

Commune de CARNAC – MORBIHAN
EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2024

Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le

ID : 056-215600347-20240926-DCM_2024_118-DE

L'an deux mille vingt-quatre, le 26 septembre à 18 heures 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué par lettre du 20 septembre 2024, s'est réuni à la Mairie, en séance publique.

Etaient présents : M. Olivier LEPICK, M. Pascal LE JEAN, M. Loïc HOUDOY, M. Michel DURAND, Mme Catherine ISOARD, M. Gérard MARC ALBERT, M. Jean-Paul KERGOZIEN, M. Olivier BUQUEN, M. Jean-Luc SERVAIS, M. Christophe RICHARD, Mme Nicole LE GANGNEUX, Mme Nadine ROUÉ, M. Philippe LE GUENNEC, Mme Justine VIENNE, M. Benjamin LE ROUX, Mme Jeannine LE GOLVAN, M. Yann GUIMARD, M. Pierre-Léon LUNEAU.

Absents ayant donné pouvoir : Mme Sylvie ROBINO qui a donné pouvoir à Mme Nicole LE GANGNEUX, Mme Marie-Pierre GASSER qui a donné pouvoir à Mme Justine VIENNE, Mme Christine LAMANDÉ qui a donné pouvoir à M. Gérard MARC ALBERT, M. Charles BIETRY qui a donné pouvoir à M. Olivier LEPICK, Mme Christine DESJARDIN qui a donné pouvoir à M. Michel DURAND, Mme Juliette CORDES qui a donné pouvoir à M. Pascal LE JEAN, Mme Katia SCULO qui a donné pouvoir à M. Philippe LE GUENNEC, Mme Morgane PETIT qui a donné pouvoir à Mme Nadine ROUÉ, M. Tom LABORDE qui a donné pouvoir à Mme Jeannine LE GOLVAN.

Secrétaire de séance : Mme Justine VIENNE.

Nombre de membres en exercice :	27	Nombre de membres présents :	18
Quorum requis :	14	Nombre de votants (présents + procurations) :	27

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2024-118

Objet : Encadrement des meublés touristiques – Adoption d'un règlement municipal

La Commune de Carnac est un territoire balnéaire qui attire de nombreux visiteurs chaque année qui sont à la recherche d'un séjour insolite et authentique.

Notre touristicité a été reconnue par le Décret n°2023-822 qui a intégré Carnac dans la liste des communes touristiques et tendues.

La Commune, qui compte 4223 habitants à l'année, peut atteindre 50 000 résidents l'été, du fait de son attractivité et de son offre d'hébergement conséquente et diversifiée (résidences secondaires, hôtellerie, campings...).

En 2023, est parue une étude Ministérielle sur la lutte contre la disparition des logements permanents en zone touristique, qui établit un lien de causalité direct entre le développement exponentiel des locations de meublés sur de courtes durées, dits meublés de tourisme, et la pénurie de logement locatif résidentiel.

Au niveau national, le constat d'une hausse constante est en train de s'ancrer, les professionnels du secteur du tourisme évoquent à ce sujet un quadruplement d'ici à 2030 : " Le marché de la location de vacances va littéralement exploser avec une prévision de quadruplement d'ici à 2030... " (déclaration de M. Glenn FOGEL, le CEO de Booking).

La commune de Carnac compte aujourd'hui 1602 meublés de tourisme (données office du tourisme de Carnac 2024). Ce chiffre est en légère baisse depuis 2 ans.

L'instauration de la procédure préalable de changement d'usage permettra de mieux connaître le parc des meublés de tourisme et ainsi de mieux suivre son évolution.

Dans ce cadre, il appartient au conseil municipal de fixer d'une part et conformément aux dispositions de l'article L. 631-7-1 A du CCH, les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations temporaires et de déterminer les critères de cette autorisation temporaire de changement d'usage.

Ainsi que l'a jugé la Cour de justice de l'Union européenne dans son arrêt du 22 septembre 2020, Cali Apartments SCI et HX (affaires C-724/18 et C- 727/18), les autorités nationales peuvent adopter des réglementations imposant une autorisation préalable pour l'exercice d'activités de location de locaux meublés pour de courtes durées, dès lors qu'elles sont conformes aux exigences figurant aux articles 9 et 10 de la directive 2006/123/ CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

La réglementation qui est proposée est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location classique.

Proposition de réglementation :

La réglementation proposée consiste à instaurer un dispositif d'autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires » pour les personnes physiques, avec comme principales caractéristiques : une durée de trois ans, renouvelable selon les mêmes formes (pas de tacite reconduction).

Ces mesures sont adaptées aux caractéristiques du territoire, et sont proportionnées à l'objectif poursuivi, en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle.

Le présent dispositif sera amené à être réévalué au regard de l'évolution des données qui seront collectées à travers la mise en place de la télédéclaration avec enregistrement des meublés de tourisme.

Modalités de mises en œuvre :

Il est proposé confier l'instruction du changement d'usage à l'office du tourisme communal.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 631-7 et suivants,

Vu le Code du tourisme, et notamment les articles L. 324-1-1 et suivants,

Vu le Code général des impôts, et notamment son article 232,

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'exposé de la présente délibération,

Vu l'avis favorable de la Commission Finances et Développement Économique du 18 septembre 2024,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- De décider d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation tel que prévu à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation sur le territoire communal,
- D'approuver le règlement de la Commune de Carnac fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération,
- D'approuver une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1er juin 2025,
- D'autoriser le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire



Olivier LEPICK

La Secrétaire de séance



Justine VIENNE

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, Rennes Cédex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.