



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du 10 octobre 2024

Délibération DB-221-2024

Objet : Instauration de l'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques sur la commune de Binic-Etables-sur-Mer

L'an 2024 le 10 octobre à 18 heures 15, les membres du Conseil d'Agglomération, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique, sous la présidence de Monsieur Ronan KERDRAON.

Le Secrétaire de séance est Monsieur Jean-Paul HAMON.

MEMBRES PRESENTS

Ronan KERDRAON, Sylvie GUIGNARD, Hervé GUIHARD, Christine METOIS-LE BRAS, Rémy MOULIN, Blandine CLAESSENS, Denis HAMAYON, Vincent ALLENO, Thibaut GUIGNARD, Loïc RAOULT, Jean-Marc LABBE, Thierry SIMELIERE, Bertrand FAURE, Jean-Paul HAMON, Cigdem AKTAS, Arnaud BANIEL, Joël BATARD, Bruno BEUZIT, Patricia BRIAND-FALLER, Marie Jo BROLLY, Paul CHAUVIN, Morgane CREISMEAS, Bernard CROGUENNEC, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Rachid DYDA, Pascale GALLERNE, Damien GASPAILLARD, Richard HAAS, Michelle HAICAULT, Claudine HATREL--GUILLOU, Françoise HURSON, Michel JOUAN, Stéphane L'HER, Didier LE BUHAN, Yannick LE CAM, Maxime LE CRONC, Michel LE DUAULT, Isabelle LE GALL, Thibaut LE HINGRAT, Hugues LESAGE, Monique LUCAS, Laurence MAHE, Catherine MARCHESIN, Gérard MEROT, Olivier MEROT, Nicole OGER, Michel PETRA, Philippe PIERRE, Maryse PINEL, Corentin POILBOUT, Maryline PREVOST, Christian RANNO, Roland RAOULT, Alain RAULT, Catherine RIVIERE, Marcel SERANDOUR, Annie SIMON, Thierry STIEFVATER

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)

Pascal PRIDO pouvoir à Laurence MAHE, Gérard LE GALL pouvoir à Ronan KERDRAON, David BELLEGUIC pouvoir à Arnaud BANIEL, Stéphane BRIEND pouvoir à Bertrand FAURE, Mickaël COSSON pouvoir à Marcel SERANDOUR, Patrice DARCHE pouvoir à Hugues LESAGE, Stéphane FAVRAIS pouvoir à Hervé GUIHARD, Annie GUENNOU pouvoir à Sylvie GUIGNARD, André GUYOT pouvoir à Michelle HAICAULT, Guillaume HAMON pouvoir à Richard HAAS, Martine HUBERT pouvoir à Didier LE BUHAN, Christian JOLLY pouvoir à Vincent ALLENO, Eliane LALANDEC DAVOINE pouvoir à Joël BATARD, Nadia LAPORTE pouvoir à Yannick LE CAM, Aline LE BOEDEC pouvoir à Thibaut LE HINGRAT, Joël LE BORGNE pouvoir à Jean-Marc LABBE, Laure MITNIK pouvoir à Jean-Paul HAMON, Nicolas NGUYEN pouvoir à Blandine CLAESSENS, Stéphane OLLIVIER pouvoir à Michel PETRA, Christine ORAIN-GROVALET pouvoir à Maxime LE CRONC, Valérie ROOS pouvoir à Paul CHAUVIN, Stéphanie STENTZEL-LE CARDINAL pouvoir à Corentin POILBOUT,

Nombre de conseillers en exercice : 80

Nombre de présents : 58

Nombre de votants : 80



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION Séance du 10 octobre 2024

Délibération DB-221-2024

Rapporteur : Madame Sylvie GUIGNARD

Objet : Instauration de l'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques sur la commune de Binic-Etables-sur-Mer

EXPOSE DES MOTIFS

1-Le contexte législatif et réglementaire

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 communautaire, lorsque la Commune appartient à un EPCI compétent en matière de PLU, pour les communes dont la liste est 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.

Les communes de Binic-Etables-sur-Mer, Saint-Quay-Portrieux et Tréveneuc figurent sur cette liste considérant : « *qu'il existe sur [leur] 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, quelle 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.

2- Opportunité de mise en œuvre sur la Commune de Binic-Etables-sur-Mer de la procédure de demande préalable de changement d'usage

Binic-Etables-sur-Mer, à l'instar d'autres villes littorales, fait le constat renouvelé année après année, d'une croissance constante du nombre de création de meublés de tourisme sur son territoire, en lien notamment avec l'essor des plateformes de locations touristiques saisonnières (type Airbnb, Abritel, ...).

Sur les 5 544 logements recensés par l'Insee en 2021 sur Binic-Etables-sur-Mer, 1 726 logements sont des résidences secondaires soit 31 % du parc de logements de la commune. Depuis 2015, le nombre de résidences secondaires sur la commune a augmenté de 155 logements soit +9,9 %, une évolution plus forte que le parc de résidence principale qui lui a augmenté de 2,56 % entre 2015 et 2021.

En complément des données de l'Insee, la source Airdna informe sur les locations de courte durée : 343 logements ont été réservés au moins 1 jour en 2022 dont 205 logements réservés au moins 60 jours dans l'année, soit 3,7 % du parc de logement. Ce taux est bien supérieur à la moyenne recensée à l'échelle de SBAA (1,2%). Dans les faits, il est fort probable que ces chiffres soient en-deçà de la réalité, certains meublés n'étant pas déclarés officiellement et/ou mis en location en dehors des plateformes.

Cette expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements se fait au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif traditionnel et engendre mécaniquement un assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation principale. Les recensements de l'Insee montrent une diminution du nombre de résidences principales mis en location longue durée entre 2015 et 2021 : 916 résidences principales mises en location longue durée en 2021 contre 979 en 2015 (-63 logements).

Parallèlement et corrélativement, cette activité génère une augmentation des prix de l'immobilier. Ainsi, le prix des biens à la vente a nettement augmenté depuis 4 ans avec une hausse de près de 28 % pour les maisons individuelles.

Il devient de plus en plus difficile pour la population locale et les nouveaux arrivants de trouver à se loger à des prix raisonnables, et peuvent être découragés par le manque d'offre et l'emballement des prix du marché. Les recrutements pour les entreprises de la commune en sont fortement impactés.

La commune de Binic-Etables-sur-Mer a perdu une quarantaine d'habitants entre 2015 et 2021 (recensement INSEE) ce qui montre que la Commune a besoin de pouvoir compter sur un nombre suffisant de logements à usage d'habitation principale à des prix raisonnables pour maintenir sa population et accueillir de nouveaux habitants.

Depuis le 25 août 2023, la commune est inscrite dans le décret relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants, actant au niveau national cette tension observée sur le logement.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la commune souhaite instaurer la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme afin de :

- 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.

3-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

Le 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.

Le projet de règlement figurant en annexe du présent rapport détaille les principes et conditions proposées. Il y est notamment précisé que :

- l'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel. Elle cesse ainsi de produire ses effets lorsqu'il est mis fin à l'activité professionnelle du bénéficiaire dans ce local ;
- l'autorisation de changement d'usage est attribuée à titre temporaire pour une durée de trois ans, durée à l'issue de laquelle une nouvelle demande devra être formulée ;
- le logement faisant l'objet de la demande doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- si le logement dispose d'une ou plusieurs places de stationnement, soit en propre, soit par le biais d'une location, soit par le biais d'une concession, elle doit être affectée de façon pérenne au dit 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 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 (logements sociaux, logements conventionnés avec l'Anah, etc.) ;
- l'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour les résidences destinées aux seniors, aux étudiants et aux jeunes travailleurs ;

Il vous est proposé, si ces dispositions recueillent votre agrément, de bien vouloir adopter la délibération suivante.

DELIBERATION

VU le Code Général des Collectivités Locales ;

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 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 décret n°2023-822 du 25 août 2023 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants portant application de l'article 232 du code général des impôts ;

VU la délibération DB-507-2005 du 30 juin 2005 portant sur la définition de l'intérêt communautaire, complété par les délibérations n°277-2009 du 17 décembre 2009 et n°197-2018 du 5 juillet 2018 ;

VU les statuts de Saint-Brieuc Armor Agglomération mis à jour le 2 février 2023;

VU la délibération du Conseil municipal de Binic-Etables-sur-Mer du 18 septembre 2024 sollicitant le Conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération pour qu'il instaure la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage et approuve le règlement qui s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2025 sur la commune de Binic-Etables-sur-Mer ;

VU l'avis de la commission habitat du 17 septembre 2024;

Le Bureau statutaire saisi en date du 26 septembre 2024;

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

DECIDE d'instaurer à compter du 1^{er} janvier 2025 la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage sur la commune de Binic-Etables-sur-Mer, dont la mise en œuvre relèvera de l'autorité communale.

APPROUVE le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques pour la commune de Binic-Etables-sur-Mer tel qu'annexé.

AUTORISE Monsieur le Président à prendre toutes les dispositions et à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération et à la concrétisation du présent dispositif.

DIT qu'en application des articles L.2131-1 et R.2131-1 du code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera également transmise au représentant de l'État dans le département, fera l'objet d'une publication sous forme électronique et sera mise à la disposition du public sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération dans des conditions propres à en assurer la conservation, à en garantir l'intégrité et à en effectuer le téléchargement et ce pendant une durée minimum de deux mois.

Présents : 58	Pouvoirs : 22	Total : 80	Exprimés : 80
Voix Pour : 80	Voix Contre : 0	Abstention : 0	Ne prend pas part au vote : 0

Saint Brieuc,
le 10 octobre 2024

Le secrétaire de séance

Président,

Jean-Paul HAMON

Ronan KERDRAON