

COMMUNE DE PLUNERET

7, place Vincent Jollivet
56400 PLUNERET

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le mercredi 18 septembre, à 19h00, le conseil municipal de la Commune de PLUNERET convoqué par voie dématérialisée en date du 12 septembre s'est réuni en séance publique à la salle des fêtes, sous la présidence de Monsieur Franck VALLEIN, Maire.

Délibération n° 20240918/03 :

Meublés de tourisme : dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation

Rapporteur : Valérie DIARD-MARTIN

Etaient présents : Franck VALLEIN, Valérie DIARD-MARTIN, François POMMOIS, Anne LE CORVEC, Nicolas LE GROS, Karl HURTAUD, Madeleine TOSTEN, Marie-Claude SUGIC, Jean-Pierre LAURENT, Yves LOIN, Jean-Yves COZIC, Annick LE MOAL, Thierry PADELLEC, Hervé GUILLOUZIC, Rémy GUILLOUZIC, Stéphane LE MENAJOUR, Alix DE LEPINAU, Loïc HAREL, Laurent HARNOIS.

Absents représentés : Philippe GOURAUD a donné pouvoir à Franck VALLEIN, Audrey MINAMBRES a donné pouvoir à Laurent HARNOIS, Anthony CARO a donné pouvoir à François POMMOIS.

Absents excusés : Audrey CAMUS, Stéphanie HUYSSCHAERT, Sabrina JULO.

Nombre de conseillers en exercice : 25 - Présents : 19 - Pouvoirs : 3 - Votants : 22

Secrétaire de séance : Loïc HAREL

Ouverture de la séance : quorum atteint avec 19 conseillers municipaux présents

I/ Contexte

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et ainsi de lutter notamment contre la pénurie de logements dont sont susceptibles de faire face leurs habitants.

Idéalement située près du littoral et dotée d'un patrimoine bâti exceptionnel, avec notamment la Chapelle Sainte-Avoye datée du XVI siècle et classée Monument historique, la Commune connaît depuis plusieurs années une hausse de sa fréquentation touristique et participe au rayonnement d'Auray Quiberon Terre Atlantique qui accueille 1,5 million de touristes chaque année.

Grâce à sa proximité avec Vannes, située à seulement 15 kilomètres, et son cadre de vie privilégié, elle recense plus de 6 200 habitants et près de 2700 ménages installés à l'année, avec une augmentation d'environ 20%, ce qui crée un besoin en logement important et génère de la tension sur le marché immobilier.

Corrélativement, un nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes de locations touristiques saisonnières, de type Airbnb, se développe depuis plusieurs années et concurrence directement l'offre de logements offerts à la location de longue durée.

Même si le volume peut sembler faible par rapport à d'autres territoires, ce phénomène se traduit par une hausse du nombre de meublés de tourisme sur notre territoire. Pour illustration, la Commune qui ne recensait que 42 meublés de tourisme en 2019 en compte, à ce jour, 51. Nous savons toutefois que notre Commune abrite un plus grand nombre de meublés qui n'ont pas été déclarés en Mairie, nonobstant

l'obligation en la matière, dans la mesure où il existe 128 annonces actives sur les plateformes. Le nombre de résidences secondaires est également en augmentation.

Il est donc important d'encadrer la transformation des logements en meublés de tourisme en raison des impacts négatifs déjà constatés sur le marché de l'immobilier. Notre population ne parvient plus à se loger à des prix raisonnables en raison d'une augmentation continue des prix immobiliers et du niveau des loyers d'habitation (+38% sur cinq ans).

Au regard de l'intérêt général qui s'attache à la préservation d'un équilibre entre habitats et activités économiques, il apparaît nécessaire de réguler ces changements d'usage de locaux d'habitation, pour maintenir la fonction résidentielle à Pluneret, et tenir compte de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

La Commune est éligible à l'instauration de cette procédure préalable de changement d'usage qui doit se faire par décision de l'autorité administrative (Préfet) sur proposition du Maire.

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 principale caractéristique, une durée de trois ans, renouvelable selon les mêmes formes.

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 mise 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,

- 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 ;

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **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 Pluneret 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 M. le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.**

PLUNERET, le 19 septembre 2024

Le Maire,

Franck VALLEIN