

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC (Articles L. 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales)	
	N° 16	Séance du 7 décembre 2018
	OBJET : Déclaration préalable et attribution d'un numéro d'enregistrement aux locations de courte durée à une clientèle de passage	
Rapporteur : Monsieur Xavier de ZUCHOWICZ		

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de cette Commune, dans la salle habituelle de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur Yves METAIREAU, Maire de LA BAULE-ESCOUBLAC.

Etaient présents :

MME HAUDEBOURG, MME MALIGNE, M. LANGLOIS, MME SOLERE, M. GERVOT, MME SAMSON, MME BRIAND, M. de ZUCHOWICZ, M. BELOT, Adjoints,
M. PARENT, MME PENOT, M. GIRAULT, MME AIBAR, MME LAMY, M. LOUVRIER, MME SOTIN, M. DENIS, MME MARCHAIS, M. FLEURY, MME LATIMIER, MME DOUCHIN, M. LEQUERRE, MME LE ROUX, M. LEHUEDE, M. LE MOIGNE, MME BOYE, MME DENNE, MME HALPERN, M. DAHAN, M. VERNET
Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Absents, excusés :

Mme SCHNEIDER - a donné pouvoir à Mme SOLERE

M. ARCHIMBAUD - a donné pouvoir à Mme LATIMIER

Me LE MOIGNE a été élu Secrétaire et a accepté ces fonctions

Monsieur le Maire porte à la connaissance de l'assemblée la proposition de mise en place de la déclaration préalable des meublés de tourisme sur la commune avec l'attribution d'un numéro d'enregistrement aux locations de courte durée, destinées à une clientèle de passage.

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

Ce développement a des effets multiples :

- Tension sur le prix du foncier en raison de la forte rentabilité de ce type de location,
- Concurrence à l'hébergement touristique conventionnel,
- Complétude de réponse au manque de logements sur la commune

Afin de permettre aux collectivités territoriales d'exercer un meilleur contrôle de l'implantation de ce type d'activité 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 courte durée dans les "zones tendues".

Comme le prévoit l'article L 631-7-1 B du code de la construction et de l'habitat, le conseil municipal de La Baule-Escoublac doit se prononcer, lors de ce même conseil, sur la délibération instituant l'autorisation préalable du changement d'usage des locaux d'habitation.

Pour compléter cette disposition, la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 permet aux communes de délibérer en instituant une procédure d'enregistrement de toute location d'un local meublé, même lorsque le local constitue la résidence principale du loueur, en lieu et place de l'obligation de déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme.

Le décret du 28 avril 2017 définit la nature et la liste des informations que doit fournir en ce cas le loueur pour l'enregistrement de sa location. Sont notamment requis :

- Le statut du local (résidence principale du loueur ou non)
- Les éléments permettant d'identifier celui-ci :
Adresse, escalier, étage et numéro d'appartement, numéro d'identification du logement tel qu'il ressort de l'avis de la taxe d'habitation avec ses principales caractéristiques.

La loi ayant prévu la dématérialisation de la procédure de déclaration, les communes doivent prévoir les délais inhérents à la mise en place d'un télé-service.

L'enregistrement du meublé auprès de sa mairie donne lieu à la délivrance d'un numéro. Celui-ci est obligatoirement transmis à tous les intermédiaires (agences immobilières, sites internet, ...) en vue d'une location de courte durée.

Les plateformes et les agences doivent, veiller à ce que le logement proposé à la location ou à la sous-location ne soit pas loué plus de 120 jours par an, lorsque le local loué constitue la résidence principale du loueur.

Enfin, le législateur a prévu que le décompte du nombre de nuits occupées dans chaque logement loué, tenu par l'intermédiaire, soit transmis annuellement aux communes à leur demande.

L'instauration de cette procédure de télédéclaration présente de nombreux avantages pour la collectivité :

- Connaissance du parc d'hébergements touristiques
- Contrôle du respect des différentes obligations à la charge des loueurs,
- Légalité des offres proposées.

Elle est aussi susceptible d'apporter des recettes supplémentaires de taxe de séjour.

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. 3241-2

Vu la délibération de ce même Conseil municipal ... subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Considérant la faculté offerte aux communes de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation.

Considérant la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courtes durées à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile.

Considérant la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements d'une part et, d'autre part, de préserver l'équilibre économique local du secteur de l'hébergement touristique, la commune se doit de fixer les conditions encadrant l'autorisation de ces changements d'usage.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la procédure suivante :

Article 1 : La location de courte durée 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,

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 la taxe d'habitation du déclarant.

Article 3 : Un télé-service est mis en œuvre afin de permettre d'effectuer la déclaration à compter du 1^{er} mars 2019 (sauf contraintes techniques).

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

Sur proposition de Monsieur le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L 2121.20 du code général des collectivités territoriales,

AUTORISE Monsieur le Maire

- à mettre en place cette procédure d'enregistrement des meublés de tourisme sur la commune avec l'attribution d'un numéro d'enregistrement aux locations de courte durée et destinées à une clientèle de passage,
- à informer les plateformes d'intermédiaires de ce nouveau dispositif et de leur rappeler leur obligation de transmettre le décompte annuel du nombre de nuits occupées dans les locaux offerts à la location via leurs services.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer tout acte relatif à la mise en place de cette procédure.



Pour Extrait conforme,
Le Maire,


Yves METAIREAU

Pièce annexée à la délibération :

Vote : adoptée à l'unanimité

