

MAIRIE D'ÉTEL

B.P. 38

56410 ETEL



Nombre de Conseillers

En exercice : 19

Présents : 14

Absents : 5

Votants : 16

QUORUM ATTEINT

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 20/06/2025

Reçu en préfecture le 20/06/2025

Publié le

ID : 056-215600552-20250612-DE047_2025-DE

DE047-2025

L'an deux mille vingt-cinq,

le jeudi 12 juin 2025, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune d'Etel dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Guy HERCEND, Maire.

Date de convocation : 3 juin 2025

PRÉSENTS :

Messieurs HERCEND, PIGEON, MALENFANT, JOLIVEL-ROBERT, FOUILLEN, GOUIFFÈS
Mesdames HERVE, CODA POIREY, KERZERHO, LAMER, PERRON, DANTEC, JULIEN, MARIN-JACOMELLI.

ABSENTS :

M. BARRIER procuration de vote à Mme LAMER

M. EZANNO procuration de vote à M. HERCEND

M. DEQUIDT, M. HUET

Mme LABART-BLEUZEN.

Secrétaire de séance : Brigitte LE DANTEC

Modification du Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation dans la Commune d'Etel

Rapporteur : Monsieur Guy HERCEND

I. Rappel du contexte :

Par une délibération n°DE055-2024 du 30 / 09 / 2024, le conseil municipal a instauré la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le territoire communal.

Depuis l'adoption du règlement municipal, le législateur en réaction à l'aggravation de la crise du logement s'est de nouveau saisi de la question de la régulation des meublés, notamment pour conférer aux élus locaux de nouveaux outils juridiques afin qu'ils puissent plus efficacement réguler l'activité de location touristique et ainsi préserver l'équilibre entre résidents permanents, résidents secondaires et touristes.

Ainsi, la Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Le Meur, a complété le dispositif prévu aux articles L.631-7 à L.631-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

À travers cette loi, le législateur officialise :

- Le fait que l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété.
- La soumission des nouvelles demandes de changement d'usage à la présentation d'un diagnostic de performance énergétique.
- Le renforcement du contrôle du changement d'usage, les sanctions sont alourdies et élargies.

Dans ce contexte, les élus ont estimé qu'il était nécessaire de mettre à jour le règlement municipal de Etel afin de le rendre conforme aux nouvelles dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code du tourisme issues de la loi Le Meur.

Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Publié ou Notifié le :

II. Proposition de modifications du règlement :

Le règlement municipal fixant les conditions des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme de la Commune de Etel, est modifié comme suit :

- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété en application des dispositions de l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- La présentation d'un diagnostic de performance énergétique sera demandée aux nouvelles demandes de changement d'usage en application des dispositions de l'article L.631-10 du code de la construction et de l'habitation ;
- Le quantum des sanctions existantes est mis à jour et le règlement intègre les sanctions nouvellement créées par la loi Le Meur.

Ces modifications seront intégrées :

- Pour ce qui concerne les stipulations relatives à la copropriété, le dispositif de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation est retranscrit aux articles 4 et 6.1 du règlement en vigueur ;
- Pour ce qui concerne le DPE le dispositif de l'article L.631-10 du code de l'habitation et de la construction est retranscrit aux articles 4 et 6.1 du règlement en vigueur.
- Pour ce qui concerne les sanctions, l'article 9 du règlement est mis à jour.

Ces modifications sont adaptées aux caractéristiques de la Commune et conformes à la Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur.

Le présent règlement pourra être revu, par délibération du conseil municipal, au regard des évolutions réglementaires et des données collectées suite à la mise en place de ce règlement. Un premier bilan permettra de dresser l'état des lieux de la situation des meublés de tourisme sur la commune. Ainsi, pourra être mis en place, par exemple, le changement d'usage temporaire pour les personnes morales, ...

- VU** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et notamment son article 16 ;
- VU** la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;
- VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- VU** le Code général des collectivités territoriales ;
- VU** le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.631-7 et suivants ;
- VU** le Code du tourisme et notamment ses article L.321-1-1 et suivants ;
- VU** le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 portant application de l'article 232 du code général des impôts ;
- VU** la délibération n° DE055-2024 du 30 / 09 / 2024, portant application à la Commune de Etel des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.
- VU** le rapport de présentation de la présente délibération ;

VU l'avis favorable émis par la Commission Mixte Marchés publics – Finances en date du 2 juin 2025.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité des membres votants,

- **APPROUVE** l'insertion des dispositions de l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à la conformité du changement d'usage au règlement de copropriété, aux articles 4 et 6.1 du règlement, d'application immédiate.
- **APPROUVE** l'insertion des dispositions de l'article L.631-10 du code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique, aux articles 4 et 6.1, d'application immédiate.
- **APPROUVE** la mise à jour de l'article 9 du règlement relatif aux sanctions, d'application immédiate.
- **DIT** que les autres stipulations du règlement municipal demeurent inchangées.
- **PREND ACTE** du règlement mis à jour ci-annexé à la présente délibération.

Fait et délibéré ce jour, mois et an que dessus

Brigitte LE DANTEC
Secrétaire de séance



Guy HERCEND
Maire d'Étel

