

PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL ORDINAIRE
7 MAI 2025

Le 7 mai 2025 à 20h00, le conseil municipal de la commune de Mirabeau dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, dans la Mairie, sous la présidence de Monsieur Robert TCHOBDRENOVITCH, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15

Date de convocation du Conseil Municipal : 02/05/2025

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

ORDRE DU JOUR :

APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 7 AVRIL 2025

VOTE : UNANIMITÉ

**1. CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS LOCATIFS ET 1 MAISON DE PARTAGE –
DEMANDE DE SUBVENTION AFFERENTE AU PROJET - *Annule et remplace la délibération
2025-007***

– Délibération 2025-028 –

Madame Bernadette VITALE, Adjointe au Maire, expose au conseil municipal :

La commune de Mirabeau s'est engagée dans la réalisation d'un écoquartier, nouveau lieu de vie répondant aux besoins et aux enjeux actuels sociétal, social et environnemental. A 200 mètres du centre ancien, le site est idéalement localisé entre le nouveau groupe scolaire, les nouveaux logements sociaux locatifs / accession et à proximité de futurs projets de MSP et de crèche.

Éligible au programme Petites Villes de demain, la commune de Mirabeau a pour ambition de créer douze logements seniors organisés autour d'une maison de partage. Ce projet vise à répondre à un besoin en termes de logements et de maintien à l'autonomie à domicile, enjeux identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH menée à l'échelle de COTELUB.

La commune de Mirabeau sollicite l'Etat afin de bénéficier d'un financement pour réaliser ce projet.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la Convention d'adhésion Petites Villes de Demain de Cadenet, Mirabeau, La Tour d'Aigues, Cotelub signée le 22/06/2021 et de son avenant en date du 22/12/2022, portant sur la prorogation de ladite convention,

Le conseil municipal ouï l'exposé de Madame VITALE et après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** le lancement de l'opération « construction de 12 logements locatifs et 1 maison de partage », dédiés aux seniors au sein de l'écoquartier.
- **APPROUVE** le plan de financement tel que présenté ainsi que la sollicitation des partenaires financiers comme suit :

Dépenses	En € en HT	En € en TTC	Recettes	En € HT	En %
Etudes MOE	499 164,00	598 996,80	Etat - DSIL	2 395 988.80	80%
Travaux	2 495 821,00	2 994 985,20			
			Reste à charge	598 997.20	20%
TOTAL	2 994 986,00	3 593 982.00		2 994 986,00	100%

VOTE : UNANIMITÉ

2. INSTAURATION D'UN REGIME D'AUTORISATION TEMPORAIRE DE CHANGEMENT D'USAGE (CDUT) 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

– Délibération 2025-029 –

Monsieur Bernard LABBAYE, Adjoint au Maire expose au Conseil Municipal :

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.

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'emballlement 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 ;

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, ouï l'exposé de Monsieur Bernard LABBAYE 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.

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

3. INSTITUTION D'UNE PROCEDURE D'ENREGISTREMENT DES MEUBLES DE TOURISME ET CREATION D'UN TELESERVICE CORRESPONDANT

– Délibération 2025-030 –

Monsieur Bernard LABBAYE, Adjoint au Maire explique au Conseil Municipal que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du code du Tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

Pour mémoire, les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur.

Cependant, par dérogation, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une

déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme.

Ce régime s'applique tant aux résidences principales qu'aux résidences secondaires et non plus seulement aux seules résidences secondaires.

Couplé à celui de l'autorisation préalable, ce dispositif peut permettre de contrôler que loueurs et plateformes de location respectent la législation applicable.

Procédure d'enregistrement

La demande d'autorisation est soumise à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune dans les conditions prévues par l'article L. 324-1-1 III du code du tourisme, à compter de la date fixée par la présente délibération.

L'enregistrement est obligatoire dès la première nuitée de location.

À partir du 121ème jour de location par année civile pour tout ou partie des résidences principales, habitation principale ou dépendances (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Elle est réalisée par un formulaire obtenu auprès de la mairie concernée ou en ligne via la plateforme de téléservice prévue à cet effet.

Cette déclaration soumise à enregistrement se substitue à la procédure de déclaration prévue au II de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme.

Cette déclaration doit comprendre les informations exigées par l'article D. 324-1-1 II du code du tourisme.

La déclaration fait l'objet d'un numéro d'enregistrement délivré immédiatement par la commune. Ce numéro est constitué de treize caractères répartis en trois groupes séparés ainsi composés :

- Le code officiel géographique de la commune de localisation à cinq chiffres ;
- Un identifiant unique à six chiffres, déterminé par la commune ;
- Une clé de contrôle à deux caractères alphanumériques, déterminée par la commune.

Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Aussi, par délibération n°2025-029 en date du **07/05/2025**, notre conseil municipal a instauré l'autorisation préalable de changement d'usage et adopté le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation.

Le conseil municipal ouï l'exposé de Monsieur Bernard LABBAYE et après en avoir délibéré :

- **DECIDE** de soumettre toute location de meublé, pour de courtes durées, à une clientèle de passage, à déclaration préalable soumise à enregistrement, tel que décrit dans cette délibération.

La présente délibération entrera en vigueur à compter du 10 juillet 2025 (entrée en vigueur à la même date que le règlement municipal de changement d'usage) ;

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

4. REPAS DES PERSONNES AGEES AU RESTAURANT SCOLAIRE

– Délibération 2025-031 –

Madame Bernadette VITALE, Adjointe au Maire, rappelle au Conseil Municipal que le restaurant scolaire à une forte capacité d'accueil et propose que les personnes âgées de plus de 65 ans de la commune puissent en bénéficier et y manger sous certaines conditions.

Madame VITALE propose au Conseil Municipal d'ouvrir les inscriptions au restaurant scolaire les mardis midi aux personnes âgées de la commune sous les conditions suivantes :

- Les personnes âgées doivent résider dans la commune et être âgées de plus de 65 ans
- Le nombre d'inscription maximale sera de 10 personnes
- Le prix du repas est fixé à 6,00 €
- Les inscriptions se passeront directement en mairie auprès de l'agent d'accueil et doivent être réservées 8 jours à l'avance

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Madame VITALE :

- **DECIDE** d'ouvrir le restaurant scolaire aux résidents de la commune de plus de 65 ans
- **PRECISE** le nombre d'inscription maximale à 10 personnes
- **FIXE** le prix du repas à 6,00 €
- **PRECISE** que les inscriptions se passeront directement en mairie auprès de l'agent d'accueil et doivent être réservées 8 jours à l'avance

VOTE : UNANIMITE

5. CONDITIONS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR L'INSTALLATION D'UN BAR EPHEMERE

– Délibération 2025-032 –

Compte tenu de la nécessité de redynamiser le centre du village, de le rendre plus attractif et de répondre aux besoins des Mirabelains en accueillant un Bar éphémère pour la période estivale 2025, monsieur Bernard LABBAYE, Adjoint au Maire, propose au conseil municipal de délibérer sur les conditions à garantir pour cette installation sur la terrasse jouxtant la salle des fêtes (Salle du Barry) et de fixer le montant de la redevance pour son occupation sur le domaine public.

Conditions générales :

L'exploitation d'un bar éphémère doit répondre à une procédure de publicité et de mise en concurrence pour permettre à monsieur le Maire de délivrer une autorisation d'occupation du domaine public. Cette autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public sera prononcée pour une période de quatre mois du 1er juillet au 31 octobre 2025.

Cette autorisation, présentant un caractère temporaire, est révocable ; la révocation, si elle est invoquée, sera décidée par le maire et justifiée par des motifs d'intérêt général ;

L'autorisation d'occupation du domaine public est accordée en considération de la personne à qui elle est attribuée et n'est donc pas transmissible. Elle est aussi attribuée en fonction des circonstances locales qui, si elles disparaissaient, justifieraient un retrait de l'autorisation.

Il appartient au Conseil Municipal de délibérer afin d'acter la sélection des candidats et d'approuver le choix suite à l'Appel à Projet.

Conditions financières :

Pour l'implantation du bar éphémère sur la terrasse jouxtant la salle des fêtes (Salle du Barry) d'une surface de 75m², il est proposé une redevance de 2€/m²/mois soit un loyer mensuel de 150€.

Les frais annexes qui s'imposeront au porteur de projet sont :

- La mise à disposition des commodités qui se trouvent dans la salle des fêtes (Eau, Toilettes) pour un montant de 20€/mois.

- La mise à disposition de l'énergie (électricité) sur compteur particulier : facture de consommation réelle à payer par le porteur de projet selon le relevé du compteur.
- La mise à disposition de la licence IV pour un montant de 50€/mois.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Monsieur Bernard LABBAYE et après en avoir délibéré :

- **DECIDE** d'autoriser Monsieur le maire à mettre en œuvre les conditions générales et financières pour l'installation et l'exploitation d'un bar éphémère sur la terrasse de la Salle des Fêtes « Salle du Barry ».

VOTE : UNANIMITÉ

6. APPEL À PROJET EN VUE DE L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR L'INSTALLATION D'UN BAR EPHEMERE

– Délibération 2025-033 –

Vu l'article L2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'absence de Bar sur la commune de Mirabeau,

Vu la nécessité de revitaliser le centre du village,

La commune de Mirabeau se propose d'accueillir un Bar saisonnier au centre du village pour la période estivale de l'année 2025. A cette fin, elle prévoit de lancer un Appel à Projet concernant la mise à disposition de la terrasse, adjacente à la Salle des Fêtes « Salle du Barry » du 1er juillet 2025 au 31 octobre 2025 et d'établir avec un exploitant, une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public.

La commune de Mirabeau est propriétaire d'une licence IV qu'elle peut mettre à disposition d'un exploitant.

Monsieur Bernard LABBAYE, Adjoint au Maire, demande au Conseil Municipal l'autorisation de lancer un Appel à Projet pour la mise à disposition de la terrasse, adjacente à la Salle des Fêtes « Salle du Barry », lié à l'installation et l'exploitation d'un bar saisonnier et d'organiser les procédures de publicité pour la réception des Projets et pour la sélection des projets conformément au cahier des charges joint à cette délibération.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Monsieur Bernard LABBAYE et après en avoir délibéré :

- **DECIDE** d'autoriser Monsieur le Maire à lancer un Appel à Projet et organiser les procédures associées à l'installation et l'exploitation d'un bar saisonnier sur la terrasse de la Salle des Fêtes « Salle du Barry ».

VOTE : UNANIMITÉ

Fin de la séance : 20h31

Le secrétaire de séance,
Thomas MONTAGNE



Le Maire,
Robert TCHOBIRENO KITCH

