

2017 DLH 128 Obligation d'enregistrement de la déclaration préalable prévue à l'article L314-1-1 du code du Tourisme - création du téléservice correspondant.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République Numérique a modifié l'article L 324-1-1 du Code du Tourisme. Cet article prévoit, pour les communes qui le souhaitent, la possibilité de mettre en place une procédure d'enregistrement de la déclaration préalable pour toute location de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Cette procédure d'enregistrement se substitue à la procédure de déclaration préalable auprès du maire de la commune prévue par ce même article. Elle nécessite la mise en place d'un téléservice qui permettra d'enregistrer la déclaration préalable, et qui donnera lieu à la délivrance sans délai d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration :

Article L 324-1-1 :

« II. – Dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 et L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation 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.

« Lorsqu'elle est mise en œuvre, cette déclaration soumise à enregistrement se substitue à la déclaration mentionnée au I du présent article.

« Un téléservice permet d'effectuer la déclaration. La déclaration peut également être faite par tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération susmentionnée.

« Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

« Un décret détermine les informations qui peuvent être exigées pour l'enregistrement ».

Pour compléter ce dispositif, l'article L 324-2-1 du code du tourisme prévoit que 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, à la mise en location d'un local meublé soumis à l'article L.324-1-1 du même code et aux articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation doit informer le loueur des obligations de déclaration et/ou d'autorisation préalables prévues par ces articles, et obtenir de ce dernier, préalablement à la location du bien, une déclaration sur

l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration du logement, obtenu en application du II de l'article L.324-1-1 du code du tourisme.

Celle-ci doit également publier dans l'annonce relative au local, le numéro d'enregistrement obtenu en application du II de l'article L 324-1-1 du même code.

A 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. Dans certains arrondissements (notamment dans le centre et l'ouest de Paris), les locations meublés touristiques peuvent représenter jusqu'à 20 % de l'offre locative globale. Le fort développement de cette activité à Paris vient donc diminuer le parc de résidences principales disponibles 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.

Face à l'ampleur de cette situation, la Ville de Paris souhaite, au-delà des contrôles déjà réalisés, instaurer le régime de déclaration préalable soumis à enregistrement, comme décrit ci-dessus, pour toute location meublée de courte durée.

Pour mémoire, une équipe de 25 agents assurent le contrôle des meublés de tourisme au travers d'enquêtes sur le terrain, d'opérations de contrôle ciblées dans des zones touristiques ou encore de veille internet. Ce sont de l'ordre de 5000 logements contrôlés par an qui donnent lieu en cas d'infractions à des procédures contentieuses. Depuis le début de l'année 2017, près de 300 000€ d'amendes ont été actés par le TGI, sur la base d'un montant maximum de 25 000€ par logement, sachant que ce montant a été récemment doublé pour atteindre 50 000€. A ce jour, plus de 900 logements ont été régularisés que ce soit par changement d'usage ou par retour à l'habitation. La mise en place de ce dispositif, via un nouveau service numérique, a pour objectif une meilleure connaissance du phénomène afin de lutter contre le développement des meublés touristiques professionnels au détriment du logement, qu'il convient de distinguer de la location occasionnelle de son appartement.

En effet, les activités de location de courte durée dans les locaux à usage d'habitation doivent faire l'objet d'autorisations de changement d'usage en tant qu'activité professionnelle, sauf lorsqu'il s'agit de la résidence principale du loueur, en application :

- de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation : « *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 au sens du présent article* ».
- du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation adopté par le Conseil de Paris les 17, 18 et 19 novembre 2014, dans son article 3 : « *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 arrondissement que celui de la transformation(...)* ».

Lorsqu'il s'agit de sa résidence principale, le loueur qui n'est pas soumis à une autorisation préalable peut le louer pour une durée maximale de 120 jours par an, mais il doit dans tous les cas effectuer la déclaration préalable instituée par les dispositions de l'article L.324-1-1 du code du tourisme.

Dans ce cas, l'article L 324-2-1 du code du tourisme a prévu que 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, à la mise en location d'un logement, décompte le nombre de nuits et en informe la commune, annuellement, à sa demande. Au-delà de 120 jours, le logement ne peut plus faire de l'objet de location jusqu'à la fin de l'année en cours.

En conséquence, la possibilité donnée par la loi de créer un téléservice pour délivrer un numéro d'enregistrement, qui devra figurer sur les annonces en ligne, permettra d'assurer une meilleure transparence et une régulation de cette activité pour les professionnels et les investisseurs.

Le décret d'application 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 définit d'abord ce qu'est un local meublé au sens du II de l'article L 324-1-1 :

« 1° Un meublé de tourisme défini au I du présent article » (I - Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile)

« 2) Une partie d'un tel meublé, que ce meublé soit ou non à l'usage exclusif du locataire. »

Il mentionne ensuite les informations exigibles pour l'enregistrement des meublés de tourisme auprès de la ville :

- le déclarant devra fournir son identité, son adresse, son adresse électronique ;
- il devra fournir l'adresse du local, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le n° d'appartement ;
- il pourra également, en lieu et place de ces dernières informations, fournir le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de son avis de taxe d'habitation ;
- il devra indiquer s'il s'agit d'une résidence principale ou non.

Enfin il mentionne le nombre de pièces, le nombre de lits, et le cas échéant la date et le niveau de classement ou de toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme.

La déclaration fera l'objet d'un numéro de déclaration délivré immédiatement par la commune. Ce numéro est constitué de treize caractères répartis en trois groupes séparés ainsi composés :

- le code officiel géographique de la commune de localisation à cinq chiffres ;
- un identifiant unique à six chiffres, déterminé par la commune ;
- une clé de contrôle à deux caractères alphanumériques, déterminée par la commune.

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration mentionnés ci-dessus fera l'objet d'une nouvelle déclaration.

Le téléservice proposé par la Ville, qui sera disponible à compter du 1^{er} octobre 2017, intègre bien entendu l'ensemble de ces informations qui permettront la délivrance immédiate au déclarant d'un numéro d'enregistrement.

Ces obligations nouvelles issues des dispositions législatives et réglementaires du code du tourisme feront l'objet d'une modification du règlement municipal relatif aux demandes d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation actuellement en vigueur, dans la partie relative aux modalités et conditions de délivrance des autorisations, par l'introduction d'un article 7 bis dès lors que la location de local meublé pour de courtes durées est soumise au dépôt d'une déclaration au titre du code du tourisme en complément, le cas échéant, de l'autorisation de changement d'usage requise au titre du code de la construction et de l'habitation.

Afin de laisser le temps aux déclarants de procéder à cette formalité de déclaration, et aux plateformes de s'adapter, il est proposé de ne rendre obligatoire le numéro d'enregistrement qu'à compter du 1^{er} décembre 2017. A partir de cette date, toutes les annonces relatives à un meublé de tourisme devront contenir le numéro d'enregistrement tel que prévu par les textes susmentionnés.

Toute offre de location d'un meublé pour de courte durée qui ne contiendrait pas le n° de déclaration devra donc être retirée à compter du 1^{er} décembre 2017.

De même la déclaration et le numéro d'enregistrement correspondant seront retirés lorsque le loueur informera la Ville de sa cessation d'activité.

Je vous propose en conséquence de décider que la déclaration préalable prévue à l'article L 324-1-1 du Code du Tourisme soit, à Paris, soumise à enregistrement pour toute location de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Cette décision entrera en vigueur à compter du 1^{er} décembre 2017.

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

La Maire de Paris