



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU MORBIHAN
VILLE DE PLOUHARNEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SESSION ORDINAIRE - Séance du 23 septembre 2024

N° 2 – 07- 2024

Date de
convocation :
17 septembre 2024

Date d'affichage :
24 septembre 2024

Nombre de
conseillers
En exercice : 19
Présents : 11
Votants : 16

Objet :

Encadrement des
meublés

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-trois du mois de septembre le conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, salle du conseil, en session ordinaire publique, sous la présidence de Madame Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF, Maire.

Etaient présents : Mme Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF, Mme Eliane AUDAU, M. Eric PROSPER, Mme Nathalie LOUDON, M. Jean-Marie MONDOT, M. Pierre-Marie JOURDAN, M. Elie THOUMELIN, Mme Karine LE GLAUNEC, M. Philippe DELHAYE, Mme Delphine SOSON, M. Hadrien REYRE

Absents excusés : Mme Laurence LEPINE ayant donné pouvoir à Mme AUDAU, Mme Annie PINARD, Mme Anne-Sophie LE PEN ayant donné pouvoir à M. Jean-Marie MONDOT, Mme Elisabeth SECHET ayant donné pouvoir à Mme Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF, Mme LOUESDON Laetitia ayant donné pouvoir à Mme Nathalie LOUDON, M. Philippe KERZERHO ayant donné pouvoir à M. Eric PROSPER,

Absents : M. Olivier LE LAMER, Mme Isabelle LE PRIOL-NOMAS

Mme Nathalie LOUDON est désignée secrétaire de séance

Madame Le Maire donne la parole à Madame AUDAU pour présenter à l'Assemblée le compte-rendu des réunions qui se sont déroulées concernant l'encadrement des meublés de tourisme et notamment la possibilité de choisir plusieurs scénarios d'organisation.

Madame Le Maire propose donc de retenir le scénario 1 dans l'immédiat et précise qu'il sera toujours possible de développer le scénario 2 plus tard et expose les faits suivants :

I. Contexte :

La Commune de Plouharnel est un territoire insulaire singulier qui attire chaque année de nombreux visiteurs.

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

La Commune, qui compte 2314 habitants (1^{er} janvier 2021), constate depuis plusieurs années une augmentation de sa population et du nombre de ménages et souhaite conserver ses habitants et continuer à développer ses services publics,

En 2023, est parue une étude Ministérielle sur la lutte contre l'attrition 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, est 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).

À notre niveau, notre territoire qui ne compte que 1602 logements, recense déjà 152 meublés de tourisme. Corrélativement, nous constatons une hausse du nombre de résidences principales, qui représentent 1014 logements en 2020 contre 934 en 2014 soit une augmentation de 9% et une hausse des résidences secondaires qui représentent 507 logements en 2020 contre 416 en 2014 soit +22%.

Le taux de logements vacants étant peu significatif (5%), il ne peut constituer un véritable levier du logement, la Commune a donc décidé de mesurer l'impact de la transformation des logements disponibles en meublés de tourisme.

L'instauration de la procédure préalable de changement d'usage permettra à notre Assemblée d'instaurer la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme et donc de suivre l'évolution des meublés de tourisme. Dans ce cadre, il appartient à notre 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.

I. 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.

II. 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 volontaire.

Le coût de ce service mutualisé sera réparti entre la commune volontaire (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.

Dans ce contexte,

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité,

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 ;

- DECIDE 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
- APPROUVE le règlement de la Commune de Plouharnel fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- APPROUVE une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1^{er} juin 2025 ;
- AUTORISE Madame le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.

Ainsi fait et délibéré en Mairie ces jour, mois et an que ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme,
Plouharnel, le 24 septembre 2024
Le Maire,
Chantal LE BIHAN-LE PLOUFFE

