déclaration donnera lieu à la délivrance d'un accusé-réception comprenant un numéro d'enregistrement pour l'ensemble des meublés de tourisme, que ce soient ou non des résidences principales.

Niveau 2 pour les 18 autres communes :

Pour les autres communes, et cela constitue le « niveau 2 », le régime d'autorisation préalable pourra être rendu applicable par autorisation préfectorale.

Lorsque la procédure d'enregistrement sera en vigueur, les résidences principales ne pourront être louées au-delà de 120 jours par an.

Les Maires étant signataires des autorisations de changement d'usage, il est proposé que la CdA assure un appui aux communes pour :

- La délivrance du numéro d'enregistrement via l'outil de déclaration DéclaLoc (internet) ;
- L'instruction des demandes d'autorisation de changement d'usage pour les résidences secondaires, à l'image des autorisations d'urbanisme ;
- Le contrôle des 120 nuitées maximum pour les résidences principales, notamment par recollement des fichiers des hébergements soumis à la taxe de séjour, et des changements d'usages ;

- Les démarches contentieuses qui pourront être diligentées par les communes envers les hébergeurs ou les plateformes (amendes de 5 000 à 50 000 €).

Quelques Chiffres concernant les meublés de tourisme :

À l'échelle de la CDA : il y a **82 952** résidences principales et **8 848** résidences secondaires.

Recettes de taxe de séjour part CDA en 2018 : 2 320 912 €

Taxe additionnelle Départementale (Tad de 10%) : 232 126 €

Dont recette de taxe de séjour reversée en 2018:

- par les meublés de tourisme déclarés : 602 234 €
- 2018 par AIRBNB sur l'exercice 2017 : 353 478 €
- 2018 par ABRITEL sur l'exercice 2017 : 33 546 €

Infractions & sanctions en lien avec la procédure d'enregistrement :

La loi Élan crée 5 infractions (articles 324-1-1 et 324-2-1 du Code du Tourisme) pour les communes concernées par une procédure d'enregistrement :

- La location, sans enregistrement préalable (jusqu'à 5 000 € d'amende)
- La location de sa résidence principale, au-delà de 120 j par an (jusqu'à 10 000 €)
- Le manquement d'information des obligations de déclaration ou d'autorisation des loueurs de la part des plateformes numériques et autres intermédiaires (jusqu'à 12 500 € par meublé de tourisme)
- le défaut de transmission par les plateformes du décompte individualisé pour une liste de meublés dans un périmètre donné, à la demande expresse d'une commune (jusqu'à 50 000 € par meublé de tourisme)

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance (Tribunal judiciaire au 1er janvier 2020), statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune.

Le TGI compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.

Les agents habilités à relever ces infractions sont les agents des services du logement, sur assermentation (L 324-2-1, IV du code du tourisme).

Il apparaît donc que le contrôle puisse être partagé dès lors que plusieurs collectivités détiennent un service du logement (au sens des dispositions de l'article L-621-1 du code de la construction et de l'habitation CCH), ce qui est proposé via la constitution d'une équipe chargée de l'instruction et du contrôle des changements d'usage des meublés de tourisme au sein de l'équipe « Taxe de séjour & changements d'usages des Meublés de tourisme » de la CDA.

Aussi, le conseil municipal,

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. 631-10,

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

VU la délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation de la commune de Châtelailon-Plage à une autorisation administrative préalable au titre de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune,

CONSIDERANT 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,

Accusé de réception en préfecture
017-211700943-20191113-D129-13112019-DE
Date de télétransmission : 27/11/2019
Date de réception préfecture : 27/11/2019
Après avoir entendu son rapporteur

Après en avoir délibéré par 28 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions, le Conseil Municipal :

DECIDE

Article 1er : La location pour de courtes durées d'un local meublé 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.

Article 2 : La déclaration comprend les informations exigées au titre de l'article D. 324-1-1 du code du tourisme, y compris le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de l'avis de taxe d'habitation du déclarant.

Article 3 : Un télé service est mis en œuvre afin de permettre d'effectuer la déclaration.

Article 4 : Ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la commune.

**Pour Extrait conforme,
L'Adjoint au Maire,**

**Signature électronique
Stéphane VILLAIN**