

## Conseil de Toulouse Métropole

20 octobre 2022

### Intervention d'Odile Maurin

#### **12.3 Meublés de tourisme et autres changements d'usage des locaux d'habitation - Modification du régime d'autorisation : création de périmètres de compensation et adoption d'un règlement**

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, chers collègues,

Pour cette délibération, pourquoi déposons-nous un amendement ?

Nous sommes satisfaits de voir que la métropole se saisit de la réglementation existante pour tenter de limiter les effets pervers du développement des plateformes comme AirBnB. En effet, rappelons que l'accroissement de la mise en location de meublés de tourisme dans les grandes villes et les zones touristiques a trois effets pervers : limiter le nombre de logements disponibles pour des locations à l'année pour les Toulousains jeunes et moins jeunes, renchérir le prix des locations à l'année et faire concurrence à l'hôtellerie.

Alors, pourquoi faire les choses à moitié ? Veut-on vraiment lutter contre les effets d'AirBnB & co ?

Vous prévoyez de limiter l'obligation de compensation aux autorisations de changement d'usage pour les personnes physiques à compter du troisième logement en plus de la résidence principale, ce qui réduit considérablement la portée de la mesure.

La loi vous permet d'établir un système de compensation pour tout logement loué par des personnes physiques plus de 120 jours par an.

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation. Les biens proposés à la compensation doivent être de qualité et de surface au moins équivalente au logement qui fait l'objet d'une demande de changement d'usage. Et ces locaux doivent être situés grosso modo dans le même secteur. Elle permet de maintenir une offre locative à l'année en parallèle des locations de meublés.

Certaines collectivités désirent véritablement agir ont choisi de rendre la compensation obligatoire dès le 1<sup>er</sup> meublé de tourisme détenu par des personnes physiques ou morales.

Pour notre métropole, un choix différent a été opéré. Si la compensation est obligatoire pour les personnes morales, pour les personnes physiques elle ne s'appliquerait que lorsque seront loués plus de 3 logements (dont la résidence principale).

Ce choix, de notre point de vue, limite sérieusement la portée du texte et c'est pour cela que nous proposons un amendement qui instaure la compensation dès le premier logement pour les personnes physiques, comme c'est le cas pour les personnes morales.

Voulons-nous une métropole pour les touristes, ou voulons-nous une métropole pour ses habitants, et surtout pour tous ses habitants, y compris les plus précaires ? Surtout, sommes-nous là pour permettre aux particuliers les plus favorisés qui détiennent plusieurs biens immobiliers de gagner encore plus d'argent au détriment des métropolitains qui ont besoin de se loger ? Et de se loger à des prix supportables.

Pour cela, il faut aussi être prêt à se battre avec AirBnB et les autres plateformes pour exiger réellement d'avoir toutes les remontées de données nécessaires afin d'apprécier finement le nombre de particuliers louant moins de 120 jours par an, le nombre de biens concernés, et les durées moyennes minimales et maximales de location afin d'évaluer le total de nombre de jours de location et ses effets sur la location à l'année. Et afin de contrôler réellement ces locations et le respect de la législation.

Dans le but de lutter réellement contre les effets pervers de la location de meublés de tourisme, nous vous invitons donc à voter en faveur de l'amendement que nous vous proposons.

#### Amendements :

##### Amendement 4<sup>e</sup> paragraphe de la 2<sup>e</sup> page de la délibération :

« La compensation s'appliquera aux autorisations de changement d'usage à caractère réel, définitives et attachées au local concerné – demandées par les personnes morales. Les autorisations de changement d'usage accordées à titre personnel pourront être délivrées, pour une durée de deux ans renouvelable, ~~et sans compensation pour deux logements en plus de la~~ **résidence principale**. A compter du **premier** logement, les personnes physiques sont soumises au régime des autorisations de changement d'usage avec compensation »

##### Amendement Article 4 bis du règlement :

« En application des dispositions de l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation, un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées peut être institué concernant les demandes effectuées uniquement par des personnes physiques.

Une autorisation temporaire et personnelle peut-être accordée pour toute demande de changement d'usage pour une location meublée de courte durée, si celle-ci est effectuée par une personne physique, ~~et pour deux logements en plus de la résidence principale~~.

Cette autorisation, d'une durée de deux ans renouvelable, est incessible et cesse de produire effet à l'expiration de sa durée de validité.

A compter du **premier** logement, les personnes physiques sont soumises au régime des autorisations de changement d'usage avec compensation prévu à l'article 3. »