Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 04 OCT. 2024
ID : 056-215602582-20241004-2024_DCM059-DE

La Trinité-sur-Mer
BRETAGNE SUD

CONSEIL MUNICIPAL DU 02 OCTOBRE 2024
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-quatre, le deux octobre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune, composé de dix-neuf membres en exercice et dûment convoqué le vingt-cinq septembre deux mille vingt-quatre, s'est réuni, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Yves Normand, Maire.

Conseillers présents Yves NORMAND, Christian TRAVERT, Sophie LECANUET, Jean-Paul LE NIN, Guillemette BODIN, Denis BRUANDET, Virginie LEPORT, Karen BLEVIN, Guillaume ARTHUS, Jean-François MALAÜS, Jean Claude RIOU.

Pouvoirs Yves LE BLEVEC à Guillaume ARTHUS, Karina LE GOFF à Jean-Paul LE NIN, François MORICEAU à Yves NORMAND, Céline STRYHANYN à Karen BLEVIN, Alain DUYCK à Jean-François MALAÜS, Pascale DE SALINS à Sophie LECANUET.

Conseillers non représentés François PIERRE, Isabelle RACLET.

059 – Instauration du dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation sur le territoire communal

Monsieur le Maire expose :

La Commune de La Trinité-sur-Mer, classée station de tourisme, est un territoire qui attire de nombreux visiteurs chaque année. Ce caractère touristique a été reconnue par le Décret n°2023-822 qui a intégré La Trinité-sur-Mer dans la liste des communes touristiques et tendues.

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).

Rappelons que La Trinité-sur-Mer, qui ne dispose que de 2 784 logements, compte 68% de résidences secondaires et recense déjà 211 meublés de tourisme (11,1% des RS).

I – Le choix du niveau d'encadrement des meublés de tourisme

Bien que de nombreuses communes placées dans une situation similaires s'engagent dans des mesures contraignantes pour tendre vers une compensation de l'offre de meublés au bénéfice du logement à l'année, Monsieur le Maire propose dans un premier temps de mieux mesurer l'impact de la transformation des logements disponibles en meublés de tourisme.

L'instauration d'une procédure d'autorisation préalable de « changement d'usage temporaire » 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 au 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, d'autre part, les critères de cette autorisation temporaire de changement d'usage.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 04 OCT. 2024
ID : 056-215602582-20241004-2024_DCM059-DE

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 règlementation 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 – Une proposition de réglementation

La règlementation proposée consiste à instaurer un dispositif d'autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires » pour les personnes physiques uniquement et pour leurs résidences secondaires ou meublés de tourisme, 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 – Les 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 d'instruction des dossiers de demande d'autorisations préalables de changement d'usage souhaitée pour 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. Pour La Trinité-sur-Mer, le montant de la participation communale au dispositif d'instruction mutualisé est estimé à 2 743 €/an, pour un service nécessitant 2,5 équivalent temps-pleins et des investissements logiciels.

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 ;

Après en avoir délibéré, 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 La Trinité-sur-Mer 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 1er juin 2025 ;

AUTORISE le Maire à adhérer au service mutualisé qui sera mis en place par l'Office de Tourisme intercommunal et à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 04 OCT. 2024
ID : 056-215602582-20241004-2024_DCM059-DE

Scrutin :

Pour : 17 voix — Yves NORMAND, Christian TRAVERT, Sophie LECANUET, Jean-Paul LE NIN, Guillemette BODIN, Yves LE BLEVEC, Karina LE GOFF, Denis BRUANDET, Karen BLEVIN, Guillaume ARTHUS, Virginie LE PORT, Jean Claude RIOU, Céline STRYHANYN, François MORICEAU, Alain DUYCK, Pascale DE SALINS, Jean-François MALAÜS.

Contre : 0 voix — /

Abstention : 0 voix — /

LA DELIBERATION EST ☑ ADOPTEE ☐ REJETEE ☐ AJOURNEE

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Suivent les signatures
- **POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME** –
Le 02/10/2024
Le Maire,
Yves NORMAND

Mairie sur Mer (Morbihan)

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)