DEPARTEMENT
DU VAR

Arrondissement de
Draguignan

Loi du 5 avril 1884 - Art. 56

MAIRIE DE SAINT-TROPEZ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune de Saint-Tropez

SEANCE DU 13 DECEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit et le jeudi 13 décembre à 17 heures, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Nombre de membres
Afférents au Conseil Municipal : 27
En exercice : 27
Qui ont pris part à la délibération : 26

Date d'envoi de la convocation et de l'affichage :

Le 6 décembre 2018

2018 / 234
Mise en place d'un système de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage de locaux d'habitation

Présents :

M. TUVERI, Maire,

M. BERARD, Mme SIRI, M. RESTITUITO,
Mme ANSELMI, Mme SERDJENIAN, Adjoints,

M. GUIBOURG, M. HAUTEFEUILLE, M. PERRAULT,
M. PETIT, Mme CASSAGNE, Mme SERRA,
Mme ISNARD, Mme GIBERT, Mme GIRODENGO,
Mme PELEPOL, M. MEDE, Mme HAMEL,
Mme GUERIN, M. ROUSSEL, Conseillers.

Ont donné procuration :

M. GIRAUD à Mme ISNARD
Mme CHAIX à Mme SIRI
M. BOUMENDIL à M. TUVERI
M. PREVOST-ALLARD à M. HAUTEFEUILLE
Mme REBUFFEL à M. BERARD
M. COUVE à Mme PELEPOL

Absent :

M. GASPARINI

****

Monsieur Bernard ROUSSEL est désigné
Secrétaire de séance

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
083-218301190-20181213-2018DELIB234-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 18/12/2018
Affichage 18/12/2018

Pour l'autorité compétente par délégation

La ville de Saint-Tropez n'a de cesse de développer son offre touristique, culturelle et de loisirs pour être chaque année plus attractive. Disposant d'atouts incomparables par sa situation géographique et son dynamisme, elle constitue l'une des grandes destinations mondiales du tourisme avec près de deux millions de visiteurs par an.

Selon les dernières statistiques de l'INSEE, la croissance du parc logement de la ville de Saint-Tropez est marquée d'une part, par l'augmentation du nombre de résidences secondaires (4504 logements secondaires recensés en 2015 contre 4165 en 2010) et d'autre part, la diminution du nombre de résidences principales (2210 résidences principales recensées en 2015 contre 2337 en 2010), soit 6714 logements au total pour une population de 4305 habitants en 2015.

Le parc immobilier de la commune compte une forte part de résidences secondaires (67% en 2015). L'un des enjeux est donc de **mieux identifier le parc de logements.**

La qualité de l'offre d'hébergement touristique est mise en danger par la recrudescence anarchique des locations de meublés de tourisme.

Cette problématique est susceptible d'engendrer, à court terme, un risque pour l'offre de logements permanents alors que le PLU de la commune et le SCOT contiennent des objectifs de création de logements destinés aux familles.

A titre d'exemple, en 2018, plus de 300 logements sur la commune sont proposés à la location sur la seule plateforme Airbnb. Ces logements ne sont pas identifiables dans la mesure où aucune donnée sur les biens en location n'est transmise par la plateforme à la collectivité et que les coordonnées des loueurs ne sont pas mentionnées dans les annonces publiées.

Cinq raisons majeures justifient la mise en œuvre d'un encadrement, par la commune de Saint-Tropez, des locations de meublés destinés à une clientèle touristique :

- La nécessité de préserver le parc de logements permanents pour les habitants et les nouveaux arrivants ;
- La nécessité pour la commune de contrôler les flux touristiques dans le cadre du développement de sa politique de tourisme ;
- L'existence d'une forte tension sur le prix du foncier ;
- L'existence d'un risque pour l'équilibre économique et social de la ville ;
- L'existence d'une concurrence déloyale par rapport à l'offre professionnelle dès lors que celle-ci est soumise à une règlementation fiscale exigeante.

Les articles L631-7 à L631-9 fixent les règles du changement d'usage. L'article L631-9 prévoit pour les communes de moins de 200 000 habitants, que les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative (Préfet), sur proposition du Maire.

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

1. **Principes généraux concernant les changements d'usage** :

La mise en place d'une procédure d'autorisation de changement d'usage est préalablement soumise à un arrêté préfectoral. Après validation de la procédure par le Préfet, le maire dispose des pouvoirs lui permettant d'instruire et de délivrer éventuellement des autorisations de changement d'usage conformément à la délibération du Conseil municipal (article L.631-7-1-A du C.C.H).

Un règlement joint à la délibération fixe 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, la procédure de changement d'usage est accordée par le Maire de façon temporaire ; elle est attachée soit à la personne, soit au local dès lors que l'autorisation est subordonnée à une compensation (entendue comme 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 ;
- 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 et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements.

L'autorisation est délivrée après le dépôt d'un dossier (joint à la présente délibération) mis à la disposition par la commune et remplit par l'intéressé.

En application de l'article L.631-8 du C.C.H., lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant parallèlement dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

L'absence de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de changement d'usage 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 délivrée pour une durée de **trois ans** à compter de la date de notification au titulaire. Elle peut être renouvelée suivant les conditions du présent règlement. En cas de renouvellement, un nouveau dossier devra être rempli par l'intéressé et adressé à la commune.

Elle s'applique à l'ensemble du périmètre de la commune de Saint-Tropez.

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

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.324-1-1 du même Code,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-12 et L.2131-1,

VU le Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.) et notamment ses articles L.631-7 et suivants,

VU l'avis favorable de la Commission des finances du 28 novembre 2018,

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré,

1. **APPROUVE** l'instauration d'un régime d'autorisation préalable de changement d'usage de locaux d'habitation selon les modalités énoncées ci-dessus ;

2. **AUTORISE** M. le Maire à solliciter l'autorité préfectorale pour la mise en place d'un régime d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation ;

3. **ADOPTE** le règlement fixant le régime des changements d'usage ci-joint, règlement qui s'appliquera une fois obtenu l'avis favorable du Préfet ;

4. **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

VOTE : ***22 pour***
4 abstentions (M. Couve, Mme Pelepol, M. Mède, Mme Hamel)

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus et ont signé au Registre des Délibérations les membres présents.

Le Maire,

Jean-Pierre TUVERI

REGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS PREALABLES DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

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.321-1-1 du même Code,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-12 et L.2131-1,

VU le Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.) et notamment ses articles L.631-7 et suivants,

CONSIDERANT qu'il convient de mieux identifier le parc de logements,

CONSIDERANT que le parc immobilier compte une forte part de résidences secondaires,

CONSIDERANT la nécessité pour la ville de mieux encadrer la location de meublés destinés à une clientèle touristique,

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

Article 1 : Principes généraux concernant les changements d'usage de locaux d'habitation

Constituent des locaux destinés à l'habitation, toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du Code la construction et de l'habitat (C.C.H.).

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation, de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article.

Conformément aux dispositions de la section 2 (changement d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire ou son représentant, selon les modalités définies par le présent règlement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 18/12/2018
Affichage : 18/12/2018

Pour l'autorité compétente par délégation

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

Les autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation sont délivrées à titre personnel et de façon temporaire. Ces autorisations cessent de produire effet lorsque le bénéficiaire met fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à son activité professionnelle dans ce local. Il devra aviser la commune, par lettre recommandée, de la cessation de son activité.

Article 2 : Conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage

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.

Pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation, le changement d'usage ne doit pas être interdit par le règlement de copropriété dans laquelle se trouve le local. A défaut, l'intéressé devra fournir l'accord de l'assemblée des copropriétaires.

Le locataire à l'origine de la demande d'autorisation de changement d'usage devra fournir l'accord du propriétaire.

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

L'autorisation est délivrée après le dépôt d'un dossier mis à la disposition par la commune et remplit par l'intéressé. Ce dossier doit être accompagné des pièces justificatives demandées et du présent règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage, dûment approuvé et signé par l'intéressé.

Article 3 : Les changements d'usage prohibés

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

Article 4 : Les changements d'usage dispensés d'autorisation

Sont dispensés d'autorisation :

- Les locaux à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, loués pour de courtes durées (120 jours maximum par an) à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (article L.631-7-1 A du C.C.H.).

- 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 C.C.H.).

- 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 L.631-7-4 du C.C.H.).

Article 5 : Période de validité de l'autorisation de changement d'usage

L'autorisation est délivrée pour une durée de trois ans à compter de la date de notification au titulaire. Elle peut être renouvelée suivant les conditions du présent règlement. En cas de renouvellement, un nouveau dossier devra être rempli par l'intéressé et adressé à la commune.

Article 6 : Périmètre concerné par le changement d'usage des locaux d'habitation

Le changement d'usage s'applique à l'ensemble du périmètre de la commune de Saint-Tropez.

Article 7 : Autorisation d'urbanisme

En application de l'article L.631-8 du C.C.H., lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant parallèlement dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage. Elle doit donner lieu au dépôt de deux dossiers distincts, en même temps, dès lors que l'instruction est réalisée par un service distinct, conformément aux formalités imposées par le C.C.H. au titre du changement d'usage et du Code de l'urbanisme. Dans cette hypothèse, l'exécution des travaux accordés par l'autorisation d'urbanisme est subordonnée à l'obtention préalable de l'autorisation de changement d'usage mentionnée à l'article L.631-7 du C.C.H.

L'absence de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de changement d'usage 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.

Le présent règlement, établi en fonction des règles éditées par les articles L.631-7 et suivants du C.C.H., ne préjuge pas des autres législations applicables notamment en matière d'urbanisme.

Article 8 : Sanctions

Toute personne physique ou morale qui enfreint les dispositions du présent règlement s'expose aux sanctions suivantes :

- La nullité des accords et conventions conclus en violation de l'article L.631-7 du C.C.H.

- Jusqu'à 50 000 € d'amende par local transformé conformément à la loi n°2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXIe siècle.

- La remise en état des lieux sous astreinte judiciaire.

- Les sanctions pénales prévues à l'article L.651-3 (un an d'emprisonnement et/ou 80 000 € d'amende).