



Délibération du conseil municipal du 26 septembre 2024

Délibération n° 2024-05-62

Classification : Autres domaines de compétences des communes

Objet : Tourisme – Instauration de la procédure de changement d’usage des locaux d’habitation

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 26

Nombre de conseillers municipaux présents : 17

Nombre de procurations : 7

L’an deux mil vingt-quatre, le 26 septembre à 19 h, le conseil municipal de la commune d’Erdeven, dûment convoqué le 20 septembre s’est réuni en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de Monsieur Dominique Riguidel, Maire.

Présents : M^{mes} Béatrice Le Bars, Josiane Le Bourne, Marie-Françoise Le Jossec, Mathilde Lepioufle, Jocelyne Lorgeray, Valérie Margnac, Patricia Odaert, Florence Séveno, MM Patrick Connan, Jean-Pierre Dhuy, Michel Drian, Gilbert Gouzerh, Alain Halter, Yves Le Bail, Christian Le Baron, Pascal Marteau, Dominique Riguidel.

Absents excusés : M^{mes} Anne-Sophie Bézier, Hélène Bihan, Isabelle Le Blé, Patricia Guillemain, MM Olivier Cabelguen, Jean-Pierre Le Mignant, Pierrick Lofficial,

Absents : MM Cédric Barbary, Damien Plunian

Ont délégué leur droit de vote, conformément à l’article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

- M^{me} Anne-Sophie Bézier a donné son pouvoir à M^{me} Valérie Margnac
- M^{me} Hélène Bihan a donné son pouvoir à M. Patrick Connan
- M. Olivier Cabelguen a donné son pouvoir à M^{me} Florence Séveno
- M^{me} Patricia Guillemain a donné procuration à M. Jean-Pierre Dhuy
- M^{me} Isabelle Le Blé a donné procuration à M^{me} Béatrice Le Bars
- M. Jean-Pierre Le Mignant a donné procuration à M. Dominique Riguidel
- M. Pierrick Lofficial a donné procuration à M. Gilbert Gouzerh

Une fois la séance ouverte, l’appel nominal fait et le quorum constaté, il est procédé, en conformité avec l’article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l’élection d’un secrétaire pris au sein du conseil municipal. M^{me} Josiane Le Bourne est désignée pour remplir cette fonction.

Exposé

Le Maire expose que la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique a lancé en 2022 une étude sur la régulation des meublés sur son territoire, dans le cadre de l’action « développer les logements locatifs à l’année » du Programme Local de l’Habitat 2023-2028. Après plusieurs réunions de travail, il est proposé aujourd’hui aux communes de délibérer sur l’encadrement des meublés, soit :

- Premier niveau : mise en place du numéro d'enregistrement et du changement d'usage,
- Second niveau : mise en place du numéro d'enregistrement et du changement d'usage avec en plus une limitation du nombre de meublés par foyer fiscal.

Le Maire rappelle qu'une étude Ministérielle, parue en 2023, sur la lutte contre l'attribution des logements permanents en zone touristique, a établi 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 logements locatifs résidentiels.

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 directeur général de Booking).

Le Maire précise qu'au niveau de la commune d'Erdeven, on compte 3689 logements, dont 1845 résidences principales, soit 50% du parc de logements (source Insee 2020), et que l'on recense 333 meublés de tourisme.

Le Maire ajoute que l'instauration de la procédure préalable de changement d'usage, soit le premier niveau, doit permettre d'instaurer la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme et donc de suivre l'évolution des meublés de tourisme sur notre territoire.

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 Code de la Construction et de l'Habitat, 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.

II. 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.

III. Modalités de mises en œuvre :

Il est proposé de mutualiser l'instruction du changement d'usage au niveau de l'office de tourisme intercommunal.

Afin de fixer les différentes modalités en lien avec l'instruction rendue nécessaire par l'encadrement des meublés touristiques, une convention sera signée entre l'office de tourisme intercommunal et la commune.

Le coût de ce service mutualisé sera réparti entre la commune (50 % à sa charge) et l'office de tourisme intercommunal (50 % à sa charge via une subvention versée par Auray Quiberon Terre Atlantique), au prorata du nombre de changements d'usage instruits chaque année (le coût est estimé à 13€ en moyenne par acte instruit).

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 les Statuts de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique ;

VU le rapport de présentation de la présente délibération ;

Le conseil municipal, vu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés, décide :

- 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 d'ERDEVEN 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 septembre 2025 ;
- d'autoriser le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement

Fait à Erdeven, le 1^{er} octobre 2024

La Secrétaire de séance
Josiane Le Bourne

Le Maire,
Dominique Rguidel

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :

- Recours administratif gracieux auprès de mes services.
- Recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Rennes.

