

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Collectivité : COMMUNE DE MIRABEAU

2025-029

Date de convocation : 02/05 /2025	Le 7 mai 2025 à 20H00 le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Robert TCHOBDRENOVITCH, Maire.
Membres : Afférents au conseil : 15 Présents : 9 Qui ont pris part à la délibération : 11	Etaient présents : Messieurs Robert TCHOBDRENOVITCH, Bernard LABBAYE, Vincent ESPITALIER, Thomas MONTAGNE, Nicolas BERTRAND, Michel TRÉMÉLO et Mesdames Bernadette VITALE, Laurence DE LUZE, Danièle MABY Absents excusés : Mme. Anne-Marie GIMENEZ, M. Daniel GRAFFOULIÈRE (procuration à M. LABBAYE), Mme. Danielle MARQUAIRE (procuration à Mme. VITALE) Absents : Mme. Gwénaëlle DUPONT, M. Patrick GONZALEZ, Mme. Odile REBOUL SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Thomas MONTAGNE
Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 09/05/2025	

Objet : Instauration d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage (CDUT) permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et des conditions de délivrance et fixation des critères de l'autorisation

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ;

Vu les Statuts de la communauté de communes COTELUB ;

I. Contexte :

La Commune de Mirabeau est un village typiquement provençal parmi les plus remarquables du Sud Luberon. Mirabeau, tout en gardant son authenticité, vit toute l'année avec ses commerces, ses artisans, ses professionnels de santé, son marché hebdomadaire et grâce aux deux piliers de son économie : l'agriculture et le tourisme que nous souhaitons préserver.

Cette attractivité a été reconnue par notre classement en « Commune touristique » par un arrêté préfectoral du 25 novembre 2019 et le décret n°2023-822 du 25 août 2023 qui a intégré notre Commune à la liste des Communes touristiques et tendues.

La Commune compte 1487 habitants à l'année et constate depuis quelques années une augmentation corrélative du nombre de logements transformés en meublés de tourisme.

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, est la pénurie de logement locatif résidentiel.

Le délai de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes contre la présente délibération est de deux mois.

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).

Dans les faits, il est fort probable que de nombreux meublés ne sont pas déclarés en mairie nonobstant l'obligation en la matière.

Le développement 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, pour l'heure n'est pas alarmante mais doit faire l'objet d'un encadrement.

L'encadrement envisagé nous permettra de prévenir les effets pervers de la transformation massive de logements en location de meublés de tourisme.

En effet, la Commune a besoin de pouvoir compter sur un nombre suffisant de logement à usage d'habitation pour accueillir des familles et des travailleurs qui font la richesse du territoire.

Par ailleurs, l'activité de location meublée touristique génère une spéculation foncière sur le territoire communal. Entre 2019 et 2023, le prix du mètre carré est passé de 2496 €/m², à 3671€/m² en 2023, soit une hausse d'environ 47%.

Notre population 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.

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.

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.

II. 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 :

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.

Selon l'article L.631-7 du CCH, constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyer, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur au sens de l'article L.632-1 du même code.

L'obtention d'une autorisation de changement d'usage serait rendue obligatoire 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 ;
- 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 ;

Le délai de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes contre la présente délibération est de deux mois.

Seraient dispensés d'autorisation :

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 (moins de 120 jours par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Le projet de règlement figurant en annexe du présent rapport détaille les principes et conditions proposées.

Synthétiquement, l'autorisation de changement d'usage pourrait être octroyée selon les critères et dans les conditions suivantes :

- Formulée par le propriétaire personne physique (nu-propriétaire, usufruitier, indivision) ;
- Pour une durée de 3 ans, renouvelable de manière expresse (pas de tacite reconduction) ;
- Le logement faisant l'objet de la demande doit être décent et répondre aux exigences du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- Le respect du droit des tiers, 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 ;
- 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.

Le présent dispositif sera amené à être réévalué au regard de l'évolution des données qui seront collectées à travers la mise en place de la télédéclaration avec enregistrement des meublés de tourisme.

APRES avoir pris connaissance du projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques ;

Il est proposé au conseil municipal :

D'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 Mirabeau ;

D'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 ;

D'APPROUVER une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du **10 juillet 2025** (*il faut prévoir un délai de deux mois minimums entre l'approbation de la délibération et l'entrée en vigueur de la réglementation*) ;

D'AUTORISER 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.

Le Conseil Municipal, oui l'exposé du Maire et après en avoir délibéré :

- **DECIDE** d'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 Mirabeau ;
- **APPROUVE** 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 ;

APPROUVER une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du **10 juillet 2025** (*il faut prévoir un délai de deux mois minimums entre l'approbation de la délibération et l'entrée en vigueur de la réglementation*) ;

- **AUTORISE** 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.

Le délai de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes contre la présente délibération est de deux mois.

VOTE : **POUR : 10** Messieurs Robert TCHOBDRENOVITCH, Bernard LABBAYE, Vincent ESPITALIER, Daniel GRAFFOULIÈRE (procuration à M. LABBAYE), Nicolas BERTRAND, Michel TRÉMÉLO et Mesdames Bernadette VITALE, Laurence DE LUZE, Danielle MARQUAIRE (procuration à Mme. VITALE) Danièle MABY
CONTRE : 0 **ABSTENTION : 1** Thomas MONTAGNE

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme.

Au registre sont les signatures.

Le secrétaire de séance
Thomas MONTAGNE



Le Maire,
Robert TCHOBDRENOVITCH

