

AFFICHÉ LE 6.07.22 à la mairie
 SANARY-sur-Mer, le
 Le Maire
 RETIRÉ LE 7.09.22.

AR Prefecture

083-218301232-20220623-DEL_2022_152-DE
 Reçu le 28/06/2022
 Publié le 28/06/2022

MAIRIE DE			EXTRAIT DU REGISTRE
 SANARY SUR MER			DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL - oOo - Séance du 22 juin 2022 - oOo -
Nombre de votants : 33			
Pour	Abstention(s)	Contre	
33	0	0	
Service instructeur : Office de Tourisme Poste : 3115 Rédacteur : Roselyne MARTIN Resp. exécution : R. MARTIN			Sur convocation individuelle en date du 16 juin 2022, L'an deux mille vingt-deux et le vingt-deux juin, à 16 h 01 Le conseil municipal s'est réuni dans la salle polyvalente, sous la Présidence de Daniel ALSTERS, Maire Sont présents : Daniel ALSTERS, Patricia AUBERT, Jean BRONDI, Jean-Luc GRANET, Fanny MAZELLA, Robert PORCU, Eliane THIBAUX, Eric MIGLIACCIO, COCHE-DEGRASSAT Laurence, GARCIA Gilles, BOTTASSO Céline, DE MARIA Luc, BATTÉ Laëtitia, DESANGES Camille, ROMERO Linda, ROUSSEL Jean-Pierre, VITEL Claudia, Bernard ROTGER, Carole DE PERETTI, GONET Pascal, NICOLAS Marie-Cristine, CHAZAL Pierre, VENET Jacques, BENJO Marie-Anne, MOSER Elisabeth, DECAUX Thomas, MEYER Jean-Pierre Sont représentés : CANOLLE Muriel donne procuration à BATTÉ Laëtitia, DI MAGGIO Véronique donne procuration à BOTTASSO Céline, BOUCHART Sylvie donne procuration à Fanny MAZELLA, PROSPERI Armande donne procuration à GARCIA Gilles, Frédéric CARTA donne procuration à CHAZAL Pierre, CHENET Francine donne procuration à MOSER Elisabeth Monsieur Luc DE MARIA, secrétaire de séance

Gilles GARCIA

OBJET DEL 2022_152 : Meublés de tourisme - Instauration de l'autorisation préalable de changement d'usage et fixation des conditions des autorisations temporaires

Gilles GARCIA donne lecture de l'exposé suivant :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,

L'article L. 324-1-1 du Code du tourisme définit les meublés de tourisme comme « *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* ».

Le CCH en son article L.631-9 donne la faculté aux communes « *appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants définie à l'article 232 du Code général des impôts* », c'est-à-dire les communes situées en zone dite tendue, telles que Sanary-sur-Mer, de subordonner par délibération le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L. 631-7 du CCH.

Cette autorisation préalable de changement d'usage est ainsi nécessaire pour transformer un local d'habitation en une location meublée. Le loueur d'un meublé de tourisme doit alors solliciter une autorisation de changement d'usage auprès de la commune en application des articles L631-7 et L631-7-1 du CCH, dans des conditions encadrées par la délibération de la commune.

Or, la commune de Sanary-sur-Mer a fait le constat de la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile.

Ce constat est préoccupant car la multiplication des locations de courte durée de logements entiers entre particuliers à des touristes de passage a de nombreux effets indésirables : pénurie de logements locatifs d'habitation, tension sur les prix, non-collecte de la taxe de séjour, gênes et dégradations dans les copropriétés, concurrence à l'hébergement touristique conventionnel...

Devant l'ampleur du développement des meublés de tourisme observée ces dernières années sur le territoire de la commune de Sanary, il est proposé d'instaurer la procédure d'autorisation de changement d'usage et de fixer les conditions de ces autorisations délivrées à titre temporaire dans un règlement dont le projet est joint à la présente délibération.

Les autorisations de changement d'usage temporaire seront valables 5 ans et renouvelables.

Cette procédure est destinée à maîtriser l'équilibre entre le parc de logements touristiques et le parc de logements d'habitation.

Cette démarche étant engagée à des fins d'observation, il n'est pas proposé de compensation au titre de la perte de logements. Toutefois, des refus pourront être opposés aux demandes faites lorsque le changement d'usage sera susceptible de créer un déséquilibre en termes d'accès au logement ou en cas de manquement manifeste au règlement des autorisations de changement d'usage.

Depuis 2018, des plateformes de location de logements (AirBnB, Abritel, Booking, Leboncoin ...) perçoivent la taxe de séjour au réel. Ces plateformes étant, à ce jour les seules à effectuer cette collecte, il subsiste toutefois une déperdition de recettes de taxe de séjour. En effet, il est recensé une trentaine de plateformes ou sites internet de location touristique de courte durée.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le législateur a instauré deux dispositifs :

- Une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues, objet de la présente délibération,
- Et l'obligation pour tout loueur occasionnel quelle que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement.

Ainsi, dans les communes où le changement d'usage est soumis à autorisation, les collectivités peuvent décider d'instaurer, dans le cadre de la déclaration obligatoire du meublé de tourisme, une procédure spéciale d'enregistrement de ce dernier (article L324-1-1 du Code de tourisme).

Compte tenu des dispositions techniques à mettre en œuvre et de la nécessaire information du public, la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage sera instaurée à compter du 1^{er} janvier 2023. Les demandes se feront par voie électronique.

Dans les communes où il existe une autorisation préalable de changement d'usage, toute personne qui ne se conforme pas à ses obligations encourt des amendes civiles prévues à l'article L-324-2-1 III du Code du tourisme. Il est précisé que toute personne qui ne se conformerait pas aux obligations résultant de la procédure de déclaration est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 €.

Par conséquent, il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- Instaurer et mettre en œuvre à compter du 1^{er} janvier 2023 la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage tel qu'il est possible de le faire conformément au Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 631-7 et suivants et l'article L 631-9 et les articles L. 324-1-1 et D 324-1 et D324-1-1 du code du tourisme,
- Approuver le règlement de changement d'usage joint à la présente délibération, qui s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2023,
- Autoriser le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Adopté à l'unanimité

Fait à Sanary, le 23 juin 2022

Pour extrait conforme,

ACTE RENDU EXÉCUTOIRE
 Publié ou notifié le 6.07.22
 CERTIFIÉ CONFORME
 Le Maire

Le élu délégué
 Gilles GARCIA

Voies et délais de recours

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet :

- d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou son affichage devant le Tribunal administratif de Toulon. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L. 521-1 du Code de justice administrative - CJA).
- ou d'un recours gracieux et/ ou demande préalable auprès des services de la Mairie.

Votre recours gracieux et/ ou demande préalable donnera donc lieu à un examen par nos services. Il est à adresser à l'attention de Monsieur le Maire, service Juridique, Commune de Sanary-sur-Mer, 1 Place de la République, CS 70001, 83112 Sanary-sur-Mer Cedex ou par mail à juridique@sanarysurmer.com. Votre interlocuteur sera Monsieur Louis MAUBERT, responsable du service Juridique.

Si votre demande donne lieu à une décision explicite en deçà d'un délai de 2 mois à compter de sa réception par les services municipaux, vous disposerez d'un délai de 2 mois pour exercer un recours pour excès de pouvoir contre ladite décision à compter de sa notification devant le Tribunal Administratif de Toulon. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L. 521-1 du Code de justice administrative).

Si votre demande ne donne pas lieu à une réponse, une décision implicite de rejet de celle-ci en résultera au terme d'un délai de 2 mois à compter de sa réception par les services municipaux. A l'expiration de ce délai, vous disposerez alors d'un nouveau délai de 2 mois pour exercer un recours pour excès de pouvoir contre ladite décision devant le Tribunal administratif de Toulon. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L. 521-1 du CJA).

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du CJA, sauf les requérants qui usent de la faculté prévue par les lois spéciales de déposer leurs requêtes auprès des services du représentant de l'Etat ou de son délégué dans les arrondissements, les subdivisions ou les circonscriptions administratives, les personnes qui demeurent en Guadeloupe, Guyane, à la Martinique, à la Réunion, à Saint Barthélemy, à Saint-Martin, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les Iles Wallis-et-Futuna, en Nouvelle Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises et les personnes qui demeurent à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement 1 et 2 mois pour saisir le Tribunal administratif de Toulon.

Coordonnées du Tribunal administratif de Toulon : 5 rue Racine, CS40510, 83041 TOULON CEDEX 09. Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.