



# CONSEIL MUNICIPAL

## SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2024



### DELIBERATION N° 2024-09-120-DAP

Nomenclature : 9.1.3

**OBJET : MEUBLES DE TOURISME - INSTAURATION D'UN RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE AU CHANGEMENT D'USAGE TEMPORAIRE ET OBLIGATION D'ATTRIBUTION DU NUMÉRO D'ENREGISTREMENT**

**Votants : 33**  
**Abstention : /**  
**Votes exprimés: 33**

**Pour: 31**  
**Contre : 2 (M. Roblès et Mme Cassaing)**

L'an deux mille vingt quatre, le vingt-six septembre, à dix-huit heures trente. Le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur MABILLET, Maire.

#### PRÉSENTS EN DEBUT DE SEANCE

M. MABILLET, M. PERRET, Mme MOUNIER, M. SAUBIETTE, Mme ORDUNA, M. DUBERT, Mme TROISVALLETS, Mme SAINT-AUBIN, Mme DARRAMBIDE, M. LESPADE, Mme NOGARO, M. GARANS, Mme DUPRE, Mme CORRIHONS, Mme LOGEZ, Mme PICAT, M. MIREMONT, Mme BIRLES, M. DECKE, M. CENDRES, Mme PERIMONY-BENASSY, M. COUTIER, Mme LALANNE, M. LORMAND, M. ROBLES, Mme CASSAING, Mme DACHARRY, M. LATAILLADE

#### ABSENTS EXCUSÉS REPRÉSENTÉS EN DEBUT DE SEANCE

M. DOMET	procuration	à M. SAUBIETTE
Mme DUFAU	procuration	à M. MABILLET
M. GONZALES	procuration	à M. PERRET
Mme BAULON	procuration	à Mme DUPRE
Mme LE GALL	procuration	à Mme LALANNE

#### SECRÉTAIRE DE SEANCE : Mme MOUNIER

Nombre de Conseillers en exercice	33
Nombre de présents	28
Nombre de pouvoirs	5
Nombre de votants	33

Fait à Tarnos,  
le 27 septembre 2024

Pour extrait certifié  
conforme



Le Maire

*Certifié exécutoire compte tenu  
du dépôt au titre du contrôle de  
légalité et de La publication sur  
le site Internet de la Mairie le :*

*30/09/2024*

Monsieur le Maire rappelle que l'accompagnement, la maîtrise du développement urbain et démographique ainsi que l'accès au logement ont toujours été au centre des préoccupations des élus qui se sont succédé à Tarnos. Dans ce cadre, tout dernièrement, le 14 mai, le conseil municipal a délibéré pour déclarer d'Utilité Publique la constitution d'une réserve foncière et pour demander à la Communauté des Communes du Seignanx la création d'une Zone d'Aménagement Différée sur son territoire.

Face à ces enjeux forts pris en compte dans les orientations portées par la Municipalité, il convient de considérer l'évolution du marché de l'hébergement touristique qui subit une profonde mutation depuis près d'une décennie. Les locations de courte durée de chambres ou logements se sont multipliées très rapidement ces dernières années, en raison, notamment, du développement des plateformes numériques de location de tourisme et de l'essor de



l'économie collaborative.

Ce développement continu et croissant présente des risques et effets multiples à l'échelle des villes et des territoires :

- Raréfaction des logements dédiés à la population permanente, avec ses conséquences induites sur l'inflation des loyers
- Concurrence déloyale envers l'hébergement professionnel conventionnel
- Distorsion potentielle dans l'application d'une juste fiscalité liée à l'absence de contrôle de ces locations touristiques
- Iniquité de contribution de la population touristique à l'entretien et à la mise en attractivité du territoire
- Inadéquation éventuelle des équipements et infrastructures dans certains secteurs non conçus pour ce type d'accueil et possibles nuisances de voisinage

A ce titre, les articles L.324-1-1 et L.324-2-1 du Code du Tourisme prévoient des mesures d'encadrement de la location touristique meublée. Ces dispositions offrent aux communes la possibilité de mettre en œuvre une procédure d'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme, sous réserve de la mise en place, au préalable, de la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation, au sens des articles L631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Ainsi, le Conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Concrètement, il s'agit pour un propriétaire de logement meublé qui loue à des touristes, d'obtenir une autorisation préalable de changement d'usage de son bien et un numéro d'enregistrement.

Le changement d'usage est une notion attachée au bien immobilier, et à l'utilisation qui en est faite par son propriétaire.

L'usage d'habitation ne concerne que les locaux destinés à être occupés par des personnes qui y élisent domicile, ce qui implique que la location de meublés de tourisme est considérée à l'inverse comme ne relevant pas d'un usage d'habitation mais d'un usage commercial.

Par contre, cette notion de changement d'usage est à distinguer de celle de changement de destination. L'article L631-7-1 A du CCH rappelle que le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de 'destination', au sens du troisième alinéa de l'article L. 151-9 du Code de l'Urbanisme. En effet, le changement de destination concerne les cas dans lesquels le propriétaire d'un bien souhaite opérer une modification pour donner à l'immeuble une fonction différente de celle qui était initialement la sienne. C'est par exemple le cas si un immeuble qui accueillait initialement des bureaux a pour but d'être transformé en plusieurs logements.

Aujourd'hui, les services de la ville de Tarnos estiment à environ 125, le nombre de meublés de tourisme sur la commune. Cependant, cette évaluation est approximative car la ville ne dispose pas d'outils permettant une quantification précise du nombre de meublés sur son territoire.

Pour mémoire, depuis sa mise en place sur la commune, la plus importante recette de taxe de séjour s'y rapportant date de 2022 avec 93 577 euros.

La mise en place de ce dispositif d'autorisation et d'enregistrement permettra d'une part, d'évaluer la réalité du marché des meublés de tourisme sur le territoire de Tarnos et d'autre



part la possible mise en place à terme d'une régulation des locations de meublés touristiques.

En effet, les données recueillies permettront d'apprécier s'il est nécessaire de prendre des mesures d'encadrement ou de compensation particulières à l'instar des communes environnantes.

Il doit cependant être précisé que ce régime d'autorisation de changement d'usage ne s'applique pas aux résidences principales occupées au moins huit mois par an.

Autrement dit :

- pour les résidences principales, le régime d'autorisation préalable ne s'appliquera que si elles sont louées plus de 120 jours par année civile mais un numéro d'enregistrement sera obligatoire néanmoins dans tous les cas,
- pour les résidences secondaires louées en meublé de tourisme, le régime d'autorisation préalable s'appliquera systématiquement, le numéro d'enregistrement sera également obligatoire.

Pour rappel, les locaux faisant l'objet d'un bail d'habitation ne sont pas considérés comme meublés de tourisme puisque les locataires y élisent domicile.

Les chambres chez l'habitant, qui ne sont pas à la disposition exclusive du locataire ne sont pas non plus considérées comme des meublés de tourisme.

La location d'un logement social comme meublé de tourisme est par ailleurs interdite en tout circonstance, et susceptible de justifier la résiliation du bail.

Enfin, la possibilité de louer un local situé dans une copropriété comme meublé de tourisme dépend du contenu du règlement de copropriété.

Il convient de souligner que la mise en œuvre de la procédure de changement d'usage proposée ici concernera uniquement les meublés de tourisme.

L'obtention d'une autorisation de changement d'usage peut-être soumise à compensation. Pour cette première mise en place, ce n'est pas le choix qui vous est présenté ici. En effet, une connaissance fine du parc de meublés de tourisme sur la commune est un préalable à toute réflexion de compensation. Ce point pourra en revanche être étudié sur les années à venir à la lumière des données collectées. Aussi, le règlement de changement d'usage annexé à la présente délibération n'impose aucune compensation. Il posera néanmoins les bases du régime des autorisations de changement d'usage qui seront délivrées pour une durée proposée de 3 ans aux personnes physiques

Les autorisations de changement d'usage accordées aux personnes morales sont définies à l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que l'autorisation cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Cette procédure d'instauration du régime d'autorisation préalable au changement d'usage est obligatoire pour les communes de plus de 200 000 habitants et pour celles des trois départements de la petite couronne parisienne mais reste facultative pour les autres communes. Pour ces collectivités, la décision d'instaurer une procédure de changement d'usage des locaux d'habitation relève en principe du Préfet, sur proposition du maire de la commune, sauf dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du Code Général des Impôts concernant les logements vacants), où elle relève de l'organe délibérant de la commune de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.

La commune de Tarnos est concernée par ce dernier cas. Il reviendra donc à la Communauté



de communes du Seignanx, d'entériner pour la commune de Tarnos par délibération les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations par le Maire.

Le Maire demeurera l'autorité en charge de la délivrance de ces autorisations, comme de l'instruction de ces demandes.

La procédure d'autorisation de changement d'usage doit être justifiée par un strict motif d'intérêt général, en étant proportionnée et non discriminatoire dans son application. Elle conditionne la procédure optionnelle de mise en place d'un numéro d'enregistrement des meublés de tourisme, qui s'accompagne d'obligations pour les loueurs et les intermédiaires de location meublée, notamment les plateformes numériques.

La demande doit être justifiée par l'existence d'une tension locale sur le marché du logement, établissant que les ménages logés ou souhaitant se loger sur cette commune sont confrontés à une difficulté d'accès à des logements adaptés à leurs ressources financières.

C'est bien évidemment le cas pour notre commune, inscrite sur la liste du décret n° 2023-822 du 25 août 2023 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants. La commune de Tarnos y est bien identifiée en tant que commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

A la faveur de l'instauration du régime d'autorisation de changement d'usage, la commune a fait le choix de se doter d'une interface numérique simplifiée à l'attention de tous les loueurs concernés.

Ce site internet guidera le loueur dans ses formalités administratives et sera couplé à un module de calcul et de paiement de la taxe de séjour.

Aussi, la commune informera tous les hébergeurs et les plateformes numériques de la création de ce nouvel outil et du caractère obligatoire de l'enregistrement et du changement d'usage via cette interface.

Les hébergeurs seront préalablement informés par écrit et seront conviés à une réunion publique informative le 12 novembre. Ils pourront effectuer les démarches déclaratives à compter du 13 novembre, date d'ouverture du site dédié, afin d'être en conformité avec le règlement annexé pour la saison 2025.

Cet outil de gestion permettra à la commune de fiabiliser et d'analyser les données liées aux meublés de tourisme et à la taxe de séjour.

Le numéro d'enregistrement est un dispositif renforcé de contrôle et de suivi des meublés de tourisme. Il a été créé par la loi pour une République numérique de 2016 et figure aujourd'hui au III de l'art. L 324-1-1 du Code du Tourisme. Lorsque le dispositif du numéro d'enregistrement est institué, ce dernier doit être demandé avant toute location d'un meublé de tourisme et pour chaque local à mettre en location : un même loueur aura de fait un numéro d'enregistrement différent pour chacun de ses locaux, y compris pour la résidence principale.

Il devient obligatoire pour les loueurs comme pour les plateformes de faire figurer ce numéro sur toute annonce relative au bien, y compris sur les plateformes numériques. Ce numéro unique loueur/ local sera donc le même d'une plateforme à une autre.

Contrairement au changement d'usage, le numéro d'enregistrement ne permet pas de réguler l'entrée sur le marché des loueurs. Ainsi, le numéro d'enregistrement est délivré automatiquement et instantanément, sans qu'il soit possible à la commune de s'y opposer ou



d'effectuer des vérifications a priori.

Ainsi, il devient possible pour les communes de savoir avec certitude à quel local correspond chaque annonce.

Le téléservice qui sera mis en place par la commune permettra donc aux hébergeurs de se déclarer et d'obtenir immédiatement un numéro d'enregistrement standardisé à treize caractères.

L'obtention d'un numéro d'enregistrement ne vaut pas autorisation de changement d'usage. Il s'agit de deux démarches indépendantes, aux finalités différentes mais qui seront toutes deux réalisables depuis l'interface numérique mise en place cette fin d'année.

Dans les communes ayant instauré le régime du changement d'usage, il appartient en outre aux plateformes numériques d'empêcher, grâce au numéro d'enregistrement, la location par leur intermédiaire d'une résidence principale au-delà de 120 jours par année civile.

Pour mémoire, dès lors qu'elles agissent en qualité d'intermédiaires et qu'elles ont été habilitées à cet effet par les loueurs, les plateformes en ligne collectent directement la taxe de séjour. Elles reversent ensuite cette taxe de séjour à la commune. Cette collecte est optionnelle pour les loueurs professionnels qui peuvent choisir d'y procéder eux-mêmes.

Afin de renforcer significativement le rôle que la Collectivité doit tenir en la matière, Monsieur le Maire de Tarnos invite donc le Conseil Municipal à l'autoriser à saisir Mme la Présidente de la Communauté de Communes du Seignanx en vue de l'instauration d'un régime d'autorisation préalable de changement temporaire d'usage et du numéro d'enregistrement.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Entendu son Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L2121-29, L5211-41-3, L5217-1 et L5217-2,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-9,

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

Vu la loi n°2014-366 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 durées,

Vu la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, permettant l'instauration d'une procédure de déclaration préalable soumise à enregistrement pour toute location, pour de courtes durées, d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

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 le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant 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,

Considérant l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune, et à réguler l'offre d'hébergement touristique dans la commune,

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 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

Considérant la faculté offerte aux communes de subordonner au dépôt d'une autorisation 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,

### **DELIBERE**

**APPROUVE** le projet de règlement annexé à la présente délibération fixant les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations temporaires au changement d'usage par le Maire de la Commune

**AUTORISE** Monsieur le Maire à soumettre à la Communauté de Communes du Seignanx, compétente en matière de Plan local d'urbanisme, le projet de règlement annexé à la présente délibération en vue d'un rapport à l'ordre du jour du prochain Conseil communautaire pour qu'il en délibère

**DIT** que la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage entrera en vigueur sur le territoire communal à compter du 1er janvier 2025 sous réserve de l'avis favorable du Conseil Communautaire du Seignanx

**DÉCIDE** de l'entrée en vigueur du dispositif d'enregistrement par télédéclaration, à compter du 1er janvier 2025 sous réserve de l'avis favorable du Conseil Communautaire du Seignanx

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération

**DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois suivant son affichage ou sa notification et sa transmission au représentant de l'État dans le Département. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi dans les deux mois par l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)