

MAIRIE DE CHABOTTES
Département des Hautes-Alpes
Compte Rendu et Procès-verbal de la séance
Du Conseil Municipal du 5 décembre 2024

Le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sur convocation du 29 novembre 2024, sous la présidence de Monsieur Roland AYMERICH, maire.

Madame RUYSSSEN Johanne a été nommée secrétaire de séance.

Présents : AUTUORI Christine -AYMERICH Roland- GUILLE Raphaël - JOUSSELME André - JOUSSELME Serge - Sophie JUANEDA - HUGUES François - Elodie PELLOQUIN - RANGUIS Christophe - RUYSSSEN Johanne

Absents excusés : ANDRÉ Aurélie - DUSSEY Hervé - NICOLAS Elsie- RANGUIS Vincent

Le Maire ouvre la séance, procède à l'appel des conseillers, et présente l'ordre du jour.

Il demande l'approbation du compte-rendu et procès-verbal du conseil municipal du 7 novembre 2024.

ORDRE DU JOUR

Délibération n°70/2024

OBJET : Budget annexe EAU 2024 – INVESTISSEMENT – Décision modificative n° 2 -

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide de procéder au vote de virement de crédits suivants, sur le budget de l'exercice 2024 :

CREDITS A OUVRIR						
Sens	Section	Chap	Art	Op	Objet	Montant
D	I	21	2156	10015	Matériels spécifiques d'exploitation	+ 31 000.00
					Total	+ 31 000.00

CREDITS A REDUIRE						
Sens	Section	Chap	Art	Op	Objet	Montant
D	I	21	2156	10021	Matériels spécifiques d'exploitation	- 31 000.00
					Total	- 31 000.00

Délibération n°71/2024 :

OBJET : gestion des populations félines

OBJET : Frais Fonctionnement Groupe Scolaire 2023 -2024

Monsieur le Maire expose à l'ensemble du Conseil Municipal que l'article L. 212-8 du Code de l'Éducation prévoit que la répartition des dépenses de fonctionnement, lorsque les écoles maternelles et élémentaires publiques d'une commune reçoivent des élèves dont la famille est domiciliée dans une autre commune, se fait par accord entre la commune d'accueil et la commune de résidence.

Pour l'année scolaire 2023-2024, les frais de fonctionnement ont été clôturés comme présentés dans le tableau ci-joint, soit un coût annuel par enfant de 1 728.22 €.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITÉ, DÉCIDE

- D'approuver l'exposé du Maire,

- De valider le tableau ci-joint des frais de fonctionnement pour l'année scolaire 2023-2024 pour un montant de 1 728.22 €,

- De facturer les frais de fonctionnement aux communes de Forest Saint Julien, Buissard, Saint-Michel-de-Chaillol, Gap, Saint-Laurent-du-Cros, Saint-Jean-Saint Nicolas, Ancelle, La Fare-en-Champsaur.

Délibération n°72/2024 :

Objet : instauration d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et des conditions de délivrance et fixation des critères de l'autorisation

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, Abritel, ...) et l'essor de l'économie collaborative.

Ayant une position centrale dans la vallée du Champsaur et étant située au carrefour de plusieurs communes stations de ski, la commune de Chabottes connaît un engouement grandissant depuis plusieurs années.

Cette attractivité génère dans son sillage une augmentation corrélative du nombre de logement transformés en meublés de tourisme par des multipropriétaires.

La commune souhaite anticiper un probable effet pervers que connaissent les stations de sport d'hiver à travers les alpes.

Il est en effet unanimement reconnu que l'augmentation du nombre de meublé de tourisme conduit à un renchérissement du prix du foncier et du prix du mètre carré ainsi qu'à une raréfaction des biens offerts à la location longue durée.

Pour maîtriser ce phénomène il existe le dispositif de l'autorisation préalable de changement d'usage.

Cette procédure permet, en obligeant les loueurs de meublés à solliciter une autorisation préalable pour pouvoir pratiquer la location de leur logement en meublé de tourisme, de contrôler grâce également à la mise en place de la procédure d'enregistrement par télédéclaration, l'évolution du nombre de logements transformés en meublés.

Car ce phénomène progresse d'année en année, 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 122 meublés de tourisme (nombre de meublés déclarés CERFA au 31 décembre 2023).

Le nombre de meublés de tourisme officiellement déclaré augmente.

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 dont le revenu moyen est plutôt bas 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'emballement des prix du marché.

La Commune compte à ce jour environ 934 habitants, pour 685 logements dont seulement 415 résidences principales contre 238 résidences secondaires, le reste en vacants (Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.).

Or, 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.

Cette tension du marché immobilier est en outre corrélée par un taux de vacance des logements faible sur le territoire.

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.

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.

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) ;
- Pour une durée de 3 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.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- 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 du Champsaur-Valgaudemar ;
- 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 ;

et

Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

- **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 Chabottes ;
- **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 1^{er} janvier 2025 ;
- **D'AUTORISER** Monsieur 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.

Délibération n°73/2024 :

Objet : Institution d'une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme et création d'un téléservice correspondant

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.

Un téléservice permet d'effectuer la déclaration.

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 en date du 05/12/2024, la commune 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.

Dans ce contexte, Il apparaît dès lors pertinent, ainsi que le permet l'article L.324-1-1 III du Code du tourisme, de soumettre toute location de meublé, pour de courtes durées, à une clientèle de passage, à déclaration préalable soumise à enregistrement.

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-9 ;
- VU** le Code du Tourisme, et notamment ses articles L. 324-1-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à D. 324-1-2 ;
- 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 et D. 324-1-1 du même code ;
- VU** la délibération n° 72/2024 en date du 05/12/2024 instaurant l'autorisation préalable de changement d'usage et portant adoption des règlements fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 : La location pour de courtes durées d'un local meublé, situé sur la commune de Chabottes, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile 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 l'article 4 de la présente délibération.

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.

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

Article 2 : Un téléservice permettra d'effectuer la déclaration visée à l'article 1. Cette déclaration doit comprendre les informations exigées par l'article D. 324-1-1 II du code du tourisme.

Article 3 : 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.

Article 4 : La présente délibération entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025 ;

Article 5 : Le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution et la mise en œuvre de cette délibération.

Délibération n°74/2024 :

Objet : Attribution d'une aide financière et convention de sponsoring avec un sportif de haut niveau

M. Le Maire présente à l'ensemble du conseil municipal la demande de Mme Alix MORET, habitant à Chabottes et étudiante au lycée polyvalent d'altitude de Briançon.

Elle y poursuit un double parcours, son baccalauréat et une formation sportive de haut niveau en pole espoir de snowboard cross. Elle a été à de nombreuses reprises médaillée en championnats de France et commence une saison en coupe d'Europe. Elle sollicite auprès de la commune une aide financière afin de pouvoir mener à bien ce double parcours.

M. Le Maire propose d'accorder à Mme Alix MORET une aide financière de 500.00 € et d'établir une convention de sponsoring définissant les termes de ce partenariat.

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- **D'approuver l'exposé du Maire,**
- **De réaliser une convention de sponsoring avec Mme Alix MORET telle que figurant en annexe de la délibération,**
- **D'attribuer une aide financière de 500,00 € à Mme Alix MORET pour la saison sportive 2024-2025,**
- **De donner tout pouvoir à Monsieur le Maire pour signer au nom de la commune toutes pièces du dossier.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h51

	Signature		Signature		Signature
ANDRE Aurélie Conseillère	ABSENT	GUILLE Raphael Conseiller		NICOLAS Elsie 1 ^{er} Adjoint	ABSENTE
AUTUORI Christine Conseillère		HUGUES François Conseiller		PELLOQUIN Elodie Conseillère	
AYMERICH Roland Maire		JOUSSELME André Conseiller		RANGUIS Christophe Conseiller	
		JOUSSELME Serge 2ème Adjoint		RANGUIS Vincent Conseiller	ABSENTE
DUSSERRE Hervé Conseiller	ABSENT	JUANEDA Sophie 4ème Adjoint		RUYSEN Johanne Conseillère	ABSENTE