Loi du 5 Avril 1884 (Article 56)



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BIDART

DE LA COMMUNE DE BIDART (N° 191209-07)

SÉANCE DU 9 DÉCEMBRE 2019

L'an deux mil dix-neuf et le neuf du mois de décembre, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de Bidart, régulièrement convoqué le trois décembre, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire sous la présidence de Monsieur le Maire.

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE: 29

PRÉSENTS

M. Emmanuel ALZURI, Maire - M.Marc BÉRARD, Mme Maryse SANPONS, M. Francis TAMBOURINDEGUY, Mme Marie-Isabel ETCHEMENDY, M. Gérard GOYA, Mme Isabelle CHARRITTON, M. Pierre ESPILONDO, Adjoints - M. Christian BORDENAVE, Mme Muriel DA SILVA, M. Marc CAMPANDEGUI, Mme Françoise ELMON, Mme Florence POEYUSAN, M. Thierry CAILLAUD, Mme Marion CAMPOMANES, M. Manuel PORTET, M. Eric IRASTORZA, Mme Stéphane PERONNIN, M. Denis LUTHEREAU, M. Michel LAMARQUE, M. Albert DARRIBAT.

ABSENTS EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR

Mme Claire DARCEL à Mme Muriel DA SILVA, M. Marc MESSINA à M. Marc BÉRARD, Mme Anne-Marie LASAGA à Mme Marion CAMPOMANES, M. Marc BIDEGAIN à M. Christian BORDENAVE, Mme Stéphanie MICHEL à Mme Maryse SANPONS, Mme Emmanuelle ERDOCIO À M. Marc CAMPANDEGUI, M. Christophe GARCIA à M. Gérard GOYA, Mme Fabienne LAUTIER-ROY à M. Francis TAMBOURINDEGUY

SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Mme Marion CAMPOMANES

OBJET:

DÉCLARATION PRÉALABLE ET ATTRIBUTION D'UN NUMÉRO D'ENREGISTREMENT POUR LES LOCATIONS DE COURTES DURÉES

Monsieur le Maire rappelle que l'assemblée délibérante avait déjà voté, en décembre 2017, l'obligation d'une déclaration préalable et l'attribution d'un numéro d'enregistrement pour les locations de courtes durées, suite à la délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) de mise en place d'une autorisation de changement d'usage en septembre 2017.

La CAPB a complété cette délibération avec un règlement intercommunal fixant les critères et les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage (règlement disponible sur le site de la CAPB).

Pour rappel, les locations de courte durée de chambres ou de logements entiers à des touristes de passage se sont multipliées avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet et le développement de l'économie collaborative. Ce développement a des effets multiples :

- Transformation de certains quartiers en zones exclusivement touristiques avec disparition de vie de quartier ;
- Forte tension sur le prix du foncier en raison de la forte rentabilité de ce type de location ;
- Dégradation des logements, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants ;
- Concurrence à l'hébergement touristique conventionnel ;
- · Avec les progressions des plateformes internet de locations, il subsiste actuellement une déperdition de recette de taxe de séjour.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de l'implantation de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le législateur a instauré, dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi ELAN du 23 novembre 2018, une autorisation obligatoire de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues au sens de la taxe sur les logements vacants. Comme le prévoit l'article L631-7-1 B du code de la construction et de l'habitat, « si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme », cas de Bidart, « la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement », à savoir le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, elle ne peut donc être louée que le reste du temps, soit 4 mois par an, au-delà elle n'est plus considérée comme la résidence principale et devient un meublé de tourisme.

De fait, la location des résidences principales échapperait à toute déclaration. La loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République Numérique a néanmoins remédié à cette carence et a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quelque soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement. Celui-ci est obligatoirement transmis à tout intermédiaire (agence immobilière, site internet...) en vue d'une location de courte durée.

En effet, l'article 51 de la loi précitée a modifié les articles L 324-1 et 324-2 du Code du tourisme. L'article L 324-1 permet ainsi à un Conseil Municipal de rendre obligatoire, par délibération, un enregistrement auprès de la commune pour toute location d'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. De même, l'article L 324-2 rend obligatoire la mention de ce numéro d'enregistrement pour toute offre de location. Le Code du tourisme précise (article L 324-1) que la déclaration doit être faite par téléservice ou tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération instituant le numéro d'enregistrement, la déclaration donne alors lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Le texte dispose aussi que la délibération fixe le nombre minimal de nuitées par an à partir duquel l'enregistrement est obligatoire. L'article L 324-2 rappelle enfin que les offres de location mentionnées au II de l'article L.324-1-1 doivent contenir le numéro de déclaration mentionné à cet article.

Afin d'obtenir une information complète sur les locations de courte durée, la présente délibération a pour objet d'instaurer la mise en place sur le territoire de Bidart du numéro d'enregistrement prévu à l'article 324-1-1 du code du tourisme à partir de la mise en application du règlement sur le changement d'usage.

Le rapport entendu,

Vu les articles L. 5217-1 à L. 5217-19 du code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi 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 durée ;

Vu l'article 51 de la loi du 7 octobre 2016 pour une République Numérique ;

Vu les articles L. 631-7 et L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu les L 324-1 et 324-2 du code de Tourisme ;

Vu l'article D. 324-1-1 du code du tourisme ;

Vu le décret no 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 de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 24 septembre 2017 instaurant l'autorisation préalable de changement d'usage pour la location occasionnelle de logements hors résidence principale, complétée par la délibération du 28 septembre 2019 ;

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal, décide :

DE SA PUBLICATION ET DE SA RÉCEPTION PAR LE REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT ».

- de soumettre à déclaration préalable sur le portail télé-service qui sera mis en place toute location de courtes durées d'un local meublé, situé sur le territoire de Bidart, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, et cela dès la première nuitée. Il est précisé que, pour chaque déclaration préalable, un numéro d'enregistrement visé au II de l'article 324-1-1 du code du tourisme sera délivré.
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Fait et délibéré à Bidart, les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme et certificat d'affichage.
Ont signé au registre les membres présents.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture le M/12112 les et publication ou notification du 13/12119

EMMANUEL ALZURI

« LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION PEUT FAIRE L'OBJET D'UN RECOURS POUR EXCÈS DE POUVOIR DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF LANS UN DÉLAI DE DEUX MOIS A COMPTER

Accusé de réception

| Nom de l'entité publique | Commune de BIDART | | | |
|--|--|--|--|--|
| Numéro de l'acte | 191209-07 | | | |
| Nature de l'acte | DE - Délibérations | | | |
| Classification de l'acte | 3.6 - Autres actes de gestion du domaine prive | | | |
| Objet de l'acte | DÉCLARATION PRÉALABLE ET ATTRIBUTION D'UN NUMÉRO D'ENREGISTREMENT POUR LES LOCATIONS DE COURTES DURÉES | | | |
| Statut de la transmission | 8 - Reçu par Contrôle de légalité | | | |
| Identifiant unique de télétransmission | 064-216401257-20191209-191209-07-DE | | | |
| Date de transmission de l'acte | 11/12/2019 | | | |
| Date de réception de l'accuse de réception | 11/12/2019 | | | |