



Direction du Logement et de l'Habitat
PROJET DE DELIBERATION
EXPOSE DES MOTIFS

2021 DLH DU DAE 460 - Adoption du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations pour la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme

Mesdames, Messieurs,

Paris, Lille, Lyon ou encore Marseille, nombreuses sont les communes concernées par les dispositions des articles L631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) relatifs à l'encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation. Cette législation, initialement créée en 1945, a été établie pour lutter contre la pénurie de logement.

Dans ce cadre, c'est par une délibération du Conseil de Paris 2008 DLH 201 en date du 28 décembre 2008, depuis modifiée, que la Ville s'est dotée d'un règlement municipal permettant de fixer les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage.

Récemment, l'évolution de la réglementation, en prenant progressivement en compte le phénomène de transformation de logements en meublés de tourisme, a permis de mieux garantir la protection du logement, et s'est imposée comme un outil indispensable au maintien de l'équilibre entre logement et vie économique.

En parallèle, la pression touristique forte liée à l'essor des meublés de tourisme a eu un impact important sur les commerces de proximité, qui se sont spécialisés pour répondre aux besoins spécifiques des touristes.

Dans une étude de septembre 2020¹ l'APUR souligne ainsi : « *De nouveaux commerces apparaissent : vente de cartes postales, souvenirs pour une clientèle touristique, sandwicheries, etc. Les supérettes et épiceries de quartier se transforment elles aussi* ».

Le développement des locations de meublées touristiques s'est également traduit par un nombre très significatif de transformations des locaux commerciaux en locations saisonnières.

Ainsi à Paris, entre 2015 et juin 2021, près de 59 000 m² de locaux commerciaux ont été transformés en hébergement hôtelier, dont 36 % à Paris Centre. Les demandes de transformation de locaux commerciaux se sont accélérées au cours de ces derniers mois. Ce phénomène intervient par ailleurs dans un contexte de baisse sensible du nombre de commerces à Paris du fait de la crise sanitaire : ainsi, 900 commerces ont disparu entre 2017 et 2020.

Les transformations de commerces en meublés de tourisme entraînent ou accentuent de fait la raréfaction d'une partie de l'offre de commerce de proximité et d'artisans - tant en qualité qu'en quantité- et perturbent l'équilibre des fonctions urbaines déjà déstabilisé par la transformation de logements en meublés de tourisme.

¹ « *Locations meublées touristiques à Paris - Situation 2020 et comparaison avec sept autres grandes villes* », septembre 2020.

Comme l'évoque l'APUR dans son étude de septembre 2020 : « (...) pour contourner la réglementation sur le changement d'usage, les professionnels de l'immobilier encouragent les investisseurs à cibler les locaux d'activité pour les transformer en location meublée touristique (avec uniquement un changement de destination à obtenir). Ainsi dans les quartiers les plus touristiques de la capitale, plusieurs dizaines de commerces en rez-de-chaussée ont été transformés pour être proposés à la location sur des plateformes comme Airbnb, Expédia ou Booking »

L'APUR confirme dans une étude d'octobre 2021² le ciblage des commerces pour la location meublée touristique : « les locaux commerciaux sont ciblés par les loueurs professionnels qui les rachètent et les transforment en locations meublées touristiques, ce qui est aujourd'hui possible suite à une simple déclaration de changement de destination. »

Dans ce cadre, la protection de l'usage commercial apparaît désormais comme un élément essentiel de la régulation face à la pression exercée par l'offre de meublés de tourisme.

La loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique a introduit, dans le code de tourisme, à l'article L 324-1-1 IV bis, une disposition permettant la création d'un nouveau régime d'autorisation de changement d'usage, autorisant ainsi les collectivités locales qui le souhaitent à mettre en place un outil de régulation de ce phénomène.

Pour les villes délibérant en ce sens et ayant mis en place l'obligation d'enregistrement des locations saisonnières sur leur territoire, comme c'est le cas à Paris, la loi instaure la possibilité de soumettre à autorisation préalable le fait de louer un local commercial en meublé de tourisme et *in fine*, la transformation d'un commerce en hébergement touristique (article L324-1-1 IV bis du Code du tourisme précité).

Le nouvel article R 324-1-5 du code du tourisme mentionne que la délibération « précise, sur le fondement d'une analyse de la situation particulière de la commune :

- 1° Les principes de mise en œuvre des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services ;
- 2° Les critères utilisés pour délivrer l'autorisation prévue au même alinéa [premier alinéa de l'article L. 324-1-1 bis précité] ».

Le décret 2021-757 du 11 juin dernier est venu préciser les locaux concernés ainsi que les modalités d'application du dispositif (articles R. 324-1-4 et R. 324-1-5 du code du tourisme). Il distingue les PLU dont les destinations sont régies par les anciennes dispositions du code de l'urbanisme et les PLU mis en conformité avec la loi ALUR.

Les locaux à usage commercial s'entendent ainsi des locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce, l'hébergement hôtelier ou l'artisanat au sens de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Une fois que le Plan Local d'Urbanisme de Paris aura été révisé, les locaux à usage commercial s'entendront des locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce et les activités de service au sens du 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

² « Quel impact de la crise de la Covid-19 sur les locations meublées touristiques à Paris? », octobre 2021

Le décret indique également que les critères peuvent « être mis en œuvre de manière différenciée sur le territoire de la commune, en fonction de la situation particulière de certains quartiers ou zones ».

La présente délibération a pour objet, via l'adoption du règlement municipal annexé, de mettre en œuvre le nouveau régime d'autorisation introduit par le décret du 11 juin 2021. Elle vise :

- l'identification des périmètres concernés ;
- la fixation de conditions liées à la délivrance de l'autorisation ;
- la définition des critères retenus pour accorder ou non l'autorisation de louer – et donc transformer - un local à usage commercial en meublés de tourisme.

Ce nouveau régime d'autorisation vise à protéger les locaux à usage commercial existants, en particulier là où ils sont le plus menacés. Il se fonde notamment sur les données existantes sur les commerces à Paris, en particulier l'étude de l'APUR sur le recensement des commerces parisiens³.

Il est en premier lieu proposé d'inscrire dans le Règlement qui vous est soumis le critère géographique visant la zone de protection du commerce et de l'artisanat dans le Plan Local d'Urbanisme. Les locaux à usage commercial concernés par cette protection ne pourront pas faire l'objet de locations meublées de courte durée. La carte du linéaire du commerce et de l'artisanat protégés est annexée au règlement du PLU, auquel renvoie le projet de règlement municipal annexé.

Sur l'ensemble du territoire parisien, les demandes d'autorisation de transformation de locaux à usage commercial en meublés de tourisme seront instruites et accordées en fonction des critères qui figureront dans le Règlement, afin de répondre aux objectifs de protection de l'environnement urbain et de préservation de l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, et en l'occurrence en tenant plus particulièrement compte de la protection des commerces et de la pression touristique.

Les critères retenus pour accorder ou non l'autorisation, sont les suivants :

- la transformation du local ne doit pas contribuer à rompre l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, au regard :
 - a/ de la densité de meublés de tourisme appréciée au vu notamment du nombre de numéros d'enregistrement délivrés sur le fondement du III de l'article L 324-1-1 du code du tourisme par rapport au nombre de résidences principales ou du nombre de demandes d'autorisations d'urbanisme de changement de destination de commerce en hébergement hôtelier au cours des cinq dernières années ;
 - b/ de la densité et de la diversité de l'offre commerciale du secteur appréciées au vu notamment de la présence d'une zone de redynamisation commerciale et de la densité commerciale par types de commerces sur le secteur.
 - c/ de la densité de l'offre hôtelière existante, telle qu'elle ressort de tout document utile et notamment du diagnostic territorial du PLU.
- la location ne doit pas entraîner de nuisances pour l'environnement urbain, appréciées notamment au vu :

3 « Inventaire des commerces à Paris en 2020 et évolution 2017-2020 », avril 2021

a/ des caractéristiques envisagées du meublé de tourisme : surface, nombre de pièces, nombre maximum de personnes accueillies et moyens d'accès ; lorsque le local fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, l'absence de nuisance sera également appréciée selon la consistance de cet immeuble et de la localisation du meublé au sein de celui-ci ;

b/ de la bonne insertion dans le tissu urbain, appréciée notamment au vu des caractéristiques du quartier (notamment carte d'équilibre entre destination du PLU de Paris ou carte du taux d'emploi entre les différents quartiers parisiens).

Les demandes d'autorisation de location de locaux à usage commercial en tant que meublés de tourisme seront instruites, en lien avec les mairies d'arrondissement, selon les modalités prévues dans le règlement en annexe soumis à votre approbation.

Ces demandes pourront être déposées sous format papier ou sous format numérique auprès de la Direction de l'Urbanisme.

En effet, en application des dispositions réglementaires du Code du Tourisme, cette autorisation, si elle délivrée, tiendra lieu de permis de construire ou de décision de non-opposition à déclaration préalable au titre du changement de destination ou de sous-destination rendu nécessaire au titre du Code de l'Urbanisme. Elle sera donc demandée, instruite, délivrée et exécutée dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme pour l'autorisation dont elle tient lieu.

Elle devra simplement être complétée d'informations sur le local qui ne figurent pas dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, et qui permettront d'instruire la demande d'autorisation au titre de l'article L. 324-2-1 IV bis du Code du Tourisme

Le règlement qui est soumis à votre approbation reprend également le régime de sanction d'une amende civile prévue à l'article [L. 324-1-1 V. alinéa 3](#) du code du tourisme : « *Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV bis est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 25 000 €* ».

Il vous est proposé d'approuver le Règlement figurant en annexe qui fixe le régime d'autorisation de location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme.

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

La Maire de Paris