

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

de la Commune des Saintes Maries de la Mer  
Département des Bouches-du-Rhône

-----  
Séance du **04 Février 2019**  
-----

L'An deux mille dix neuf et le quatre Février à 14 Heures 30, le Conseil Municipal de la Commune des Saintes Maries de la Mer, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de Février sous la présidence de M. Roland CHASSAIN, Maire.

Etaient présents : Tous les conseillers municipaux en exercice à l'exception de Madame Isabelle HENAULT qui donne mandat à Monsieur Roger DE MURCIA, de Monsieur Patrick PAC qui donne mandat à Monsieur le Maire et de Monsieur Raymond FELINE qui donne mandat à Monsieur Frédéric GIBERT

Absents excusés : M. Jean Marie BOISSET,

Secrétaire de Séance : Madame Stéphanie TONNEL  
-----

Délibération : N° 2019-03

**Objet** : INSTITUTION DE L'AUTORISATION PREALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION - DECLARATION PREALABLE ET ATTRIBUTION D'UN NUMERO D'ENREGISTREMENT POUR LES LOCATIONS DE COURTE DUREE

Rapporteur : Stéphan BEDOT

Il est exposé au Conseil Municipal que les locations de courte durée de chambres ou de logements se sont multipliées et sont devenues plus difficiles à suivre et contrôler ces dernières années, avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet, et le développement de l'économie collaborative.

Ce développement peut avoir divers effets négatifs sur lesquels il convient de pouvoir se pencher :

- Transformation de certaines copropriétés en zones exclusivement touristiques,
- Forte tension sur le prix du foncier en raison de la rentabilité de ce type de location,
- Dégradation des logements, et espaces communs notamment, en raison d'une forte rotation des occupants,
- Concurrence à l'hébergement touristique traditionnel,
- Locations « sauvages » de biens non référencés, sans en informer la Mairie ou l'Office du Tourisme,
- Avec la progression des plateformes internet de locations, certains loueurs ne remplissent pas leurs obligations de déclaration en mairie et ainsi ne s'acquittent pas de la taxe de séjour, ce qui rompt l'équité fiscale.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de l'implantation de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers éventuels, la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique est venue renforcer et moderniser l'obligation déclarative des meublés de tourisme des communes.

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

Il convient également de préciser que l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage est soumis à autorisation préalable obligatoire du Maire dans certaines communes ... et sur décision du préfet sur proposition du maire dans les autres communes.

Par délibération 2018-86 du 16 octobre 2018, le Conseil Municipal a proposé la mise en place de ce dispositif, accepté par le Préfet par Arrêté Préfectoral n°13-2018-12-27-009 « portant application aux Saintes Maries de la Mer des dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation ».

L'article 51 de la loi République numérique du 7 octobre 2016 dispose que « dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable (ce qui est donc désormais notre cas), une délibération du Conseil Municipal peut décider de soumettre à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile », qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire.

Il est à préciser que :

- Les propriétaires proposant leur habitation principale à la location de courte durée (durée inférieure à 120 jours) **n'ont pas à faire de demande de changement d'usage mais doivent tout de même faire une déclaration préalable de location en Mairie.**
- Les propriétaires de résidences secondaires ainsi que les propriétaires d'habitation principale louant plus de 120 jours par an **doivent faire une demande de changement d'usage en Mairie et une déclaration préalable de location.**

Le décret du 28 avril 2017 définit la nature et la liste des informations que doit fournir tout loueur auprès de la commune au titre de cette déclaration préalable (éléments d'identification, principales caractéristiques etc...) afin d'obtenir un numéro d'enregistrement. **Ce numéro devra impérativement figurer dans les annonces de locations et notamment sur les plateformes internet.**

Ces informations offriront à la commune une connaissance précise du parc résidentiel affecté à une activité touristique et lui permettra de mieux contrôler le respect des différentes obligations à la charge du loueur.

Aussi je vous propose, mes chers Confrères, après consultation des commissions « Administration Générale, Finances et Impôts », « Urbanisme, Voirie, Hameaux et Grands Travaux » et « Economie, Tourisme, Culture et Patrimoine », et après en avoir délibéré :

- 1/ De décider l'institution de la procédure de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en vue de louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,
- 2/ D'approuver le règlement annexé à la présente délibération, fixant les conditions de cette procédure,
- 3/ De soumettre à déclaration préalable, sur le portail télé-service [www.lessaintesmaries.fr/taxe-de-sejour](http://www.lessaintesmaries.fr/taxe-de-sejour) **toute location pour de courtes durées d'un local meublé, situé sur le territoire des Saintes Maries de la Mer, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, et cela dès la première nuitée.** Il est précisé que pour chaque déclaration préalable, un numéro d'enregistrement visé au II de l'article 3324-1-1 du Code du tourisme sera délivré. Il devra OBLIGATOIREMENT être mentionné dans toute annonce de location.

- 4/ D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

**Adopté à des membres présents et représentés**  
**Le Maire,**



# MODALITES ET REGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION

## Principes généraux concernant les changements d'usage

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation préalable est délivrée par le Maire ou son représentant selon les modalités définies par le présent règlement.

L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel, et en cela elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice du bénéficiaire ou à l'expiration de l'autorisation accordée.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra s'assurer et attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage, ou à défaut, produire l'accord de la copropriété.

Le locataire à l'origine d'une demande d'autorisation devra impérativement fournir l'accord du propriétaire pour le changement d'usage. De plus, si le local est en copropriété, il devra également fournir une attestation du propriétaire certifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage, ou à défaut l'accord de la copropriété.

## Changements d'usage prohibés

Le changement d'usage temporaire des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé est interdit, en application de l'article L.351-2 et R.321-23 du CCH

## Changement d'usage dispensé d'autorisation

La location pour de courtes durées (**120 jours maximum par an**) à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation constituant **la résidence principale** du loueur, conformément à l'article L.631-7-1 A du CCH, est dispensée d'autorisation.

## Conditions de délivrance des autorisations

Dans le cadre d'une demande d'autorisation de changement d'usage, le pétitionnaire devra déposer en Mairie un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que les pièces justificatives demandées dans ce formulaire.

Le formulaire est disponible en Mairie et sur le site internet de la commune.

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

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

Le silence de l'administration dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande par le pétitionnaire vaut décision acceptation conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Le non-respect des dispositions susvisées est puni de l'amende prévue à l'article L.651-2 du CCH.

## Durée de l'autorisation

L'autorisation est délivrée pour une durée de trois ans reconductible trois fois. En cas de demande de renouvellement de l'autorisation, l'ensemble des éléments apportés lors de la première demande seront à nouveau réclamés et devront être fournis.

## BORDEREAU D'ENVOI

Nom de la collectivité COMMUNE DES SAINTES MARIES DE LA MER

Service : Direction Générale des Services

Référent (nom, téléphone, adresse mail) FOURCOUX Philippe, 04.90.97.80.05.

dgs@lessaintesmaries.fr

Liste des pièces adressées le : 06 Février 2019

à

Monsieur le Sous-Préfet d'Arles

DESIGNATION DES PIECES	N°	DATE DES ACTES
<u>Nature et objet de l'acte</u> (Délibération, décision, arrêté, convention, contrat, dossier...)	<u>Numéro de l'acte</u>	<u>Date à laquelle a été pris l'acte</u>
Délibération du Conseil Municipal INSTITUTION DE L'AUTORISATION PREALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION – DECLARATION PREALABLE ET ATTRIBUTION D'UN NUMERO D'ENREGISTREMENT POUR LES LOCATIONS DE COURTE DUREE.	N° 2019-03	04 Février 2019

Fait à Saintes Maries de la Mer .le 05 Février 2019

Signature du responsable : Philippe FOURCOUX

ACCUSE DE RECEPTION :

Déposé en Sous-Préfecture d'Arles le :

