

DÉLIBÉRATION N°2025-103

SÉANCE DU 29 OCTOBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 29 octobre à 18h30, le conseil municipal convoqué par courrier en date du 20 octobre 2025 s'est réuni, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Marc BIGOT, Maire.

Étaient présents :

M. Marc BIGOT, M. Marc, Mme Annick MARTIN, M. Thierry LE CORRE, Mme Monique CAPITAINE, M. Eric MALLEJACQ, Mme Maguy BAQUE, M. Philippe HENNION, Mme Ludivine CRUAU, M. Alain ÉCHIVARD, M. Patrick HEMON, M. Quentin LE GAILLARD, Mme Marie-Christine LE NOUENE, Mme Evelyne LE NEVE, M. Patrick VASSEUR, M. Claude GUILLOU, Mme Elena PATY, M. Jérôme BERDER, Mme Josette RAZER, Mme Elisabeth JANVIER, Mme Julie DUPUY, M. Thomas LE BON, Mme Hélène DERRIEN, M. Etienne LANG, Mme Nathalie RENAULT, M. Antony LE BRAS.

Pouvoirs :

M. François BESOMBES donne pouvoir à Mme Evelyne LE NEVE,
M. Fanch LE DOZE donne pouvoir à M. Thomas LE BON,
Mme Sonia MARREC donne pouvoir à Mme Monique CAPITAINE,
Mme Valérie GUILLOU donne pouvoir à M. Thierry LE CORRE,
M. Yann ALLOT donne pouvoir à M. Claude GUILLOU,
Mme Annie MOULLEC donne pouvoir à M. Philippe HENNION,
M. Gilles HUARD donne pouvoir à M. Antony LE BRAS,
Mme Fabienne LE CALVEZ donne pouvoir à Mme Annick MARTIN.

Secrétaire de séance : Mme Marie-Christine LE NOUËNE

Nombre de conseillers : 33 en exercice, 25 présents, 33 votants.

PV séance précédente : Le procès-verbal de la séance du 2 octobre 2025 est adopté par 33 voix POUR.

Publication par voie d'affichage du 3 novembre 2025 au 3 janvier 2026

RÉGULATION DES MEUBLES DE TOURISME : MISE EN PLACE DE LA PROCÉDURE DE CHANGEMENT D'USAGE ET D'ENREGISTREMENT

Mme Annick MARTIN, adjointe au Maire, expose :

OBJET DE LA NOTE :

Instauration de l'autorisation préalable au changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme et de l'obligation d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme

CONTEXTE ET CADRE JURIDIQUE :

Depuis plusieurs années, la commune de Concarneau est confrontée, comme d'autres communes littorales, à une forte augmentation de l'offre de meublés touristiques dans des locaux initialement destinés à l'habitation, c'est-à-dire à une fonction résidentielle.

Ce phénomène lié au développement de plateformes numériques de locations de meublés touristiques a été encouragé par une fiscalité avantageuse et des contraintes réglementaires réduites par rapport au marché de la location de résidence principale.

Le nombre de meublés de tourisme s'est ainsi accru au fil des ans ainsi que les projets d'investissement locatif reposant directement et exclusivement sur l'exploitation de ce type de bien. Le parc de logements touristiques s'est dès lors développé plus vite que le parc occupé à titre de résidence principale malgré l'effort de construction de logements neufs.

Il en est résulté une hausse des prix de l'immobilier et une hausse des loyers en inadéquation avec le niveau de revenu des ménages locaux et une diminution des biens disponibles pour la location de longue durée.

Ces tensions pèsent particulièrement sur les jeunes actifs qui éprouvent des difficultés à se loger à proximité de leur lieu de travail à des prix abordables.

L'inscription de la commune dans le périmètre de « zone tendue » par le décret du 26 août 2023 traduit ce déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement.

L'ensemble de ces données a été expertisé et chiffré par une étude réalisée par le groupement URBANIS/ SJM Avocats sur le territoire de CCA et qui a rendu son étude en juillet 2025.

Il en ressort notamment qu'à Concarneau, le marché immobilier local a connu une hausse de prix significative de 46% entre 2021 et 2023.

Parallèlement, le parc de logements touristiques a fortement progressé (+36,8%). Ces logements, souvent de grande taille et loués dans leur intégralité, sont principalement situés dans le centre-ville et les zones littorales. Le retrait de ces logements, auparavant occupés à l'année, crée une pénurie significative et visible de l'offre résidentielle sur le territoire. Cette situation contraint les jeunes ménages à se reloger dans les communes rétro-littorales entraînant des effets en cascades sur les commerces et services. ».

Les données statistiques ainsi recueillies sur la commune confirment la pertinence d'un encadrement de la location des meublés touristiques au regard de la tension sur le marché du logement et des impacts sociodémographiques observés sur la commune.

A ce jour, conformément aux exigences du code du tourisme, la location d'un meublé de tourisme est soumise à une simple déclaration en mairie, à l'exception notable des locaux déclarés en résidence principale par leur propriétaire qui ne sont soumis à aucune formalité.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver l'instauration de deux dispositifs supplémentaires, complémentaires l'un de l'autre :

- L'obligation d'obtenir une autorisation de changement d'usage selon les critères définis par le règlement ci-annexé avant de mettre en location touristique un local destiné à l'habitation ;
- L'obligation d'obtenir un numéro d'enregistrement du meublé de tourisme, lequel devra figurer sur les annonces.

En application de l'article L631-7-1-A du code de la construction et de l'habitation, le conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou à une personne morale de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme sous réserve de respecter les conditions définies par un règlement.

La Ville de Concarneau figurant sur la liste des villes décrétées en « zone tendue », cette instauration est librement décidée par le conseil municipal.

Les critères de délivrance de l'autorisation sont précisés dans le projet de règlement ci-annexé.

Le régime s'applique exclusivement aux locaux destinés à l'habitation - c'est-à-dire ceux dont le permis de construire a été délivré à cet effet, ou s'agissant des biens anciens, ceux qui étaient déjà affectés à l'habitation au moment de la mise en place de la réglementation d'urbanisme en 1970.

Au contraire, si le bien était destiné dès l'origine à une utilisation commerciale touristique, comme ce pourrait être le cas de certains gîtes, il ne sera pas concerné par la réglementation.

Les résidences principales, à condition qu'elles soient louées moins de cent-vingt jours par an, ne sont pas soumises à la procédure de changement d'usage.

Les chambres d'hôtes ou chambres chez l'habitant ne sont pas non plus visées dès lors qu'elles sont situées chez l'habitant, occupant d'une résidence principale.

En revanche, le régime s'applique de façon indifférenciée que le meublé soit classé ou non et aux personnes physiques ou morales.

> Prise en compte d'un secteur « restreint »

L'analyse des données chiffrées par le bureau d'études Urbanis a permis de confirmer une densité particulièrement élevée de meublés touristiques dans le secteur littoral situé au sud-ouest du territoire communal et nécessitant une réglementation plus stricte en raison de la forte concurrence entre résidence principale et meublés de tourisme.

Afin de soutenir les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et d'assurer le maintien des résidents à proximité des aménités, la collectivité a choisi d'élargir le périmètre aux zones urbaines limitrophes dotées d'une offre complète de services et de commerces, favorisant ainsi une vie à l'année.

Dans ce secteur dit « restreint », le nombre d'autorisations de changement d'usage sera limité à une par bailleur, tandis que sur le reste du territoire communal, il est proposé de ne pas limiter le nombre d'autorisations.

Une exception est prévue pour le cas des locations « mixtes » c'est-à-dire dans le cadre d'un bail d'habitation conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dit « bail mobilité » au moins dix mois par an et comme meublé de tourisme dans la limite maximale de deux mois par an. Dans le secteur « restreint », les bailleurs pourront avoir une seconde autorisation en cas de bail mobilité.

Ce dispositif permet de favoriser l'offre de logements en direction des jeunes actifs ou étudiants de manière complémentaire aux meublés de tourisme.

De manière générale, la durée de l'autorisation sera de 3 ans, sauf dans le cas des locations mixtes, pour lesquelles elle sera d'un an, et sera renouvelable,

L'autorisation sera accordée à condition :

- que le logement respecte les normes de salubrité, de décence et de performance énergétique à un niveau équivalent à celui des résidences principales ;
- sous réserve du droit des tiers et à condition, pour les biens en copropriété, que le règlement de copropriétés n'interdise pas toute utilisation autre que l'habitation.

Les manquements seront passibles de sanctions civiles et /ou pénales.

> Obligation d'enregistrement du meublé de tourisme

Dans les communes où la procédure de changement d'usage est applicable, il est possible d'exiger l'enregistrement des déclarations de location de meublés de tourisme (article. L. 324-1-1 III du code du tourisme).

Dès lors, tous les meublés de tourisme sont concernés par cette obligation, même les résidences principales utilisées ponctuellement à cet usage.

Le déclarant devra notamment renseigner le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement ou toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme.

Cet enregistrement donne lieu à la délivrance d'un numéro d'identification que les annonceurs doivent mentionner.

Il oblige également les annonceurs à transmettre à la commune le nombre de jours de mise en location par logement à sa demande et à retirer l'annonce en cas de dépassement du seuil de 120 jours de mise en location d'un meublé de tourisme déclare comme résidence principale.

A défaut, les annonceurs s'exposent à des amendes.

L'enregistrement des meublés prévient donc les infractions à la réglementation du changement d'usage et donne à la commune un moyen de contrôle effectif ; elle facilite incidemment le contrôle du versement de la taxe de séjour.

Cette obligation d'enregistrement sera généralisée par l'effet de la Loi du 19 novembre 2024 au plus tard au 20 mai 2026.

> Les modalités d'instruction et de contrôle

L'autorisation de changement d'usage est accordée par décision du Maire. Des échanges ont lieu avec CCA pour définir les conditions d'instruction des demandes.

Les communes sont chargées des déclarations de meublés (service commerce-tourisme), ce sera de même pour la délivrance d'un numéro d'enregistrement, seule une extension de la solution du logiciel est nécessaire, elle sera prise en charge par CCA. Une participation de 900€ sera refacturée aux communes.

Une estimation du temps de travail et donc des effectifs nécessaires a été réalisée. L'instruction des demandes de changement d'usage pourrait être portée par CCA avec facturation aux communes. Pour Concarneau, le coût global serait entre 33 000 à 43 000€ /an (en fonction des hypothèses).

> Entrée en vigueur

Il est proposé une entrée en vigueur du règlement d'autorisation de changement d'usage dès le 1^{er} mai 2026 afin de communiquer de façon concomitante sur les deux procédures et de répondre aux questions des propriétaires concernés avant le début de la saison estivale. Un délai supplémentaire de 6 mois sera laissé aux propriétaires ayant déclaré leur meublé de tourisme avant la publication de la présente délibération, soit jusqu'au 1er novembre 2026.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L 631-7-1 et suivants,

Vu le code du tourisme, et notamment ses articles L324-1-1 et suivants,

Vu le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 et élargissant le champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants à la commune de CONCARNEAU,

Vu le programme local de l'habitat,

Vu le projet de règlement ci-annexé,

Vu l'avis de la commission « aménagement, environnement, cadre de vie » du 15 septembre 2025,

Considérant les données objectives démontrant une augmentation significative du nombre de meublés touristiques sur le territoire de la commune,

Considérant que cette augmentation résulte principalement de la transformation d'usage de locaux destinés à l'habitation,

Considérant qu'il en résulte une diminution du nombre de logements disponibles mais aussi une hausse des prix des logements et des loyers en inadéquation avec les niveaux de revenus des résidents locaux,

Considérant la réalité et la gravité des tensions affectant le marché immobilier sur le territoire de la commune et l'inscription de Concarneau sur la liste des communes situées en zone tendue,

Considérant que la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée transformant la destination de locaux à usage d'habitation est de nature à aggraver la pénurie de logements locatifs résidentiels sur le territoire communal,

Considérant que ces tensions pèsent particulièrement sur les jeunes et les actifs, lesquels rencontrent des difficultés accrues pour se loger à proximité de leur lieu de travail,

Considérant qu'il convient de réguler ces changements d'usage dans l'objectif de préserver la fonction résidentielle de la commune par l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage,

Considérant que l'enregistrement de la déclaration préalable de location de meublé de tourisme est complémentaire de la procédure de changement d'usage en ce qu'elle permet de disposer de données actualisées et de contrôler le respect de la réglementation par les propriétaires et par les annonceurs,

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement, environnement, cadre de vie du 15 septembre,

Le Conseil municipal après en avoir délibéré par **24 voix POUR**

9 ABSTENTIONS (Mmes JANVIER, DUPUY, DERRIEN, MM. LE BON, LE DOZE, LANG)
(Mme RENAULT, MM. LE BRAS, HUARD)

- Décide d'instaurer l'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le fondement de l'article L631-7-1-A du code de la construction et de l'habitation ;
- Approuve le règlement de changement d'usage ci-annexé précisant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de changement d'usage ;
- Approuve l'instauration de la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme tel que prévu à l'article L. 324-1-1 III du code du tourisme à compter de la mise en place du téléservice national ;
- Décide de fixer l'entrée en vigueur du règlement de changement d'usage au 1er mai 2026 ;
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

A Concarneau, le 31 octobre 2025,

Le Maire,

Marc BIGOT

