

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 décembre 2019

Le Conseil municipal de la Ville de La Rochelle, convoqué le 6 décembre 2019, s'est réuni le 16 décembre 2019, dans la salle de l'Oratoire, à La Rochelle.

Sous la présidence de M. FOUNTAINE, Maire

Autres membres présents : Mme FLEURET-PAGNOUX, M. HELARY, Mme FRIOU, MM. SOUBESTE, JAULIN, MALBOSC, Mme LEONIDAS, M. PLEZ, Mme VETTER, M. ROBIN, Mmes AOUACH-BAVEREL, GARGOULLAUD, SPANO, DESIR, M. GUEGO, Adjoint

MM. POISNET, SABATIER, Mme DESVEAUX, MM. GOURON, CHEKROUN, DE FONTAINIEU, PERRIN, Mmes LACOSTE, EL IDRISSE, PICHOT (à compter de la 3^{ème} question), RUEL (jusqu'à la 3^{ème} question « Débat d'Orientations Budgétaires » - départ avant le vote), MM. BENZERGA, RAPHEL (jusqu'à la 3^{ème} question « Débat d'Orientations Budgétaires » - départ avant le vote), JOUBERT, Mme BENGUIGUI (jusqu'à la 3^{ème} question « Débat d'Orientations Budgétaires » - départ avant le vote), M. BRULAY (à compter de la 1^{ère} question et jusqu'à la 15^{ème} question), Mme JAUMOULLIÉ (jusqu'à la 15^{ème} question), MM. MAUVILLY, LÉAL, Mmes LAFFARGUE, MICHEL-PERRICHOT-TAILLARD (jusqu'à la 39^{ème} question), RÉBÉRÉ (jusqu'à la 5^{ème} question), M. MARBACH, Conseillers municipaux

Etaient excusés : Mme GARNIER (pouvoir à M. MALBOSC), MM. CARMONA (pouvoir à M. PLEZ), FREDJ, Mmes PICHOT (jusqu'à la 2^{ème} question), RUEL (à compter de la 3^{ème} question - départ au cours du Débat d'Orientations Budgétaires), MM. RAPHEL (à compter de la 3^{ème} question - départ au cours du Débat d'Orientations Budgétaires), HEBERT, Mmes BAUDRY, BENGUIGUI (à compter de la 3^{ème} question - départ au cours du Débat d'Orientations Budgétaires), AZEMA, MM. JLALJI, BRULAY (avant la 1^{ère} question et à compter de la 16^{ème} question), Mmes ROUSSEL (pouvoir à Mme JAUMOULLIÉ), JAUMOULLIÉ (à compter de la 16^{ème} question), MICHEL-PERRICHOT-TAILLARD (pouvoir à M. LÉAL à compter de la 40^{ème} question), RÉBÉRÉ (pouvoir à Mme FLEURET-PAGNOUX à compter de la 6^{ème} question), GALLIARD, M. QUOD

Secrétaires de Séance : MM. POISNET et SABATIER

n° 54

LOCATION D'UN MEUBLE DE TOURISME. INSTITUTION DE LA PROCEDURE D'ENREGISTREMENT

Date de convocation :	6 décembre 2019	Bulletins litigieux	0
Nombre de membres en exercice	49	Abstentions.....	0
Nombre de membres présents	32	Suffrages exprimés.....	36
Nombre de membres ayant donné procuration	4	Pour l'adoption.....	32
Nombre de votants.....	36	Contre l'adoption	4
Date d'affichage du compte-rendu : 19 décembre 2019			

Rapporteur : Mme FLEURET-PAGNOUX

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 5211-41-3, L 5217-1 et L 5217-2,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 631-7-1 à L 631-10,

Vu le Code du tourisme, notamment ses articles L 324-1 à L 324-2-1 et D 324-1 à D 324-2-1,

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

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,

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, notamment La Rochelle,

Vu la délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération de La Rochelle du 17 octobre 2019, subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation de dix communes de l'agglomération, dont La Rochelle, à une autorisation administrative préalable au titre de l'article L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation,

Considérant que la loi « ALUR » a étendu 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 cette loi, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, cet organe délibérant 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 également aux communes françaises situées en zone tendue et 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,

Considérant que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme 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 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,

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 après trois années d'observation,

En conséquence, en accord avec la Commission n° 2 (Services à la population et relations extérieures) réunie le 12 décembre 2019, il est proposé au Conseil municipal d'approuver les dispositions suivantes :

- 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 de la Commune de La Rochelle,
- la demande d'autorisation 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,
- cette autorisation est délivrée pour une durée de 3 ans et est limitée à trois hébergements en zone tendue par le propriétaire,
- un téléservice est créé afin de permettre aux pétitionnaires d'effectuer leurs demandes de changement d'usage,
- ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la Commune,
- Monsieur le Maire est autorisé à signer les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ces propositions, mises aux voix, sont adoptées, étant précisé que MM. MAUVILLY, LÉAL, Mmes LAFFARGUE, MICHEL-PERRICHOT-TAILLARD votent contre.

Délibération transmise par voie électronique
à la Préfecture de la Charente-Maritime
le

24 DEC. 2019

Le Maire,

Jean-François FOUNTAINE

Pour extrait conforme

Le Maire,

Jean-François FOUNTAINE