

2017 DLH 362 Modification de l'article 3 du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation ainsi que les principes déterminant les compensations.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le contrôle de changement d'usage des locaux d'habitation régi par les articles L 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation fait l'objet à Paris d'un règlement municipal adopté par votre Assemblée en 2009, suite au transfert de compétence de l'Etat, puis complété par six délibérations de votre Assemblée entre 2009 et 2017, notamment pour renforcer le contrôle sur les locations meublées touristiques dont le fort développement à Paris vient diminuer le parc de résidences principales disponible pour les Parisiens.

En effet, à Paris, la location de meublés touristiques, à la nuit ou à la semaine essentiellement, s'est particulièrement développée au cours de ces dernières années, notamment du fait de l'augmentation des offres via Internet. En cinq ans, le marché locatif traditionnel parisien a perdu au moins 20.000 logements. Les locations meublées touristiques peuvent représenter jusqu'à 20 % de l'offre locative globale dans les arrondissements du centre de Paris. Le fort développement de cette activité à Paris vient donc diminuer le parc de résidences principales disponible pour les Parisiens

De plus, les prix constatés sont proches de ceux du secteur hôtelier, soit un niveau compris entre le double et le triple du prix des locations traditionnelles. Ce phénomène provoque à la fois une diminution de l'offre locative privée traditionnelle et une hausse du coût des logements, tant à la location qu'à l'achat.

C'est la raison pour laquelle la Ville avait précédemment fixé des règles de compensation plus strictes pour cette activité, par délibération 2014 DLH 1120 des 17,18 et 19 novembre 2014, en imposant une compensation complète dans le même arrondissement lorsque des logements étaient transformés en locations meublées touristiques. Il s'agissait de supprimer le déséquilibre qui pouvait se produire entre les arrondissements du centre, là où se trouvent le plus grand nombre de locations touristiques, et les arrondissements plus périphériques où se trouvent le plus souvent les opérations de compensation.

Or, l'amplification du phénomène constaté depuis cette date a montré que, à l'intérieur d'un même arrondissement, des quartiers entiers se transforment en meublés touristiques, générant des effets négatifs sur le commerce de proximité et la tranquillité des résidents.

La mise en place à Paris au 1^{er} décembre du régime de déclaration préalable soumis à enregistrement pour toute location meublée de courte durée décidé par la délibération 2017 DLH 128 des 3, 4 5 juillet 2017, va permettre d'assurer un meilleur contrôle de cette activité, pour veiller notamment à ce que les logements loués à l'année en meublés touristiques aient bien fait l'objet d'une autorisation de changement d'usage.

A cette occasion, il apparaît nécessaire d'adapter le règlement pour éviter les déséquilibres constatés au sein même des arrondissements. La réalisation prochaine d'importants programmes de transformation de bureaux ou locaux d'activités en logements, comme la Samaritaine dans le 1^{er} arrondissement (2 900 m² transformés), l'opération Morland dans le 4^{ème} arrondissement (15 000 m² transformés), le 25 rue du Cardinal Lemoine dans le 5^{ème} arrondissement (2100 m² de garage transformés), le garage Renault de la rue Amelot dans le 11^{ème} arrondissement (5000 m²), l'Ilot Saint Germain dans le 7^{ème} arrondissement (11000m²), va en outre générer à court terme des surfaces de compensation importantes pour ces arrondissements.

Il est donc proposé une nouvelle adaptation du règlement municipal afin de renforcer la protection du logement dans les 80 quartiers administratifs de Paris.

L'article 3 du règlement municipal serait modifié en substituant le quartiers administratif à l'arrondissement comme limite géographique pour proposer une compensation à l'appui d'une demande de changement d'usage : « *L'autorisation de changement d'usage pour la transformation d'un local ou de locaux destinés à l'habitation en locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est subordonnée à une compensation dans le même quartier que celui de la transformation* ».

Cette règle vise à maintenir un nombre de logements au moins identique dans le même quartier en cas de délivrance d'autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en locaux meublés de courte durée.

Sur le plan juridique cette modification est fondée sur l'article L 631-7-1 qui prévoit que « *Une délibération du Conseil municipal fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier... 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* ».

Je vous propose en conséquence d'adopter la modification de l'article 3 du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris