



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU MORBIHAN
VILLE DE PLOUHARNEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SESSION ORDINAIRE - Séance du 27 mai 2025

N° 5 – 04- 2025

Date de
convocation :
19 mai 2025

Date d'affichage :
28 mai 2025

Nombre de
conseillers
En exercice : 19
Présents : 10
Votants : 18

Objet :

Encadrement des
meublés
modification du
règlement

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept du mois de mai 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, M. Jean-Marie MONDOT, M. Pierre-Marie JOURDAN, M. Philippe KERZERHO, M. Elie THOUMELIN, Mme Elisabeth SECHET, M. Olivier LE LAMER, Mme Annie PINARD, M. Philippe DELHAYE, Mme Isabelle LE PRIOL-NOMAS,

Absents excusés : Mme Eliane AUDAU ayant donné pouvoir à M. Elie THOUMELIN, M. Eric PROSPER ayant donné pouvoir à M. Philippe KERZERHO, Mme Anne-Sophie LE PEN ayant donné pouvoir à M. Jean-Marie MONDOT, Mme LOUESDON Laetitia ayant donné pouvoir à Mme Elisabeth SECHET, Mme Laurence LEPINE ayant donné pouvoir à M. Olivier LE LAMER, Mme Karine LE GLAUNEC ayant donné pouvoir à Mme Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF, Mme Nathalie LOUDON, Mme Delphine SOSON ayant donné pouvoir à M. Philippe DELHAYE, M. Hadrien REYRE ayant donné pouvoir à Mme Isabelle LE PRIOL-NOMAS,

Mme Elisabeth SECHET est désignée secrétaire de séance

Par une délibération n°2-07-2024 du 23/ 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 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 Plouharnel afin de les rendre conformes aux nouvelles dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code du tourisme issues de la loi Le Meur.

I. 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 Plouharnel, 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 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, ...

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

- 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°2-07-2024 du 23/09/2024, portant application à la Commune de Plouharnel 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 ;
- **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.
 - **DECIDE DE DIRE** que les autres stipulations du règlement municipal demeurent inchangées.
 - **DECIDE DE PRENDRE ACTE** du règlement mis à jour ci-annexé à la présente délibération.

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

Pour extrait certifié conforme,

Plouharnel, le 28 mai 2025

Le Maire,

Chantal LE BIHAN-LE PLOUEF

