

Arrondissement de BRIGNOLES

MAIRIE
DE
POURCIEUX
83470 POURCIEUX

Tél. 04 94 78 02 05
Fax 04 94 59 73 73
mairie.pourcieux@orange.fr

**Compte rendu de la séance
du Conseil Municipal
du 4 avril 2022 à 19 heures**

Présents : Robert RIEU – Virginie BASSO – Gilles-Olivier PAYAN – Isabelle CAGIATI – Jean-Raymond NIOLA – Jean-Paul DANIEL – Bernard PERIZZATO – Hélène AUDIFFREN – Philippe ANDRE – Claude GARINEAUD – Olivia FLORENT – Christian FABRE – Christophe PALUSSIÈRE – Carole GENOUX – Alexandra HUSSELSTEIN – Eloi LIOTARD.

Procuration : Renée SALVATORI représentée par Claude PORZIO.

Absent : Mathieu MEGARDON.

SIGLES :

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SAFER : Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

Le compte rendu du 31 janvier 2022 est approuvé à l'unanimité.

- 1) Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le Compte de Gestion 2021 de la commune dressé par le comptable de la commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve le compte de gestion de la commune avec 18 voix.

- 2) Les documents budgétaires sont présentés.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-14, L.2121-21 et L.2121-29 relatifs à la désignation d'un président autre que le maire pour présider au vote du Compte Administratif et aux modalités de scrutin pour les votes de délibérations,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-31 relatif à l'adoption du Compte Administratif et du Compte de Gestion,

Considérant que Madame Isabelle CAGIATI, a été désignée pour présider la séance lors de l'adoption du Compte Administratif,

Considérant que Monsieur Claude PORZIO, Maire s'est retiré pour laisser la présidence à Madame Isabelle CAGIATI pour le vote du Compte Administratif,

Délibérant sur le Compte Administratif de l'exercice 2021 dressé par l'ordonnateur, après s'être fait présenter le Budget Primitif et les décisions modificatives de l'exercice considéré,

Vu le Compte de Gestion de l'exercice 2021 dressé par le comptable,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve le Compte Administratif 2021 avec 15 voix et 1 abstention, et arrête ainsi les comptes :

Fonctionnement :

Dépenses :

Prévu : 1 654 723,40 €

Réalisé : 1 400 143,66 €

Recettes :

Prévu : 1 654 723,40 €

Réalisé : 1 339 704,92 €

Investissement :Dépenses :

Prévu : 707 565,74 €
Réalisé : 412 449,69 €
Reste à réaliser : 189 669,94 €

Recettes :

Prévu : 707 565,74 €
Réalisé : 342 676,99 €
Reste à réaliser : 102 532,00 €

Résultat de clôture de l'exercice 2021 :Budget principal

Fonctionnement : 192 565,66 €
Investissement : 215 913,69 €
Résultat global : 408 479,35 €

- 3) Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que compte tenu de l'application de la comptabilité M14, il lui appartient de délibérer sur l'affectation du résultat de l'exercice 2021 du budget communal et propose :

Fonctionnement :

Résultat de clôture : Excédent : 192 565,66 €

Investissement :

Résultat de clôture (avec soldes Restes à Réaliser) 128 775,75 €
Affectation du résultat : Affectation en investissement au 1068 : 192 565,66 €
Report en fonctionnement au 002 : 0,00 €

Après avoir examiné le compte administratif statuant sur l'affectation du résultat de fonctionnement de l'exercice 2021, le Conseil Municipal approuve l'affectation du résultat 2021 à l'unanimité.

- 4) Monsieur le Maire rappelle la délibération du 9 juin 2020 relative à l'élection de quatre membres élus devant siéger au Centre Communal d'Action Sociale.

Considérant qu'il convient d'élire un nouveau membre au Centre Communal d'Action Sociale suite à la démission de Madame Renée SALVATORI.

Un seul candidat s'est présenté à cette élection.

Madame Hélène AUDIFFREN est élue au Centre Communal d'Action Sociale.

- 5) Monsieur le Maire propose de vendre les parcelles de terrain non bâti cadastrées A77 et A83 lieu-dit chemin de Barjols d'une surface de 11 535 m² pour la parcelle A77 et 9 875 m² pour la parcelle A83 soit un total de 21 410 m².

Ces biens relèvent du domaine privé de la commune et sont situés en zone A du PLU.

La valeur de la parcelle A77 a été estimée à 2 750,00 € par la SAFER et la valeur de la parcelle A83 a été estimée entre 2 000,00 € et 3 000,00 € par la SAFER.

Ces parcelles jouxtent la propriété de Monsieur Christophe BLANC qui souhaite les acquérir.

Monsieur Christophe BLANC propose d'acquérir ces 2 parcelles pour la somme totale de 9 000,00 €.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal accepte la proposition de Monsieur Christophe BLANC, décide de vendre à Monsieur Christophe BLANC les parcelles de terrain cadastrées A77 et A83 lieu-dit Chemin de Barjols au prix de 9 000,00 €, mandate Monsieur le Maire pour effectuer les démarches et signer tous les actes relatifs à la vente de ces parcelles.

- 6) Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) permet aux collectivités territoriales de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et de lutter contre la pénurie de logements dont sont susceptibles de faire face leurs habitants.

Conformément aux dispositions de l'article L. 631-9 du Code de la construction et de l'habitation, il appartient aux maires des communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L.631-7, de soumettre une autorisation au Préfet lui demandant de rendre applicable les dispositions prévues par l'article L.631-7 Code de la construction et de l'habitation.

Il sera démontré l'existence d'une nécessité pour la Commune de POURCIEUX de concilier ensemble son activité touristique d'une part et l'accès au logement d'autre part ;

L'office de tourisme intercommunautaire Provence Verte et Verdon dont dépend la commune de POURCIEUX est classé Catégorie I depuis 2013 et Qualité Tourisme depuis 2012. Il accueille en moyenne 85 000 visiteurs par an.

La Commune de POURCIEUX est une ville touristique car :

- Elle dispose d'un territoire où les espaces naturels et agricoles prédominent. En effet, situé entre le Mont Aurélien au sud, premier contrefort du massif de la Sainte-Baume, et la montagne Sainte Victoire au Nord, le village est entouré de champs cultivés et de vignes. Le village est connu pour l'excellence de ses vins.
- Elle fait partie du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume.
- Le Vélorail de la Sainte-Baume « Train à pédale » permet de découvrir en famille ou entre amis les paysages entre Pourcieux et Saint Maximin la Sainte Baume.
- La commune a été récompensée pour sa qualité environnementale :
 - 2 libellules au concours de la biodiversité 2018,
 - Label Terre Saine – Commune sans pesticides – Lauréats 2018
 - Commune Zéro pesticide – 2 abeilles en 2016.

La Commune de POURCIEUX rencontre, depuis quelques années déjà, certaines difficultés en matière d'encadrement de son offre touristique.

Cette problématique est directement liée au développement d'un nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes de locations touristiques saisonnières.

En 2021 pour la plateforme AIRBNB-VRBO, la commune de Pourcieux enregistre 7 locations de meublés destinées à une clientèle touristique alors que 2 locations seulement sont identifiées sur la base de données de la taxe de séjour.

Les proportions que prennent ce nouvel essor sont susceptibles d'engendrer, à court terme, un risque pour l'offre de logements permanents destinés aux habitants de la ville ou aux nouveaux arrivants, alors que le PLU de la commune contient des objectifs de création de logements destinés aux familles.

Ce risque est d'autant plus grand que la commune ne dispose pas d'informations suffisantes pour pouvoir contrôler le stock de meublé existant en raison de l'absence de transmission de ces données par les plateformes de location en ligne.

Cinq raisons majeures justifient la mise en œuvre d'un encadrement, par la commune de POURCIEUX 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'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 l'obligation de paiement de la taxe de séjour.
- La nécessité d'une équité de traitement à l'égard des obligations à la charge des loueurs et à la légalité des offres proposées ;

Compte tenu du contexte, il est proposé de soumettre à autorisation, sur le territoire de la commune, les locations de locaux meublés destinés à l'habitation de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

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

1. Principes généraux concernant les changements d'usages

La délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation par les communes de moins de 200 000 habitants, par celles ne faisant pas partie des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis ou du Val-de-Marne, ou par celles qui n'appartiennent pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, est prévue par l'article L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Selon cet article, la mise en place d'une procédure d'autorisation est soumise à arrêté préfectoral préalable. Ce n'est qu'une fois la proposition de procédure validée par le préfet que le maire pourra disposer des pouvoirs lui permettant d'instruire et de délivrer éventuellement des autorisations de changements d'usage conformément au cadre prévu par la délibération du conseil municipal pris en

la matière (art. L.631-7-1-A du CCH). Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale en matière de PLU, la délibération devra être prise par le conseil communautaire (art. L.631-7-1 du CCH).

La délibération du conseil municipal doit permettre de fixer 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 et est attachée soit à la personne, soit au local dès lors que l'autorisation est subordonnée à une compensation (entendue comme une 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 ;
- 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 ;
- L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi dans les différents quartiers et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ;
- 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 ;
- Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du CCH ;
- 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.
- L'autorisation est accordée après le dépôt d'un formulaire mis à la disposition par la Commune et rempli par l'intéressé. Ce formulaire doit être accompagné des pièces justificatives demandées.
- ✓ Le locataire à l'origine de la demande d'autorisation devra fournir l'accord du propriétaire ;
- ✓ Si le local est en copropriété, il sera nécessaire de joindre l'accord de l'assemblée des copropriétaires ;
- En application de l'article L.631-8 du C.C.H, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage. Le dépôt d'un formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage sera tout de même effectué par l'intéressé dès lors que l'instruction est réalisée par un service distinct. Les travaux ne pourront être effectués qu'après obtention de l'autorisation de l'article L.631-7 du CCH.
- Le silence de l'administration dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande 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 accordée pour une durée de 5 ans pouvant être renouvelée suivant la procédure précitée.

Elle s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

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 à une clientèle qui n'y élit pas domicile (article L.631-7-1-I A du CCH) ;
- 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 CCH)

- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation située 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 L631-7-4 du CCH) .

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2131-1,

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

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,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve le projet de régime d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation ; autorise Monsieur le Maire à soumettre à l'autorité préfectorale une proposition d'instauration d'un régime d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation dans les conditions approuvées par le conseil municipal ; autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

- 7) Monsieur le Maire rappelle les délibérations du 26 juin 2021 et du 13 décembre 2021 relatives à la vente de l'immeuble sis 6 rue de Versailles et la fixation du prix de vente à 110 000,00 €. Considérant qu'il convient d'autoriser Monsieur le Maire à signer les actes.
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes relatifs à la vente de l'immeuble.
- 8) Monsieur le Maire donne les informations concernant les DIA reçues par la commune. Les biens vendus n'intéressent pas la commune.

La séance est levée à 19 heures 30.