

	Conseil du 7 juillet 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2017-488

Adoption du règlement municipal de la ville de Bordeaux fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation ainsi que les principes déterminant les compensations - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par la délibération n° 2016/777 du 16 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} révision de son plan local d'urbanisme, Bordeaux Métropole s'est fixé un objectif de croissance démographique soutenue lui permettant tout à la fois de répondre à une attractivité réelle et croissante qui la conduit à accueillir de plus en plus de ménages issus d'autres régions françaises, d'offrir à sa population résidente les meilleures conditions de vie possibles et des parcours résidentiels choisis et, par voie de conséquence, d'atteindre la taille nécessaire pour devenir une métropole de niveau européen.

La stratégie habitat développée dans le Programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) relève que la réalisation de cet objectif, sans créer de pénurie ou de pression qui favoriserait la hausse des prix immobiliers et l'éloignement des ménages, passe par la production de 7 500 logements par an comme réponse aux besoins de la population résidente et des nouveaux habitants, dont 3 000 sur la seule ville de Bordeaux.

Or, ces dernières années, l'essor des plateformes de locations touristiques saisonnières, qui permettent la mise en location à la nuitée ou à la semaine d'appartements, joue à rebours de l'objectif susvisé.

Sur la ville de Bordeaux et pour la seule plateforme AirB'nb cet essor se traduit par les données suivantes :

- 6 000 hébergements en 2016, avec une progression à trois chiffres : 2013/2014 = +200%, 2015 = +100% ; 2016 = + 100%,
- sur ces 6 000 logements, 75% des hébergements concernent des logements entiers (3% du parc de logements entiers de la ville de Bordeaux et 6% sur le centre ville),
- 7% des logements entiers auraient été loués plus de 6 mois,
- durée moyenne de location : 27 nuits ; chiffre d'affaires moyen : 2 500€,
- en 2016, 187 000 voyageurs ont utilisé ce mode d'hébergement, pour une durée de séjour de 3 nuits, en moyenne, ce qui représente 561 000 nuitées, soit 12 % du total des nuitées touristiques.

Cet essor entraîne de fait un phénomène d'éviction progressif de l'offre de logements permanents sur la ville de Bordeaux, en particulier sur le centre ancien.

Dans un contexte de forte tension du marché immobilier, qui se traduit notamment par des prix élevés (plus de 3 700 €/m²) et par une forte demande non satisfaite à l'entrée du parc social notamment (20 000 demandes actives sur Bordeaux), il y a nécessité de préserver le parc de logements permanents pour les habitants, les étudiants et les nouveaux arrivants.

En effet, la création de logements destinés aux familles constitue un des objectifs de notre PLU/Programme local d'habitat (PLH). Sur le centre historique de Bordeaux plus particulièrement, la protection du logement permanent va de pair avec les efforts réalisés pour restructurer l'habitat et les espaces publics (opération Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés PNRQAD). Sur ce secteur, il ne faudrait pas que les efforts réalisés servent plus au développement d'une offre de logements temporaires et se fassent au détriment des familles qui devaient en être les premiers bénéficiaires.

Afin d'endiguer ce phénomène, et à la demande du maire de Bordeaux, il vous est donc proposé, à l'instar de ce qui existe dans les autres grandes villes de France (Paris, Strasbourg, Lyon, Nantes, Marseille) d'instaurer un mécanisme de contrôle et de régulation des changements d'usage des locaux d'habitation.

Créé dès 1945, le contrôle de l'affectation des logements a historiquement été instauré en vue de répondre aux préoccupations liées à la crise du logement de l'après-guerre.

Depuis lors, le régime du changement d'usage a connu différentes réformes.

Sans qu'il soit utile ici de les détailler, il sera simplement rappelé que :

- depuis l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005, le régime des changements d'usage défini à la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation s'applique de plein droit dans les villes de plus de 200 000 habitants,

- depuis la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, il appartient à l'Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme de fixer, au travers d'un règlement, les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements,

- depuis cette même loi, il appartient au maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble de délivrer l'autorisation préalable au changement d'usage,

- depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, il est expressément mentionné à l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation que *« 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 constitue un changement d'usage »*,

- depuis la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, *« dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable (...), une délibération du Conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile »*,

- depuis la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle, le montant de l'amende civile prévue à l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation, amende qui peut être prononcée par le président du tribunal de grande

instance à l'encontre des personnes enfreignant les dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, a été porté de 25 000€ à 50 000€.

Compte tenu du contexte créé par le développement des locations de meublés de tourisme, il est proposé, sur le territoire de la ville de Bordeaux, de soumettre 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 à compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage. Les locaux de compensation devront être de qualité et de surface au moins équivalente à ceux faisant l'objet de la demande de changement d'usage et devront être situés dans la même zone, ou dans une zone plus fortement exposée à la pression touristique (intra-cours ou intra-boulevard), que ceux faisant l'objet de la demande de changement d'usage.

A contrario, les autres changements d'usage des locaux d'habitation, qui ne constituent pas une menace pour le logement, ne seront pas soumis à compensation mais à une simple autorisation de changement d'usage délivrée à titre personnel.

Le règlement ci-joint précise plus avant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation.

Ce règlement ne se prononce pas sur la dimension des moyens humains et techniques supplémentaires corollairement nécessaires à sa mise en place (instruction, contrôle). A cet égard, une évaluation fine des besoins en ressources humaines reste à réaliser et justifie que l'entrée en vigueur du dispositif soit reportée au 1^{er} mars 2018.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique,

VU la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle,

VU l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5217-2,

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 631-7 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le décret n° 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 n° 2016-777 du 16 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} révision du Plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole valant Programme local de l'habitat et Plan de déplacements urbains,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE, depuis l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005, le régime des changements d'usage défini à la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation s'applique de plein droit dans les villes de plus de 200 000 habitants,

CONSIDERANT QUE, conformément aux dispositions de l'article L. 631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation, il appartient au Conseil de Métropole de fixer les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements,

CONSIDERANT QU'il y a lieu, dans ces conditions, de fixer sur le territoire de la commune de Bordeaux, les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation ainsi que les principes déterminant les compensations,

DECIDE

Article 1^{er} : d'approuver le règlement municipal de la ville de Bordeaux 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 et annexé à la présente délibération,

Article 2 : le règlement municipal s'appliquera aux demandes de changement d'usage déposées à compter du 1^{er} mars 2018.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juillet 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 2 AOÛT 2017 PUBLIÉ LE : 2 AOÛT 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean TOUZEAU
--	--