



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH DU DAE 106 - Modification du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations visant la location de locaux à usage commercial en meublés de tourisme

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, complétée par le décret n° 2021-757 du 11 juin 2021, a introduit la possibilité pour les communes de soumettre à autorisation la location de locaux à usage commercial en meublés de tourisme (articles L324-1-1 et suivants et R324-1-4 et suivants du code du tourisme).

Confrontée à un développement exponentiel des locations de meublés touristiques¹, se traduisant notamment par un nombre très significatif de transformations de locaux commerciaux ou artisanaux en meublés de tourisme, la Ville de Paris a souhaité se saisir de cet outil de régulation afin de compléter l'arsenal déjà existant sur son territoire pour lutter contre les meublés de tourisme et ainsi amplifier encore son action en faveur, d'une part, de l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines et, d'autre part et plus particulièrement, de la protection du logement pérenne au service des parisiennes et des parisiens.

Ainsi, par délibération 2021 DLH 460 du 15 décembre 2021, le Conseil de Paris a approuvé le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations visant la location de locaux à usage commercial en meublés de tourisme.

Depuis, la situation a encore évolué et les données disponibles ont été actualisées par l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) par le biais d'études² ou de travaux, permettant une connaissance très fine (soit au km², soit au niveau des îlots regroupés pour l'information statistique - IRIS) de la situation de la Ville de Paris.

Il est proposé aujourd'hui de modifier ce règlement, afin de tenir compte de l'entrée en vigueur du Plan local d'Urbanisme bioclimatique (PLUb) adopté lors du Conseil de Paris du 19 au 22 novembre 2024, d'en préciser les critères et ainsi de le mettre en conformité avec la jurisprudence.

- Un critère est ajouté, selon lequel le local ne doit pas être situé dans le secteur d'encadrement des hébergements touristiques du PLUb, ou sur un linéaire commercial et artisanal faisant l'objet d'une protection aux Plans de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV) du Marais ou du 7^{ème} arrondissement.

¹ Près de 98 000 meublés de tourisme étaient enregistrés sur le téléservice de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2025

² Voir par exemple les publications récentes de l'APUR : « Les logements inoccupés à Paris » et « Locations meublées touristiques à Paris en 2024 »

- Le critère selon lequel la transformation ne doit pas contribuer à rompre l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services est modifié ainsi :
 - o L'indicateur du nombre d'autorisations d'urbanisme de changement de destination de commerce en hébergement hôtelier est supprimé, compte tenu de l'arrêt du Conseil d'Etat du 7 juillet 2022³.
 - o Les indicateurs de densité des meublés de tourisme, de densité commerciale et de densité de l'offre hôtelière sont précisés en indiquant les seuils retenus pour leur appréciation.

Les autres critères sont maintenus.

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

La Maire de Paris

³ Conseil d'Etat, 7 juillet 2022, n° 454789, CSF



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH DU DAE 106 - Modification du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations visant la location de locaux à usage commercial en meublés de tourisme

Le Conseil de Paris

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2511-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code du tourisme et notamment ses articles L324-1-1 et suivants et R324-1-4 et suivants.

Vu le Plan local d'Urbanisme bioclimatique de la Ville de Paris adopté par le Conseil de Paris dans sa séance des 19, 20, 21 et 22 novembre 2024 ;

Vu la délibération 2021 DLH 460 approuvant règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations pour la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme ;

Vu l'avis du Conseil de Paris Centre en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 5^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 6^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 7^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 8^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 9^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 10^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 11^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 12^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 13^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 14^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 15^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 16^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 17^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 18^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 19^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 20^{ème} arrondissement en date du ;

Vu le projet de délibération en date du XX par lequel la Maire propose d'autoriser la modification du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations visant la location de locaux à usage commercial en meublés de tourisme ;

Sur le rapport présenté par M. Jacques Baudrier, au nom de la 5^{ème} Commission ;

Délibère :

Article 1 : L'article 2 du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations visant la location de locaux à usage commercial en meublés de tourisme est ainsi rédigé :

« Article 2 - Conditions de délivrance de l'autorisation :

La location d'un local tel que défini à l'article 1er en tant que meublé de tourisme est autorisée dans les conditions suivantes :

- Le local ne soit pas être situé dans le secteur d'encadrement des hébergements touristiques délimité au Plan Local d'Urbanisme bioclimatique (PLUb)
- Le local ne doit pas être situé sur un linéaire commercial et artisanal faisant l'objet d'une protection au PLUb ou aux Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Marais ou du 7^{ème} arrondissement.
- 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 touristiques, 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, qui est considérée comme forte lorsque la densité est supérieure à 50 numéros pour 1 000 résidences principales.

b/ de la densité et de la diversité de l'offre commerciale du secteur appréciées au vu notamment :

o de la présence du local dans une zone sous Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale ;

o de la densité commerciale par types de commerces sur le secteur, qui est considérée comme faible lorsque la densité de commerces alimentaires est inférieure à 30 par km² ;

c/ de la densité de l'offre hôtelière existante, qui est considérée comme forte si la densité est supérieure à 3 000 chambres par km².

Ces différents indicateurs sont examinés de manière individuelle, notamment à partir des seuils mentionnés, mais aussi pris ensemble, afin d'apprécier si la transformation contribue ou non à rompre l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services.

- La location ne doit pas entraîner de nuisances pour l'environnement urbain, appréciées notamment au vu :

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 »

Article 2 : Le règlement modifié sera publié sur le Portail des publications administratives de la Ville de Paris.

