RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

SAINT—BONNET EN CHAMPSAUR

DÉLIBÉRATION N° : 2024_054

AR Prefecture
005-200034502-20240619-2024_054-DE
Reçu le 25/06/2024

Extrait du registre des
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT-BONNET-EN-CHAMPSAUR

Séance du 19 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre le dix-neuf du mois de juin à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Bonnet-en-Champsaur, étant assemblé en session ordinaire à la Salle de la Mairie de Saint-Bonnet-en-Champsaur, lieu habituel de ses séances, après convocation légale, datée du quatorze juin 2024 sous la Présidence de M. Laurent DAUMARK.

Etaient présents : 15
Mme Manon ATHENOUR, M. Roland BERNARD, Mme Aurélie DESSEIN, Mme Emilie DROUHOT, M. Fabien FERRARO, Mme Marie FESTA, M. Jean-Yves GARNIER, M. Michaël GAUME, M. Christian GONSOLIN, M. Rémy GONSOLIN, M. Jean-Marie GUEYDAN, Mme Nathalie LAJKO, Mme Virginie LE TOUMELIN et Mme Emmanuelle PELLEGRIN.

Etaient absents : 4
Mme Marie-Noëlle CHAIX, M. Dominique GOURY, M. Frédéric GAILLAND et Mme Nelly MARY.

Etaient absents et représentés : 3
Mme Marie-Noëlle CHAIX ayant donné pouvoir à M. Jean-Marie GUEYDAN, M. Frédéric GAILLAND ayant donné pouvoir à Mme Marie FESTA, M. Dominique GOURY ayant donné pouvoir à M. Jean-Yves GARNIER.

A été nommée Secrétaire de Séance : Mme Emmanuelle PELLEGRIN.

INSTAURATION D'UN REGIME D'AUTORISATION TEMPORAIRE DE CHANGEMENT D'USAGE PERMETTANT A UNE PERSONNE PHYSIQUE DE LOUER POUR DE COURTES DUREES DES LOCAUX DESTINES A L'HABITATION A UNE CLIENTELE DE PASSAGE QUI N'Y ELIT PAS DOMICILE ET DES CONDITIONS DE DELIVRANCE ET FIXATION DES CRITERES DE L'AUTORISATION

Madame Manon ATHENOUR arrive en séance et prend part aux débats et au vote.

Monsieur le Maire

Rappelle que la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et ainsi de lutter notamment contre la pénurie de logements dont sont susceptibles de faire face leurs habitants. Prévue aux articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation peut être rendue applicable dans les communes de moins de 200 000 habitants par délibération du Conseil municipal, dès lors que la Commune appartient à un EPCI qui n'est pas compétent en matière de PLU, et qu'elle est incluse dans la liste fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts.

Rappelle que le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 fixe la liste des Communes concernées. La commune de Saint-Bonnet-en-Champsaur figure sur cette liste en tant *« qu'il existe sur notre territoire un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements. »*

Rappelle que la loi pour une république Numérique du 7 octobre 2016 a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement

AR Prefecture
005-200034502-20240619-2024_054-DE
Reçu le 25/06/2024

indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques. Ce dispositif fera l'objet d'une délibération spécifique du conseil municipal. Or, depuis plusieurs années, nous faisons le constat renouvelé d'un nombre croissant de création de meublés de tourisme sur notre territoire. Cette tendance peut être directement rattachée au développement d'un nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes de locations touristiques saisonnières (type Airbnb, Abritel, ...) et l'essor de l'économie collaborative. Il est en effet unanimement reconnu que l'augmentation du nombre de meublé de tourisme conduit à un renchérissement du prix du foncier et du prix du mètre carré ainsi qu'à une raréfaction des biens offert à la location longue durée.

Rappelle que pour maitriser ce phénomène il existe le dispositif de l'autorisation préalable de changement d'usage. Cette procédure permet, en obligeant les loueurs de meublés à solliciter une autorisation préalable pour pouvoir pratiquer la location de leur logement en meublé de tourisme, de contrôler grâce également à la mise en place de la procédure d'enregistrement par télédéclaration, l'évolution du nombre de logements transformé en meublés. Car ce phénomène progresse d'année en année, en 2023, est parue une étude Ministérielle sur la lutte contre l'attrition des logements permanents en zone touristique, qui établit un lien de causalité direct entre le développement exponentiel des locations de meublés sur de courtes durées, dits meublés de tourisme, et la pénurie de logement locatif résidentiel. Au niveau national, le constat d'une hausse constante est en train de s'ancrer, les professionnels du secteur du tourisme évoquent à ce sujet un quadruplement d'ici à 2030 : " Le marché de la location de vacances va littéralement exploser avec une prévision de quadruplement d'ici à 2030... " (déclaration de M. Glenn FOGEL, le CEO de Booking). Or, lorsque celles-ci sont trop importantes sur un même territoire, elles ont des effets négatifs sur la qualité de vie, accroissent les tensions du marché immobilier et font obstacle à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location, considérée comme raison impérieuse d'intérêt général par la Cour de justice de l'Union européenne.

Rappelle qu'à notre niveau, la commune recense officiellement 122 meublés de tourisme (nombre de meublés déclarés CERFA au 31 décembre 2023). Dans les faits, il est fort probable que ce chiffre soit en-deçà de la réalité, de nombreux meublés n'étant pas déclarés en mairie nonobstant l'obligation en la matière. Cette expansion significative (en progression constante depuis six ans) de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée, par une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, s'avère désormais fortement pénalisante pour notre commune en présentant un double effet négatif. En effet, en induisant une transformation de l'usage de ces locaux au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif traditionnel, elle engendre mécaniquement un assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation. Notre population dont le revenu moyen est plutôt bas pourrait ne plus parvenir à se loger à des prix raisonnables, voire ne plus parvenir à se loger du tout, avec pour seule issue de chercher une location sur une commune limitrophe. Les nouveaux arrivants sont pareillement découragés par le manque d'offre et l'emballement des prix du marché.

Rappelle qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît nécessaire, de réguler les changements d'usages de locaux d'habitation en meublés de tourisme afin de contrôler de manière harmonieuse le développement des locations meublées touristiques. Cette démarche s'inscrit dans un objectif de lutte contre la pénurie de logement et la hausse des loyers, dont la Cour de Justice Européenne a reconnu qu'elles constituaient des objectifs d'intérêt général qui justifient l'encadrement de la location des meublés de tourisme (voir en ce sens : CJUE, 22 septembre 2020, affaire C-724/18). Au regard de l'intérêt général qu'il y a de préserver un équilibre entre habitats et activités économiques pour maintenir la fonction résidentielle dans la commune, et compte tenu de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, il apparaît nécessaire de réguler ces changements d'usage de locaux d'habitation par l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme.

Rappelle qu'au-delà de la conciliation de son activité touristique d'une part et de l'accès au logement d'autre part et de la préservation du parc de logements permanents pour les habitants et les nouveaux arrivants, cette démarche répondra également aux objectifs suivants :

- Disposer d'une lisibilité accrue de l'ensemble de l'offre d'hébergement globale,
- Répondre à la nécessité de contrôler à minima les flux touristiques dans le cadre du pilotage et du développement de la politique de tourisme,
- Prévenir un risque pour l'équilibre économique et social de la commune.

AR Prefecture
005-200034502-20240619-2024_054-DE
Reçu le 25/06/2024

Rappelle qu'un projet de règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme de courte durée est proposé. Ce règlement a pour objet de définir les critères et conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations au regard notamment des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et notamment son article 16 ;
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.631-7 et suivants ;
Vu le Code du Tourisme et notamment son article L.321-1-1 ;
Vu le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 portant application de l'article 232 du code général des impôts ;
Vu les Statuts de la communauté de communes du Champsaur-Valgaudemar ;
Vu l'exposé préalable résultant du Rapport de Présentation ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide de :

ARTICLE 1. **Instaurer** le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation tel que prévu à l'article L. 631-7-1A du Code de la construction et de l'habitation sur le territoire de la Commune de Saint-Bonnet-en-Champsaur.

ARTICLE 2. **Approuver** le règlement municipal fixant les conditions et critères de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques tel que figurant en annexe de la présente délibération.

ARTICLE 3. **Approuver** une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1er juillet 2024.

ARTICLE 4. **Autoriser** Monsieur le Maire à prendre toute mesure et à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération et à la concrétisation du présent dispositif, dont la mise en œuvre relèvera de l'autorité communale.

Membres en exercice :	19	Pour :	18
Membres présents :	15	Abstention :	0
Membres représentés :	3	Contre :	0

Transmis en Préfecture le : 25 JUIN 2024
Affiché ou publié le : 20 JUIN 2024

Ainsi fait et délibéré le 19 juin 2024
Pour copie conforme

Le Maire

MAIRIE DE SAINT BONNET-EN-CHAMPSAUR 05 (Htes-Alpes)

Laurent DAUMARK