

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 7 décembre 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le sept décembre à 20 heures 30, Le **CONSEIL MUNICIPAL** de la Ville de **SÉNÉ** a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation du 30 novembre 2023 qui lui a été adressée par la Maire, conformément aux Articles L.2121.10, 11 et 12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Madame Sylvie SCULO, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Délibérations	Nombre de présents	Nombre de votants	Pouvoirs	Suffrages exprimés
N°2,39	23	22	5	27
N°3,4,5,6,7,8,10,11,12,17,18,19, 20,21,22,23,24,25,26, 28,36,37	23	23	5	28
N°13,14,15,16,	23	20	4	24
N°27,30	23	20	5	25
N°29,31,32,34,35	23	19	4	23
N°33	23	21	5	26
N°38	23	18	5	23

Présents :

SCULO Sylvie, DUPAS Isabelle, FACCHINETTI Régis, CHATILLON-LE GALL Katy, MARTIN Bruno, GUILLARD Anne, ROUAUD Damien, TAZE Christine, MOREE Denys, MAUGENDRE Laure, MORIN Gilles, MOUTON Isabelle, FERTIL Yvan, LAIGO-ARCHAIMBAULT Pascale, FOUQUERAY Jean-Yves, DONAT Roland, THEOU François, PARLANT-PINET Philippe, ROIGNANT-CECIRE Mireille, MERCIER Françoise, LE FRANC Clément, DELAMOTTE Gérard, GONIDEC Jean-Marc.

Absent(s):

Mathias HOCQUART, qui a donné pouvoir à Damien ROUAUD,
Anne PHELIPPO-NICOLAS, qui a donné pouvoir à Mireille ROIGNANT-CECIRE,
Irina ROYER, qui a donné pouvoir à Isabelle DUPAS,
Laurent LAMBALLAIS, qui a donné pouvoir à François THEOU,
Anthony MOREL, qui a donné pouvoir à Gérard DELAMOTTE,
Hélène LE GAC

Conformément à l'article L2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales, et sur proposition de la Maire, le Conseil Municipal décide à l'unanimité de procéder à un vote à main levée pour désigner le secrétaire de séance et désigne Bruno MARTIN.

Secrétaire de séance : Bruno MARTIN

2023-12-38 - MEUBLÉS DE TOURISME – instauration de l'autorisation préalable de changement d'usage et de l'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme

Rapporteur : Katy CHATILLON-LE GALL

Les membres du conseil municipal sont informés que :

1/ Le contexte : données relatives au marché du logement à SENE

Depuis une quinzaine d'années, plusieurs communes littorales de l'agglomération vannetaise, ont vu se développer, en marge de l'hébergement hôtelier, une offre importante de meublés touristiques dans des biens initialement destinés à l'habitation.

Ce phénomène lié au développement de plateformes numériques telles que « AIRBNB », « Le Bon Coin » ou « Abritel » a été encouragé par une fiscalité avantageuse ; il s'explique par un taux de rentabilité supérieur par rapport au marché de la location de logements et par des contraintes réglementaires réduites.

Le nombre de résidences secondaires s'est ainsi accru au fil des ans ainsi que les projets d'investissement locatif reposant directement et exclusivement sur l'exploitation de meublés de tourisme. Le parc de logements touristiques s'est ainsi développé plus vite que le parc occupé à titre de résidence principale malgré l'effort de construction.

Il en a résulté une hausse des prix des immeubles et du foncier, une hausse des loyers en inadéquation avec les niveaux de revenus locaux et une diminution des biens disponibles pour la location de longue durée.

Le passage de la commune de SENE de la zone « B2 » à laquelle elle était rattachée depuis 2014 à la zone « B1 » traduit l'aggravation des tensions sur le marché du logement, d'après le classement prévu par le code de la construction et de l'habitation (article D304-1) qui définit cinq zones géographiques en fonction du déséquilibre existant entre l'offre et de la demande, soit, par ordre décroissant : A, A bis, B1, B2, C.

Ces tensions pèsent particulièrement sur les jeunes et les saisonniers qui éprouvent des difficultés à se loger en période estivale, mais également sur les résidents qui ne sont pas en mesure de louer ou d'acquérir à proximité de leur lieu de travail à des prix abordables.

Elles sont encore susceptibles de s'aggraver dans les années à venir en raison des exigences minimales de performance énergétique qui vont s'accroître jusqu'en 2034, en application de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

En effet, à ce jour, les meublés de tourisme n'étant pas soumis aux mêmes exigences, ni même à la fourniture d'un diagnostic de performance énergétique, il faut s'attendre à un report des logements énergivores vers le secteur de la location touristique.

Les données statistiques recueillies sur la commune de Séné dans le cadre de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiée par GMVA à un bureau d'études ont confirmé la nécessité d'un encadrement au regard de la tension sur le marché du logement.

À Séné :

- Entre 2014 et 2020, le taux de croissance annuel moyen (TCAM) du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 2,20%, soit une croissance annuelle moyenne 2,5 fois plus rapide que le parc en résidence principale (TCAM des résidences principales = 0,83%). Sur la même période, les locataires du parc privé loué à l'année régressent de -0,5% en moyenne par an.
- En 2022, le prix de vente médian des maisons anciennes s'élevait à 411 550 € soit 4133 € / m² contre 3 444 € / m² en 2021 (+20% en une année), faisant de Séné une des 10 communes les plus chères de l'agglomération vannetaise.
- La demande locative sociale a progressé de plus de 20% entre le 01/01/2022 et le 01/10/2023. La commune comptabilise 428 demandes en cours dont les 2/3 concernent des T2/T3.

2/ L'encadrement des meublés de tourisme

Au regard des constats exposés ci-avant, il apparaît nécessaire d'encadrer le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme dans l'objectif de préserver la fonction résidentielle de la commune de SENE.

A ce jour, conformément aux exigences du code du tourisme, la location d'un meublé de tourisme est soumise à une simple déclaration en mairie, à l'exception notable des locaux déclarés en résidence principale par leur propriétaire qui ne sont soumis à aucune formalité.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver l'instauration de deux dispositifs supplémentaires, complémentaires l'un de l'autre :

- La procédure d'autorisation de changement d'usage selon les critères définis par le règlement ci-annexé ;
- La procédure d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme.

2.1./ La procédure d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme

Les articles L631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation prévoient la possibilité de soumettre à autorisation préalable le changement d'usage des locaux d'habitation.

Par ailleurs, depuis la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, du 24 mars 2014, un régime spécifique d'autorisation temporaire de changement d'usage en meublés de tourisme peut être défini pour les propriétaires individuels.

A l'exception des grandes agglomérations ou de certains départements, la régulation du changement d'usage doit faire l'objet d'une décision expresse et, hors zone tendue, être approuvée par le Préfet, sur saisine du Maire (article L.631-9 du code de la construction et de l'habitation).

Ainsi, par arrêté du 17 août 2023, considérant que la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée transformant la destination de locaux à usage d'habitation, était de nature à aggraver la pénurie de logements ; le Préfet du Morbihan, saisi par Madame la Maire, a décidé d'étendre la procédure d'autorisation de changement d'usage au territoire de SENE, en laissant le soin à la commune de fixer les conditions d'application du régime.

Ces conditions sont précisées dans le projet de règlement ci-annexé.

Le régime s'applique exclusivement aux locaux destinés à l'habitation – c'est-à-dire ceux dont le permis de construire a été délivré à cet effet, ou s'agissant des biens anciens, ceux qui étaient affectés à l'habitation au moment de la mise en place de la réglementation d'urbanisme en 1970.

Au contraire, si le bien était destiné dès l'origine à une utilisation commerciale touristique, comme ce pourrait être le cas de certains gîtes, il ne sera pas concerné par la réglementation.

Les résidences principales, à condition qu'elles soient louées moins de cent-vingt jours par an, ne sont pas soumises à la procédure de changement d'usage (article L.631-7-1 A). Les chambres d'hôtes ou chambre chez l'habitant ne sont pas non plus visées.

En revanche, le régime s'applique de façon indifférenciée que le meublé soit classé ou non.

D'après le règlement proposé, l'autorisation sera accordée dans la limite de 2 autorisations par propriétaire :

- pour une durée de 3 ans, renouvelable sans limite pour les propriétaires individuels ;
- pour le temps que durera l'activité d'hébergement touristique pour les autres propriétaires.

L'autorisation sera accordée à condition :

- que le logement respecte les normes de salubrité et d'hygiène et les normes de décence ;
- sous réserve du droit des tiers et à condition, pour les biens en copropriété, que le règlement de copropriété n'interdise pas toute utilisation autre que l'habitation.

Les manquements sont passibles de sanctions civiles d'un montant maximal de 50 000€ / local irrégulièrement transformé et /ou pénale.

2.2. / Sur l'enregistrement du meublé de tourisme

Dans les communes où la procédure de changement d'usage est applicable, il est possible d'exiger l'enregistrement des déclarations de location de meublés de tourisme (article. L.324-1-1 III du code du tourisme).

Dès lors, tous les meublés de tourisme sont concernés par cette obligation, même les résidences principales utilisées ponctuellement à cet usage.

Le déclarant devra notamment renseigner le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement ou toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme.

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration devra faire l'objet d'une nouvelle déclaration, notamment en cas de cessation de l'exploitation touristique du local, ce qui permettra à la commune de disposer de données actualisées.

Cet enregistrement donne lieu à la délivrance d'un numéro d'identification.

Les annonceurs seront alors tenus des obligations suivantes :

- Faire figurer le numéro d'enregistrement du meublé de tourisme dans l'annonce ;
- Communiquer à la commune le nombre de jours de mise en location par logement à sa demande ;
- Retirer l'annonce en cas de dépassement du seuil de 120 jours de mise en location d'un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale.

A défaut, les annonceurs s'exposent à des amendes dont le montant maximal varie entre 12 500€ et 50 000 € applicable par local.

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire sur demande de la commune et le produit de ces amendes lui revient.

L'enregistrement des meublés prévient donc les infractions à la réglementation du changement d'usage et donne à la commune un moyen de contrôle effectif ; elle facilite incidemment le contrôle du versement de la taxe de séjour.

3/ Les modalités d'instruction et de contrôle

L'autorisation de changement d'usage est accordée par arrêté du Maire.

Compte tenu de la charge opérationnelle que cela représente, il est néanmoins prévu de confier l'instruction des demandes d'autorisation et d'enregistrement à GMVA.

Les modalités de cette mutualisation seront précisées ultérieurement, en coordination avec les autres communes concernées et soumises à l'approbation du Conseil Municipal.

4/ Expérimentation et entrée en vigueur

Après une première période de mise en œuvre, le règlement d'autorisation de changement d'usage pourra être modifié en fonction des besoins, en ciblant par exemples certains secteurs et / ou en appliquant des quotas.

A cet égard, la mise en place de la procédure d'enregistrement permettra à la commune de disposer de données précises sur les caractéristiques, le nombre et la répartition des meublés de tourisme sur son territoire afin d'adapter les contraintes.

Il est proposé une entrée en vigueur de ces deux dispositifs au 1^{er} septembre 2024.

Ce laps de temps devra permettre de diffuser efficacement l'information et de répondre aux questions des propriétaires concernés.

Il est proposé d'accorder aux personnes ayant déclaré un meublé de tourisme à SENE avant la publication du règlement un délai supplémentaire de six mois (soit jusqu'au 1^{er} mars 2025) à compter de son entrée en vigueur pour se mettre en conformité avec leurs nouvelles obligations afin de tenir compte de la nécessité pour eux de réorganiser leur activité. Ce délai supplémentaire ne concerne pas l'obligation de faire enregistrer la déclaration de mise en location.

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 articles L324-1-1 et suivants,

Vu l'arrêté du Préfet du 17 août 2023 rendant la procédure d'autorisation de changement d'usage applicable au territoire de la commune,

Vu l'arrêté ministériel du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D.304-1 du code de la construction et de l'habitation classant SENE en catégorie B1,

Vu le programme local de l'habitat 2019 - 2024,

Vu le projet de règlement ci-annexé,

Vu l'avis de la Commission Urbanisme, Déplacements et Aménagements Urbains du 16 novembre 2023 ;

Vu l'avis de la Commission Finances, Ressources Humaines et Bâtiments du 28 novembre 2023 ;

Considérant que les données objectives démontrant une augmentation significative du nombre de meublés touristiques sur le territoire de la commune,

Considérant que cette augmentation résulte principalement de la transformation d'usage de locaux destinés à l'habitation,

Considérant qu'il en résulte une diminution du nombre de logements disponibles mais aussi une hausse des prix des immeubles et des loyers en inadéquation avec les niveaux de revenus des résidents locaux,

Considérant que le reclassement de la commune en zone B1 d'après les catégories prévues à l'article D.304-1 du code de la construction et de l'habitation traduit ce déséquilibre croissant entre l'offre et la demande de logements,

Considérant que la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée transformant la destination de locaux à usage d'habitation est de nature à aggraver la pénurie de logements sur le marché de logements locatifs résidentiels de SENE ;

Considérant que ces tensions pèsent particulièrement sur les employés saisonniers qui constituent une part significative des actifs à SENE, lesquels rencontrent des difficultés accrues pour se loger à proximité de leur lieu de travail,

Considérant qu'il convient de réguler ces changements d'usage dans l'objectif de préserver la fonction résidentielle de la commune par l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage,

Considérant que le régime d'autorisation temporaire de changement d'usage prévu à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation est uniquement applicable aux propriétaires individuels,

Considérant que la procédure doit s'appliquer à tout type de propriétaire, tant les propriétaires individuels que les propriétaires personnes morales (SCI, SARL etc.), pour être pleinement effective,

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en place le régime d'autorisation de changement d'usage sur le double fondement de l'article L631-7-1 A et de l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que l'enregistrement de la déclaration préalable de location de meublé de tourisme est complémentaire de la procédure de changement d'usage en ce qu'elle permet de disposer de données actualisées et de contrôler le respect de la réglementation par les propriétaires et par les annonceurs,

Après en avoir délibéré,

Par un vote à main levée,

Par 23 voix Pour et 5 Abstentions (Philippe PARLANT-PINET, Pascale LAIGO-ARCHAIMBAULT, Denys MOREE, Damien ROUAUD et Anne GUILLARD) ;

Le Conseil Municipal :

INSTAURE l'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme à la fois sur le fondement de l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation et sur le fondement de l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation ;

APPROUVE le règlement de changement d'usage ci-annexé précisant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de changement d'usage ;

APPROUVE l'instauration de la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme tel que prévu à l'article L.324-1-1 III du code du tourisme ;

FIXE l'entrée en vigueur du règlement de changement d'usage et de la procédure d'enregistrement de la déclaration de location de meublés de tourisme au 1^{er} septembre 2024 ;

ACCORDE un délai supplémentaire de six mois aux propriétaires ayant déjà déclaré un meublé de tourisme à SENE à cette date pour se mettre en conformité avec le règlement de changement d'usage ;

AUTORISE Madame la Maire ou son représentant à signer toutes pièces et documents afférents à la présente délibération.

Fait et délibéré avec les membres présents

Séné, le 11 décembre 2023
La Maire, Sylvie SCULO



Acte rendu exécutoire après transmission
au représentant de l'Etat le 12 décembre 2023
et publication le 12 décembre 2023.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.