

L'an deux-mille-vingt-trois, le quinze novembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la commune, composé de vingt-neuf membres et dûment convoqué le neuf novembre deux-mille-vingt-trois, s'est installé sous la présidence de Monsieur Pascal BARRET, le Maire.

Présents (27) : Mmes et MM. BARRET – BOICHOT – MEDIGUE – GUYOT – TOUREAU – LAPRUN – LESBOS – WEILL – DARBOIS – HEMAR – JEGOU – LE CLOAREC – DREAN – LE MENTEC – CARTRON – DEBLOND – LABAT – LE COROLLER – CHAIZE – PERIES – HERZOG – FOREST – MONNIN – LEVEILLE NIZEROLLE – LHERMITTE – ANSEL – COUESPEL

Absents ayant donné pouvoir (2) : M. et Mme LUCAS et DJINIADHIS respectivement à MM MEDIGUE et LE CLOAREC

Secrétaire : Mme Laurette JEGOU

Délibération N°97 du 15 novembre 2023 : Tourisme – Création du règlement relatif à l'autorisation de changement d'usage de locaux à usage d'habitation

Rapporteur : Marie-Françoise LE MENTEC (annexe 7)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L.631 à L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu les articles L.324-1 à L.324-2-1 et D.324.1 à R.324-3 du Code du tourisme ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 août 2023 portant autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation ;

Vu l'information faite à la commission finances, vie économique et touristique le 25 octobre 2023 ;

Depuis plusieurs années, la commune d'Arradon, comme nombre de communes du littoral, fait face à l'explosion du nombre de locations de meublés de tourisme, phénomène lié au développement des plateformes numériques. Cette situation aggrave la pénurie de logements pour les personnes souhaitant habiter à Arradon à l'année.

Le nombre de résidences secondaires reste important sur notre commune qui voit naître certains projets d'investissement locatif reposant principalement sur l'exploitation de meublés de tourisme. Il en résulte une hausse considérable des prix des immeubles et du foncier, une inflation des loyers en inadéquation avec les niveaux de revenus locaux et une diminution des biens disponibles pour la location de longue durée.

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de GMVA dresse aussi le constat d'une appropriation du territoire par les résidences secondaires sur le littoral et de ses conséquences sur les loyers et l'accession à la propriété. Après Vannes, Arradon est la commune de l'agglomération où les loyers sont les plus élevés.

En outre, ces tensions sont encore susceptibles de s'aggraver dans les années à venir en raison des exigences minimales de performance énergétique qui vont s'accroître jusqu'en 2034, en application de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

En effet, à ce jour, les meublés de tourisme n'étant pas soumis aux mêmes exigences, ni même à la fourniture d'un diagnostic de performance énergétique, il faut s'attendre à un report des logements énergivores vers le secteur de la location touristique.

Il est donc devenu urgent d'appréhender précisément et d'encadrer ce phénomène.

Conformément à la jurisprudence européenne, les motifs visant à garantir une offre suffisante de logements destinés à la location de longue durée à des prix abordables et à la lutte contre la pénurie de logements justifient la mise en place d'un régime d'autorisation préalable de changement d'usage encadrant l'activité de location touristique, notamment dans les communes où la tension sur les loyers est particulièrement marquée (CJUE 22 septembre 2020 C-724/18 et C-727/18).

En coopération avec les services de GMVA, plusieurs communes de l'agglomération ont bénéficié de l'assistance d'un bureau d'études et d'un cabinet d'avocats pour la mise en place d'une autorisation de changement d'usage. Ce travail a conduit à la rédaction d'un règlement créant un régime d'autorisation de changement de destination des locaux à usage d'habitation. Ainsi, si un propriétaire souhaite mettre un logement en location meublée de tourisme, celui-ci devra se déclarer en mairie et obtenir un numéro

d'enregistrement. Ce numéro unique pour chaque local et valable pendant 3 ans, devra être obligatoirement renseigné sur les sites internet de location meublées de très courte durée. Les propriétaires mettant en location leur résidence principale moins de 120 nuitées par an sont dispensés d'une autorisation de changement d'usage mais ils devront obligatoirement demander un numéro d'enregistrement.

Un particulier ou une entreprise peut obtenir une autorisation pour deux meublés de tourisme simultanément.

Le règlement entrerait en vigueur à partir du 1er juillet 2024.

Après débat, le Conseil Municipal est donc invité à délibérer pour :

- Approuver la création du règlement joint en annexe ;***
- Autoriser le Maire à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.***

Le bordereau est adopté à l'unanimité des membres présents et représentés (29 votants)

La secrétaire
Laurette JEGOU



Le Maire,
Pascal BARRET



Pour le Maire empêché,
L'Adjointe,
Lucile BOICHOT