



EXTRAIT DU CONSEIL MUNICIPAL DU 7 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le sept septembre à dix-neuf heures le Conseil municipal, dûment convoqué le premier septembre deux mille vingt-trois s'est réuni en l'Hôtel de Ville de PLENEUF-VAL-ANDRE sous la présidence de M. Pierre-Alexis BLEVIN, Maire.

Présents :

M. BLEVIN (Maire) M. HAMON, M. LEMASSON, M. LE MERRER, M. TORCHE, M. HERBET, M. LE DEUC, M. SCHMID, M. OLLEVIER, M. ROBERT, M. THOMAS, Mme OLIVIER, M. DURAND, Mme BOUCHER, M. CARFANTAN, M. LE MAITRE, M. COUDRAY, M. HOCINE.

Absents :

Mme PORTAL (donne pouvoir à M. HAMON), Mme PAILLOT (donne pouvoir à M. TORCHE), Mme LE MEN (donne pouvoir à M. LE MERRER.), Mme TURMEL (donne pouvoir à M. HERBET), Mme DURAND (donne pouvoir à M. SCHMID), M. DEMOY (donne pouvoir à M. BLEVIN), Mme THOMAS (donne pouvoir à M. COUDRAY), Mme LECLERC, Mme TASSEL

Secrétaire de séance : M. HAMON

9- MEUBLES DE TOURISME – INSTAURATION DE L'AUTORISATION PREALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE ET FIXATION DES CONDITIONS DES AUTORISATIONS TEMPORAIRES.

3.6

Monsieur le Maire, rapporteur :

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 Pléneuf-Val-André 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 l'ampleur du développement des meublés de tourisme observée ces dernières années sur le territoire de la ville de Pléneuf-Val-André, 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 Pléneuf-Val-André, 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.

PLENEUF-VAL-ANDRE.FR

Mairie de Pléneuf-Val-André • BP 6 / 31 rue de l'Hôtel de Ville - 22370 Pléneuf-Val-André • T 02 96 63 13 00 • M ville.pva@pva.bzh
Lundi, jeudi de 9h à 12h30 | Mardi, Mercredi et vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h / Permanence État Civil de 9h à 12h chaque samedi.

Suivez-nous sur :  

Cette démarche étant engagée à des fins principalement d'observation et la construction de logements nouveaux sur le territoire étant particulièrement dynamique actuellement, 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 termes 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 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 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 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 effet 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 1^{er} janvier 2024. 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 n°2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023,

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,

Après en avoir délibéré, il est proposé au Conseil municipal de :

- **Décider** d'instaurer et de mettre en œuvre à compter du 1^{er} janvier 2024 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.
- **Approuver** le règlement de changement d'usage qui s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2024 joint à la présente délibération.
- **Autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

VOTE : **Unanimité**

Extrait certifié conforme au Registre,
Envoi en Préfecture le **12 SEP. 2023**
Publication le **12 SEP. 2023**
A PLENEUF-VAL-ANDRÉ, le **12 SEP. 2023**

Le Maire,
Pierre-Alexis BLÉVIN

