



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 11/07/17

Reçu en Préfecture le : 12/07/17
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 10 juillet 2017
D-2017/268

Aujourd'hui 10 juillet 2017, à 10h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Interruption de séance de 13h à 14h

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Edouard du PARC, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Madame Catherine BOUILHET,

Monsieur Jean-Michel GAUTE présent à partir de 11h30, Madame Nathalie DELATTRE présente jusqu'à 12h, Madame Laurence DESSERTINE présente jusqu'à 12h15, Madame Marie-José DEL REY présente jusqu'à 12h30, Mesdames Solène COUCAUD-CHAZAL et Emilie KUZIEW présentes jusqu'à 13h.

Excusés :

Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Alain SILVESTRE, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sandrine RENO, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Cécile MIGLIORE, Monsieur Jacques COLOMBIER

Délibération portant déclaration préalable et attribution d'un numéro d'enregistrement aux locations de courte durée à une clientèle de passage

Monsieur Nicolas FLORIAN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Les locations de courte durée de chambres ou de logements entiers à des touristes de passage se sont multipliées avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet et le développement de l'économie collaborative. Ce développement a des effets multiples:

- Transformation de certains quartiers en zones exclusivement touristiques avec disparition de vie de quartier ;
- Forte tension sur le prix du foncier en raison de la forte rentabilité de ce type de location ;
- Dégradation des logements, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'un forte rotation des occupants;
- Concurrence à l'hébergement touristique conventionnel ;
- Depuis le 1er août 2016, via notamment une intervention du club des villes hôtes de l'Euro emmenés par Bordeaux, les vingt villes les plus dynamiques dans le classement du site AirBnB en nombre d'hôtes, perçoivent les recettes de la taxe de séjour collectée par la plateforme. Pour les cinq derniers mois de 2016, la taxe collectée sur la commune de Bordeaux s'élève ainsi à 190 000 euros. Cette plateforme étant la seule à effectuer cette collecte, il subsiste actuellement une déperdition de recette de taxe de séjour.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de l'implantation de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le Législateur a instauré, dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, une autorisation obligatoire de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues au sens de la taxe sur les logements vacants. Comme le prévoit l'article L631-7-1 B du code de la construction et de l'habitat, « si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme », cas de Bordeaux, « la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement », à savoir le conseil de Bordeaux Métropole.

Le Conseil de Bordeaux Métropole a adopté la délibération le 7 juillet 2017 pour mettre en place cette autorisation de changement d'usage. Comme le prévoit l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation, la délibération a déterminé, les secteurs pour application de compensations.

La compensation consiste, pour le pétitionnaire, à créer un logement offert à la location à bail, de même superficie que celui ayant changé d'usage et ce, dans la même zone.

Ainsi, sur le territoire de notre commune, le projet de règlement de Bordeaux Métropole applicable sur le territoire de la commune de Bordeaux, annexé à cette délibération, fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et détermine les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation.

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, elle ne peut donc être louée que le reste du temps, soit 4 mois par an, au-delà elle n'est plus considérée comme la résidence principale et devient un meublé de tourisme.

De fait, la location des résidences principales échapperait à toute déclaration.

La loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République Numérique a néanmoins remédié à cette carence et a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quelque soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement. Celui-ci est

obligatoirement transmis à tout intermédiaire (agence immobilière, site internet...) en vue d'une location de courte durée.

En effet, l'article 51 de la loi précitée a modifié les articles L 324-1 et 324-2 du Code de tourisme. L'article L 324-1 permet ainsi à un conseil municipal de rendre obligatoire par délibération un enregistrement auprès de la commune pour toute location d'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. De même, l'article L 324-2 rend obligatoire la mention de ce numéro d'enregistrement pour toute offre de location.

Le Code de tourisme précise (article L 324-1) que la déclaration doit être faite par téléservice ou tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération instituant le numéro d'enregistrement, la déclaration donne alors lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Le texte dispose aussi que la délibération fixe le nombre minimal de nuitées par an à partir duquel l'enregistrement est obligatoire.

L'article L 324-2 rappelle enfin que les offres de location mentionnées au II de l'article L. 324-1-1 doivent contenir le numéro de déclaration mentionné à cet article.

Bordeaux Métropole qui perçoit actuellement la taxe de séjour suite au transfert de la compétence promotion du tourisme, conformément à la loi de modernisation de l'action publique territoriale (MAPTAM) du 27 janvier 2014 dispose actuellement de 732 déclarations visées à l'article L 324-1-1 du code de tourisme, de loueurs occasionnels de meublés de tourisme sur la seule commune de Bordeaux. Or, les statistiques communiquées par le seul site AIRBNB font état de 6 000 hébergements affiliés à la plateforme à fin 2016 à Bordeaux. De plus, la croissance du nombre d'hébergements concernés est exponentielle, + 200% entre 2013 et 2014, + 100% en 2015, et + 100% en 2016.

Afin d'obtenir une information complète sur les locations de courte durée, cette délibération souhaite instaurer la mise en place sur le territoire de Bordeaux du numéro d'enregistrement prévu à l'article 324-1 du code du à partir du 1^{er} mars 2018.

Le rapport entendu,

Vu la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966 portant création des premières communautés urbaines, notamment de Bordeaux;

Vu les articles L. 5217-1 à L. 5217-19 du code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, instaurant une autorisation obligatoire de changement d'usage des locations de courtes durée ;

Vu l'article 51 de la loi du 7 octobre 2016 pour une République Numérique ;

Vu les articles L. 631-7 et L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu les L 324-1 et 324-2 du code de Tourisme ;

Vu l'article D. 324-1-1 du code du tourisme

Vu le décret no 2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la déclaration prévue au II de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et modifiant les articles D. 324-1 et D. 324-1-1 du même code

Vu la délibération de Bordeaux Métropole du 7 juillet 2017 instaurant l'autorisation préalable de changement d'usage pour la location occasionnelle de logements hors résidence principale.

ENTENDU le rapport de présentation,

Considérant que Bordeaux Métropole a mis en place l'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation offerts en location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;

Considérant que la Ville de Bordeaux veut instaurer la déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune pour toute location de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;

Considérant que cette déclaration préalable donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration ;

Considérant que toute offre de location de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile contient le numéro de déclaration par l'intermédiaire défini comme « toute personne qui se livre ou prête son concours contre

rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique ».

Décide

Article 1 : que toute location pour de courtes durées d'un local meublé, situé sur le territoire de Bordeaux, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est soumise à une déclaration préalable sur le portail télé-service de Bordeaux ou par courrier adressé à Monsieur le Maire de Bordeaux. L'enregistrement est obligatoire à compter de la première nuitée de location.

Article 2 : que toute déclaration préalable visée à l'article 1 de la présente délibération donne délivrance à un numéro d'enregistrement visé au II de l'article 324-1-1 du code du tourisme.

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE DU FRONT NATIONAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 10 juillet 2017

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Nicolas FLORIAN

**Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations
de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les
compensations en application de la section 2 du chapitre 1^{er} du
titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation**

Principes généraux concernant les changements d'usage

Article 1^{er} :

Conformément aux dispositions de la section 2 (changement d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Bordeaux, selon les modalités définies par le présent règlement.

Les demandes de changement d'usage sont instruites en application des articles 2 et suivants du présent règlement et accordées en prenant en compte les objectifs de mixité sociale, l'équilibre entre habitat et emploi dans les différents quartiers bordelais et la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements.

L'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

L'autorisation de changement d'usage obtenue avec compensation revêt, elle, un caractère réel et donc définitif. Elle est attachée au local et non à la personne.

Les changements d'usage prohibés

Article 2 :

Compte tenu de l'offre sociale déjà déficitaire sur la Ville, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation et faisant l'objet d'un conventionnement publics ou privés est interdit.

Le régime des autorisations de changement d'usage avec compensation

Article 3 :

En vue de préserver une offre de logements permanents conforme aux objectifs définis dans le PLU/PLH, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courtes durées est soumise au principe de compensation.

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les biens proposés à la compensation doivent correspondre à des unités de logement et être de qualité et de surface au moins équivalentes à celles faisant l'objet de la demande de changement d'usage.

Les locaux situés en rez-de-chaussée ne pourront pas servir de compensation.

Les locaux de compensation devront être situés :

- dans la zone A (intra-cours), lorsque le bien faisant l'objet de la demande de changement d'usage se situe dans cette même zone,
- dans les zones A ou B (intra-boulevard), lorsque le bien faisant l'objet de la demande de changement d'usage se situe dans la zone B,
- dans les zones A, B ou C (territoire communal), lorsque le bien faisant l'objet de la demande de changement d'usage se situe dans la zone C.

Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante.

Ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité de ces locaux. Les biens en compensation doivent répondre à l'issue de leur transformation aux normes de décence ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité incendie en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage.

Le régime des autorisations de changement d'usage à titre personnel

Article 4 :

Les autorisations visant au changement d'usage de locaux d'habitation dans un but autre que celui prévu à l'article 3 du présent règlement sont accordées à titre personnel, sans compensation.

Ces autorisations cessent de produire effet lorsque le bénéficiaire met fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à son activité professionnelle dans ce local.

Les changements d'usage dispensés d'autorisation

Article 5 :

Les changements d'usage de locaux d'habitation énumérés ci-après sont autorisés d'office, sans qu'il soit utile d'en faire la demande :

- les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commercial, dans une partie d'un local d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises (L. 631-7-3),
- les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commercial, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (L. 631-7-4),

- les changements d'usage effectués en vue de la location pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation, pourvu que ce local constitue la résidence principale du loueur (L. 631-7-1 A).

Conditions de délivrance des autorisations

Article 6 :

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer :

- soit un formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation
- soit un formulaire de demande de changement d'usage à caractère personnel, sans compensation

à la cité municipale de Bordeaux, service du droit des sols du pôle territorial Bordeaux de Bordeaux Métropole, guichet unique pour le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme et de changement d'usage de locaux d'habitation.

Article 7 :

Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement s'expose aux sanctions suivantes :

- la nullité des accords conclus et conventions conclus en violation de l'article L. 631-7,
- l'amende civile de l'article L. 651-2 (cette amende, prononcée par le président du TGI, peut, depuis la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XX^{ième} s. , atteindre 50 000€ par local transformé),
- la remise en état des lieux sous astreinte judiciaire,
- les sanctions pénales prévues à l'article L. 651-3 (un an d'emprisonnement et/ou 80 000€ d'amende).

Article 8 :

En application de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant parallèlement dans le champ d'application des autorisation d'urbanisme, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, et doit donner lieu au dépôt de deux dossiers distincts, en même temps, au guichet unique mentionné à l'article 6, pour s'acquitter des formalités imposées par :

- le code de la construction et de l'habitation au titre du changement d'usage,
- le code de l'urbanisme et le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole au titre du changement de destination des locaux d'habitation transformés.

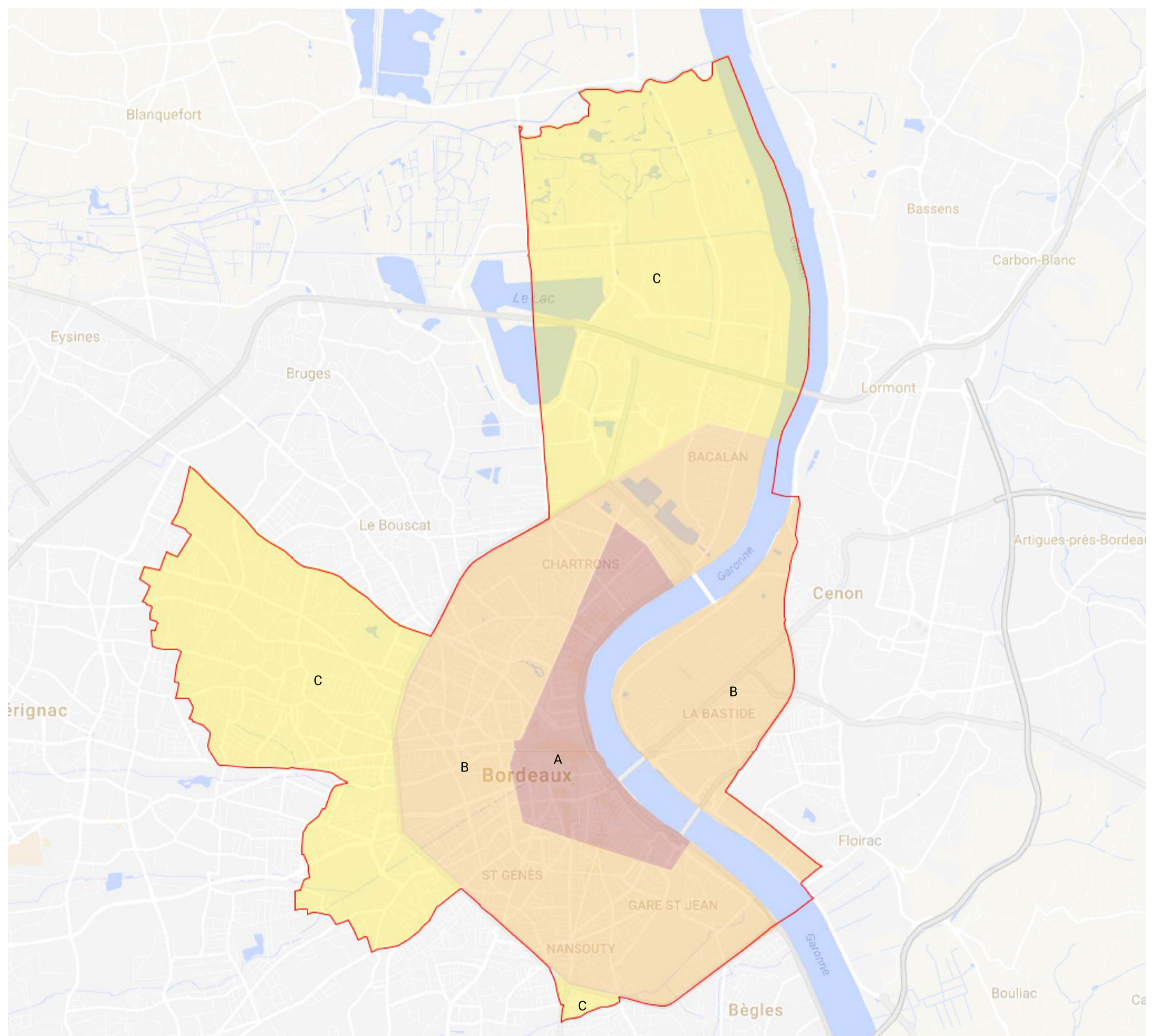
Dans cette hypothèse, l'exécution des travaux autorisés par l'autorisation d'urbanisme est subordonnée à l'obtention préalable de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Article 9 :

Le présent règlement, pris en fonction des règles édictées par les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ne préjuge pas des autres législations applicables notamment en matière d'urbanisme ou de copropriété.

ANNEXE :

- carte avec les 3 périmètres



- Zone A
- Zone B
- Zone C