

VILLE DE GASSIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

*L'an deux mille dix huit**le : onze septembre**Le Conseil Municipal de la Commune de Gassin dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, sous la présidence de Madame WANIART Anne-Marie, Maire,**Date de convocation du Conseil Municipal : 6 septembre 2018**PRESENTS : MM. VILLETTÉ Séverine, BOYENVAL Brigitte, CELSE Jean-Claude, MARTIN Agnès, MARCELLINO Anne-Marie, AUDIFFREN Henri, CASCANT Mélanie, SOLER Béatrice, BERNE Hervé, CAVASSE Isabelle, GURNARI Elsa, SILVE Didier, PATURLE Caroline et BESSE Pierre.*

Nombre de Conseillers :

en exercice	23
présents	15
votants	22

Certifié exécutoire

Sous Préfecture

le :

Publiée ou Affichée

le :

*Absents ayant donné pouvoir :**Monsieur PESCE Robert à Monsieur CELSE Jean-Claude.**Madame VARINOT Siriane à Madame MARTIN Agnès.**Monsieur SIMONI Jean-Jacques à Madame SOLER Béatrice.**Monsieur OLLIVIER Christian à Madame BOYENVAL Brigitte.**Madame CIGANA Marie à Monsieur BERNE Hervé.**Monsieur REY-BROT Damien à Madame WANIART Anne-Marie.**Monsieur MARDELLE Thierry à Monsieur SILVE Didier.**Absent : Monsieur GUILLEC Eric.**Secrétaire de séance : Madame VILLETTÉ Séverine.*

N° 18/61

OBJET : AUTORISATION DONNEE A MADAME LE MAIRE DE PROPOSER AU PREFET L'INSTAURATION D'UN REGIME D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION PREVU AUX ARTICLES L 613-7 ET SUIVANTS DU CODE DE CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Madame Agnès MARTIN, Adjointe, expose :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) permet aux collectivités territoriales qui le souhaitent de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations des meublés touristiques.

Les communes du secteur du golfe de Saint-Tropez ne figurent pas parmi les villes mentionnées au premier alinéa de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, il appartient au maire de Gassin de soumettre une autorisation au préfet sollicitant l'application des dispositions prévues par cet article.

Depuis un siècle et demi, la commune de Gassin est un important lieu de tourisme. La commune abrite neuf hôtels dont cinq possédant un classement 5 étoiles, trois campings, le village de vacances Le Graffionier du comité d'entreprise d'Air France, des équipements sportifs internationaux (polo et golf), l'un des parcs d'attractions les plus fréquentés de France, ou encore des restaurants et des domaines viticoles réputés. Caractérisant cette vocation touristique, Gassin, figurant parmi Les Plus Beaux Villages de France, a été classé commune touristique en 2016.

Les objectifs d'aménagement et de développement harmonieux de la commune, énoncés notamment dans le plan local d'urbanisme, se confrontent à une baisse du nombre d'habitants permanents, passé de 2 853 en 2010 à 2 576 en 2015, avec seulement 17 naissances domiciliées en 2016 contre 35 décès.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS n° 61 DU 11 SEPTEMBRE 2018 (SUITE)

Le rééquilibrage de la part des logements est en question. Malgré les efforts très conséquents de la commune (projets résidentiels des Marines, de la Vernatelle, construction de maisons à Caruby), la croissance du parc logement marque un ralentissement : 3 423 logements pour une moyenne de population de 2 576 habitants, mais seulement 1 201 résidences principales pour 2 143 résidences secondaires (63 % du parc) et 79 logements vacants.

Le secteur touristique a été très fortement impacté ces dernières années par de nouvelles méthodes de mises en relation de particuliers, avec des plateformes de locations touristiques saisonnières. Gassin maîtrise difficilement certains secteurs de l'offre touristique. Pour ne prendre qu'un exemple, 383 activités de location sont recensées sur la plateforme Airbnb en septembre 2018. Il s'agit pour l'extrême majorité non pas d'une activité annexe de location d'une partie d'une habitation (2 %), mais à 98 % de maisons (6,1 touristes accueillis dans un logement en moyenne sur Airbnb à Gassin) ou d'appartements loués dans leur totalité. Ce taux, 98 %, est le plus haut taux constaté pour les communes littorales du golfe de Saint-Tropez.

Ces pratiques induisent de fortes tensions sur le marché immobilier avec un impact très fort sur les prix du foncier en raison d'une forte rentabilité de ce type de location. Pour un studio pour deux personnes, Airbnb promet aux hébergeurs à Gassin un revenu moyen de 2 511 euros mensuels. La rentabilité moyenne annoncée des locations est de 3 528 euros par mois sur l'année, avec un prix moyen par jour de 200 € et un taux d'occupation de 65 % sur l'année.

Le marché devient inaccessible pour les actifs de Gassin ou les nouveaux arrivants potentiels.

Le problème est aggravé par le manque de transparence de l'ensemble des plateformes, tant en matière d'informations disponibles et de communication que de collecte et de versement de la taxe de séjour, malgré les annonces médiatiques.

Ces pratiques provoquent une concurrence à l'hébergement touristique conventionnel sans les mêmes contraintes. Pour la commune, cela a conduit à d'importantes pertes de recettes en taxe de séjour ces dernières années.

La loi ALUR offre la possibilité aux collectivités qui le souhaitent d'exercer un contrôle de ces activités pour en corriger les effets pervers, l'autorisation obligatoire de changement d'usage des locaux destinés à des locations de courte durée.

C'est le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage dont ce n'est pas le domicile qui constitue un changement d'usage.

Gassin souhaite :

- préserver son parc de logements permanents pour les habitants et être un centre attractif pour les actifs de l'extérieur ;
- contrôler les flux et l'offre touristiques pour un développement harmonieux de son économie et de son territoire ;
- préserver l'équilibre socioéconomique de la commune ;
- assurer l'équité avec les propriétaires assumant leur rôle de collecteur de la taxe de séjour et lutter contre les fraudeurs ;
- contrôler la concurrence déloyale contre l'offre professionnelle, engagée dans une politique de qualité, travaillant aux côtés de la mairie et de son office de tourisme pour l'ensemble de la destination.

Il est proposé au conseil municipal de soumettre à autorisation, sur le territoire de la commune, les locations de locaux meublés destinés à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS n° 61 DU 11 SEPTEMBRE 2018 (SUITE)

Les modalités de ce régime d'autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation sont exposées comme suit :

1) Principes généraux concernant les changements d'usages :

La délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation est prévue par l'article L.631-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Cet article précise que la mise en place de cette procédure est soumise à l'accord préalable du préfet.

La validation du changement d'usage par le préfet permettra à madame le Maire d'instruire et de délivrer éventuellement des autorisations de changements d'usage conformément au cadre prévu par la délibération du conseil municipal (art. L.631-7-1-A du CCH).

La délibération du conseil municipal doit permettre de fixer les « conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations [...] au regard 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 ».

De façon générale, le changement d'usage est accordé par madame le Maire de façon temporaire et est attaché soit à la personne, soit au local dès lors que l'autorisation est subordonnée à une compensation (entendue comme une obligation de transformer en logement des locaux non affectés à cet usage).

2) Conditions de délivrance des autorisations

-L'octroi d'une autorisation de changement d'usage est nécessaire s'il s'agit d'un local à usage d'habitation qui ne constitue pas la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;

-L'octroi d'une autorisation de changement d'usage est nécessaire s'il s'agit d'un local à usage d'habitation qui constitue la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile plus de 120 jours par an ;

-L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi dans les différents quartiers et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ;

-Le changement d'usage ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation ;

-Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du CCH ;

-L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et R.321-23 du CCH ;

-L'autorisation est accordée après le dépôt d'un formulaire mis à la disposition par la Commune et rempli par l'intéressé. Ce formulaire doit être accompagné des pièces justificatives demandées ;

-Le locataire à l'origine de la demande d'autorisation devra fournir l'accord du propriétaire ;

-Si le local est en copropriété, il sera nécessaire de joindre l'accord de l'assemblée des copropriétaires ;

-En application de l'article L.631-8 du CCH, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage. Le dépôt d'un formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage sera tout de même effectué par l'intéressé dès lors que l'instruction est réalisée par un service distinct. Les travaux ne pourront être effectués qu'après obtention de l'autorisation de l'article L.631-7 du CCH.

-Le silence de l'administration dans un délai de deux mois suivants le dépôt de la demande par le pétitionnaire vaut décision d'acceptation conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du code des relations entre le public et l'administration.

3) Critères de l'autorisation

L'autorisation est accordée pour une durée de 3 ans pouvant être renouvelée suivant la procédure précitée. Elle s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

4) Les changements d'usage dispensés d'autorisation

Sont dispensés d'autorisation :

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS n° 61 DU 11 SEPTEMBRE 2018 (SUITE)**

-les locaux à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, loués pour de courtes durées à une clientèle qui n'y élit pas domicile (article L.631-7-1-I-A du CCH) ;
-l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation, si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ledit local et ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandises (article L.631-7-3 du CCH) ;
-l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, dès lors que l'activité est exercée seulement par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ledit local et que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (article L631-7-4 du CCH).

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2131-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 631-7 et suivants,

Vu le décret n° 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,

Le CONSEIL MUNICIPAL, où il l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, à L'UNANIMITÉ des suffrages exprimés, décide :

-d'approuver le projet de régime d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation ;
-d'autoriser madame le maire à soumettre à l'autorité préfectorale une proposition d'instauration d'un régime d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation dans les conditions approuvées par le conseil municipal ;
-d'autoriser madame le maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Toulon dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

Copie conforme au registre des délibérations.

Gassin, le 12 Septembre 2018

Le Maire,

Anne-Marie WANIAUT

