

Date de convocation : 12 septembre 2024

Délibération du conseil municipal de la séance du 18 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 septembre 2024, à dix-huit heures, le **Conseil Municipal de Binic-Etables-sur-Mer**, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique salle d'honneur de l'Hôtel de Ville d'Etables-sur-Mer, sous la présidence de **Monsieur Paul CHAUVIN, Maire**.

Présents : CHAUVIN Paul, Maire, MOBUCHON Nathalie, Maire déléguée, BERTRAND Gilbert, Maire délégué, BEZELY Olivier, LUTZ Hélène, TREUSSARD Jean-Michel, CHORIN Aurélia, LEBRUN Kévin, Adjoints, WERNER Elisabeth, BELLEIN-GALLO Dominique, LERAY Marie-Françoise, PENVEN Christine, MICHELET Guy, DONNET Alain, PANDOLFO Chantal, ROUSSEAU Gilles, LECH'VIEN Catherine, NAFFRECHOUX Yannick, SEGUR Aude, MACHET Bernadette, AVRIL Michel, DARCHE Patrice, BARBIER-CUEIL Guillaume, LEGER Michel, ESCANDE Bernard, VIDEMENT Sylvie, Conseillers Municipaux.

Absents et représentés : MITNIK Laure (pouvoir à Catherine LECH'VIEN), MEUNIER Myriam (pouvoir à Jean-Michel TREUSSARD), LE GUERN François (pouvoir à Hélène LUTZ), LARUPT Erwann (pouvoir à Guillaume BARBIER-CUEIL), QUERRE Sophie (pouvoir à Michel AVRIL)

Absents excusés : COLLIN Yannick

Absents : BOUE Jean-François

Secrétaire de séance : MACHET Bernadette

Secrétaires auxiliaires : THEBAULT Yann DGS, Emmanuelle JAOUEN DGSA de la Mairie de Binic-Etables-sur-Mer,

Nombre de conseillers en exercice :	33
Nombre de présents :	26
Nombre de votants :	31



Délibération n° 07-07-2024-CM : Meublés de tourisme : demande d'instauration de l'autorisation préalable de changement d'usage et fixation des conditions des autorisations temporaires

Par décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts, la ville de Binic-Etables sur mer a été inscrite comme commune où il existe 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.

Ainsi, grâce à ce classement en « zone tendue » et devant le développement des meublés de tourisme observé ces dernières années sur le territoire de la ville de Binic-Etables sur mer, 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 le cas de Binic-Etables sur mer, cette mesure est destinée à :

- Percevoir finement le phénomène lié aux meublés de tourisme et ses impacts sur le parc de logements ainsi que sur l'activité hôtelière.
- Contrôler d'éventuelles anomalies sur la qualité des logements loués.
- Permettre la mise en place de l'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme.
- Assurer un meilleur suivi de la collecte de la taxe de séjour.

Cette démarche étant engagée à des fins principalement d'observation, il n'est pas proposé, à ce stade, 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 terme d'accès au logement ou en cas de manquement manifeste au règlement de changement d'usage.

Pour rappel, la définition du meublé de tourisme répond au « fait pour un propriétaire de louer un local meublé destiné à de l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas son domicile ».

La loi interdisant de louer ou sous-louer sa résidence principale au-delà des 120 jours (sauf pour motif de santé ou cas de force majeure), le changement d'usage concerne les résidences secondaires uniquement.

Le projet de règlement des autorisations de changement d'usage est joint à la présente délibération.

Il y est notamment précisé que :

- Le logement doit être décent et répondre aux exigences du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Si le logement dispose d'une place de stationnement (ou de plusieurs) soit en propre soit par le biais d'une location, soit par le biais d'une concession, elle doit être affectée de façon pérenne audit logement nonobstant le changement d'usage,
- Le changement d'usage ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble,
- Une assurance devra être prise pour couvrir cette activité,
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra pas être accordée pour les logements ayant fait l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 351-2 et R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (logements sociaux, logements conventionnés, etc.),
- L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour les résidences destinées aux seniors, aux étudiants et aux jeunes travailleurs.

L'autorisation est attribuée en prenant en compte les objectifs de mixité de l'habitat et peut donc être refusée pour les mêmes raisons.

L'autorisation est attribuée à titre temporaire pour une durée de 5 ans, durée à l'issue de laquelle une nouvelle demande devra être formulée.

L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel. Elle cesse ainsi de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire dans ce local.

Compte tenu des nécessaires dispositions techniques à mettre en œuvre et la nécessaire information du public, la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage sera instaurée à compter du 1er janvier 2025. Les demandes se feront par voie électronique.

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 €.

Vu l'article 73 de la loi de finances pour 2023 n°2022-1726 du 30 décembre 2022

Vu le décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts,

Vu l'article L. 631-7-1 A du CCH qui dispose notamment que « Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement »

Considérant qu'il appartient à Saint-Brieuc Armor Agglomération, compétent en matière de PLU de prendre une délibération fixant les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble

Vu l'avis de la commission mixte urbanisme / économie, tourisme réunie en date du 27 août 2024

Le Conseil Municipal, par 30 voix pour, Aurélia CHORIN ne participe pas au vote.

SOLLICITE le conseil communautaire de Saint-Brieuc Armor Agglomération pour qu'il :

- Décide d'instaurer et de mettre en œuvre à compter du 1er janvier 2025 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, sur la commune de Binic-Etables sur mer
- Approuve le projet de règlement de changement d'usage qui s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2025 sur la commune de Binic-Etables sur mer, joint à la présente délibération.


