



**Extrait du registre des délibérations
Du Conseil Municipal
De la Commune d'EMBRUN**

Séance du 12 Novembre 2024

Délibération n° **2024-170 R**
Objet : **Instauration d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage et adoption d'un règlement fixant les critères d'autorisation.**

L'an deux mille vingt-quatre, le Douze Novembre à 18h00,
Le conseil municipal de la commune d'EMBRUN,
Légalement convoqué le Quatre Novembre à la Salle de la Manutention,
Sous la présidence de Madame Chantal EYMEOUD, Le Maire,
Secrétaire de séance : Madame Ouria BLANCHET, à l'unanimité
Nombre de membres en exercice : 29
Nombre de membres présents : 23
Nombre de votants : 29

Présents :

Madame Chantal EYMEOUD, Monsieur Marc AUDIER, Monsieur Christian PARPILLON, Madame Jehanne MARROU, Monsieur Franck BERNARD-BRUNEL, Madame Audrey CEARD, Madame Zoïa DEPEILLE, Madame Wiebke SILVE, Monsieur Bernard FANTI, Madame Ouria BLANCHET, Monsieur Jean Claude DOU, Monsieur Christian COULOUMY, Monsieur Vincent ESMIEU, Monsieur Denis GRAS, Madame Nathalie BERNARD, Monsieur Patrice RENOUF, Madame Annick BOUSSIÈRE, Madame Marie-Claude RYCKEBUSCH-LOZZA, Monsieur Jean Louis RIFFAUD, Madame Véronique CONSTANS, Monsieur Robert PELLISSIER, Monsieur Olivier LEFRANCOIS, Monsieur Pierre BRUYAT.

Représentés :

Monsieur Alexandre DIDIER donne pouvoir à Madame Chantal EYMEOUD
Monsieur Pierrick ROMAN donne pouvoir à Monsieur Marc AUDIER
Madame Valérie BARTHELON donne pouvoir à Monsieur Christian PARPILLON
Monsieur Christian GUENEAU donne pouvoir à Monsieur Franck BERNARD-BRUNEL
Madame Barbara GASQUET donne pouvoir à Monsieur Christian COULOUMY
Madame Claire SARDY donne pouvoir à Monsieur Vincent ESMIEU

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et ainsi de lutter notamment contre la pénurie de logements dont sont susceptibles de faire face leurs habitants.

Prévue aux articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation peut être rendue applicable dans les communes de moins de 200 000 habitants par délibération du Conseil municipal, dès lors que la Commune appartient à un EPCI qui n'est pas compétent en matière de PLU, et qu'elle est incluse dans la liste fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts.

Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 fixe la liste des Communes concernées.

Notre commune figure sur cette liste en tant « qu'il existe sur notre territoire un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers,

le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements. ».

Par ailleurs, la Loi pour une république Numérique du 7 octobre 2016 a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques. Ce dispositif fera l'objet d'une délibération spécifique du conseil municipal.

Or, depuis plusieurs années, nous faisons le constat renouvelé d'un nombre croissant de création de meublés de tourisme sur notre territoire.

Cette tendance peut être directement rattachée au développement d'un nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes de locations touristiques saisonnières (type Airbnb, Aritel, ...) et l'essor de l'économie collaborative.

La Ville d'Embrun, labellisée « Ville et Pays d'Art et d'Histoire » bénéficie d'une activité importante.

Cette attractivité est intimement liée, en été, à son développement autour du lac de Serre-Ponçon et à l'implantation sur ses rives de son plan d'eau, qui bénéficie grâce à sa localisation (arrivée de la Durance et présence d'une digue) d'un niveau d'eau constant.

En hiver, la Ville d'Embrun profite notamment de sa proximité géographique avec les stations de ski des Orres, de Crévoux et de Réallon, qui impacte notablement sur sa fréquentation touristique et bénéficie à ses équipements touristiques.

Enfin, son cadre naturel préservé, sa proximité du Parc National des Écrins et la diversité des activités qu'elle propose en font une destination phare des Alpes du Sud.

Cette touristicité a été reconnue par Décret du 25 novembre 2019 portant classement de la commune d'Embrun comme station 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)

Or, lorsque celles-ci sont trop importantes sur un même territoire, elles ont des effets négatifs sur la qualité de vie, accroissent les tensions du marché immobilier et font obstacle à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location, considérée comme raison impérieuse d'intérêt général par la Cour de justice de l'Union européenne.

À notre niveau, la commune recense officiellement 173 meublés de tourisme (nombre de meublés déclarés CERFA au 31 décembre 2023).

Le nombre de meublés de tourisme officiellement déclaré augmente d'environ 40 % par an, passant de 128 en 2018 à 173, en 2023.

Dans les faits, il est fort probable que ce chiffre soit en-deçà de la réalité, de nombreux meublés n'étant pas déclarés en mairie nonobstant l'obligation en la matière ; pour preuve la consultation du site AirDNA fait état de la commercialisation 351 meublés de tourisme en 2023.

Cette expansion significative (en progression constante depuis six ans) 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, s'avère désormais fortement pénalisante pour notre commune en présentant un double effet négatif.

En effet, en induisant une transformation de l'usage de ces locaux au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif traditionnel, elle engendre mécaniquement un assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation.

Notre population ne parvient plus à se loger à des prix raisonnables, voire ne parviennent pas 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. Cette situation touche également les emplois saisonniers qui ne trouvent pas de solution de logement dans la ville.

Il en ressort indéniablement une atteinte à la fonction résidentielle sur la commune par une dégradation des conditions d'accès au logement et une exacerbation des tensions sur le marché locatif. Cette situation préjudiciable directement à ses habitants, notamment les familles, les primo-accédants, les ménages les plus modestes, les jeunes actifs, ... dont beaucoup ne parviennent plus à se loger.

La Ville d'Embrun compte à ce jour environ 6 435 habitants, dont 6 090 foyers qui y résident à l'année. Nous constatons malheureusement depuis plusieurs années que le nombre de logements offerts à la location longue durée décroît et à des prix en forte croissance.

L'analyse des données et tendances les plus récentes du territoire montrent que le marché foncier et immobilier est tendu et inaccessible pour certains ménages (jeunes ménages, petits ménages et familles), avec une pénurie d'offre et des prix moyens à l'achat oscillant entre 1 949 €/m² et 4 069 €/m² selon la typologie des logements. Les loyers pratiqués, autour de 13 €/m², ont augmenté de 17% sur cinq ans.

Or, la Ville d'Embrun a besoin de pouvoir compter sur un nombre suffisant de logement à usage d'habitation à des tarifs abordables pour accueillir des familles et des travailleurs qui font la richesse du territoire.

Cette tension du marché immobilier est en outre corrélée par un taux de vacance des logements faible sur le territoire (seuls 326 logements sont touchés par la vacance de longue durée, soit 5,7 % du parc de logements).

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.

Cette démarche s'inscrit dans un objectif de lutte contre la pénurie de logement et la hausse des loyers, dont la Cour de Justice Européenne a reconnu qu'elles constituaient des objectifs d'intérêt général qui

justifient l'encadrement de la location des meublés de tourisme (voir en ce sens : CJUE, 22 septembre 2020, affaire C-724/18).

Au regard de l'intérêt général qu'il y a de préserver un équilibre entre habitats et activités économiques pour maintenir la fonction résidentielle dans la commune, et compte tenu de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, il apparaît nécessaire de réguler ces changements d'usage de locaux d'habitation par l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme.

La Cour de justice de l'Union européenne, a confirmé que ce système s'avère être le plus efficace pour freiner immédiatement et le plus efficacement le mouvement de transformation des logements qui crée cette pénurie (décision précitée). Mais également, qu'il n'existe pas d'autres moyens à posteriori pour inverser ce phénomène.

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 ville.

1- 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) ;
- Délivrée pour une durée de 2 ans, renouvelable de manière expresse ;
- 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.

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 portant application de l'article 232 du code général des impôts ;

VU les Statuts de la Communauté de communes de Serre-Ponçon ;

VU l'exposé préalable résultant du Rapport de Présentation ;

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 ;

Madame Le Maire entendu,

Le conseil municipal après avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 : Instaure 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 d'Embrun ;

Article 2 : 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 ;

Article 3 : Approuve une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 15 Mars 2025

Article 4 : Autorise Madame 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 13 Novembre 2024

Madame Le Maire
Chantal EYMELOUD

