

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

EXTRAIT PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Mardi 30 juillet 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 30 juillet, à 19 heures 05, le Conseil municipal de la Commune de PALAIS, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation en date du 25 juillet 2024 mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents adressés au moins trois jours francs avant la présente séance, s'est réuni à la salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Tibault GROLLEMUND, Maire.

Etaient présents : Le Maire Tibault GROLLEMUND,

Adjoints : Jean-Luc GUENNEC, Pierre-Paul AUBERTIN, Soazig LANCO, Catherine MAREC, Georges MIGNON,
Conseillers : Ronan-Pierre BARRE, Jean-Claude LORIOT, Francis VILLADIER, Noémie SOULIER, Monique PAUL, Noëlle SCHLUMBERGER (arrivée 19h14), Sylvie TREMEAC-PICHOT (arrivée 19h07),

Etaient excusés et avaient donné pouvoir : Catherine BARBOTIN à Ronan Pierre BARRE, Martine COLLIN à Jean-Claude LORIOT, Karol KIRCHNER à Patrick LE PELLETIER-BOISSEAU, Carine LE HEN à Jean-Luc GUENNEC, Aude PORTUGAL à Tibault GROLLEMUND, Thibault TARDIF à Noémie SOULIER

Etaient absents : Béatrice TERRIEN, Patrick LE PELLETIER-BOISSEAU, Guillaume CHATELAIN, Marie-Céline GUILLERME

Secrétaire de séance : Jean-Claude LORIOT

Nombre de conseillers en exercice : **23**

Quorum : **12**

Présents : **13**

Votants : **18**

Délibération n° 053-24

URBANISME – Adoption du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée et instaurant le numéro d'enregistrement

Vu la Constitution, notamment son préambule ;

Vu la Déclaration du 26 août 1789 des droits de l'homme et du citoyen, notamment son article 2 ;

Vu la décision du Conseil constitutionnel n°2014-691 DC du 20 mars 2014 ;

Vu la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, notamment l'article 1 de son protocole additionnel ;

Vu la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

Vu l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union Européenne en date du 22 septembre 2020, *Calvi Apartments SCI et Hôpitaux*, affaires C-724/18 et C- 727/18.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 631-7, L. 631-7-1 A et suivants, et L. 651-2 et suivants ;

Vu le code du tourisme, notamment ses articles L. 324-1-1 et suivants, D. 324-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-10, L. 2121-11, L. 2121-12, L. 2121-13, L. 2121-29 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 211-2 et L. 211-5 ;

Vu l'arrêté 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 ;

Vu le projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée et instaurant le numéro d'enregistrement, ci-annexé ;

Considérant que dans le contexte général de crise du logement que traverse la France métropolitaine, de nombreuses communes font face à une diminution de leur parc de résidences principales en raison de l'essor de la location de meublés touristiques ;

Considérant que les communes de Belle-Île en mer sont exposées de plus fort à cette crise nationale de pénurie du logement locatif disponible à l'année, particulièrement à raison de leur insularité et de leur fort attrait touristique, que l'Île qui comptabilise 5 483 habitants à l'année connaît une fréquentation touristique en augmentation régulière depuis 2008 et que cette fréquentation s'élève, au titre de l'année 2022, à environ 430 000 visiteurs annuels ;

Considérant que les études réalisées en 2023-2024 ont permis de constater une évolution des usages sur le territoire de Belle-Île en mer, avec une augmentation de 47% du nombre de meublés touristiques au titre de la période 2019-2023, que 61 % de ces meublés de tourisme sont des résidences secondaires ;

Considérant qu'en parallèle de ce constat, la part des logements locatifs privés ne représente que 7,6 % des 6 851 logements comptabilisés sur l'Île et la part de logements vacants est inférieur ou égal à 4% ;

Considérant que l'économie locale de Belle-Île en mer, territoire insulaire, repose pour partie sur une main-d'œuvre saisonnière qui a besoin de se loger sur l'Île sur la période estivale, mais aussi sur le reste de l'année et qui est confrontée au mal logement ou à l'absence de logement disponible ;

Considérant que sur la commune de PALAIS, les études ont démontré notamment l'existence d'une pénurie de logements à loyer raisonnable en adéquation avec les niveaux de revenus des résidents locaux et une tension sur le marché locatif de longue durée ;

Considérant que le classement en zone B1 de la commune est la traduction juridique du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements sur le marché locatif ;

Considérant plus précisément que la commune de PALAIS, commune de 2 536 habitants (Source – Recensement INSEE 2020), compte sur son territoire 1 230 résidences secondaires pour 1 277 résidences principales et 104 logements vacants (Source INSEE 2020), que 38 % de l'offre de logements sur l'île se situe à PALAIS ;

Considérant qu'ont été recensés sur la commune de PALAIS, 255 meublés de tourisme soit 47,9 % de l'ensemble des lits touristiques (hébergement marchand) déclarés sur l'Île au titre de l'année 2023 (Source – Taxe de séjour CCBI 2023), que cela représente une augmentation de 22 % du nombre de meublés de tourisme sur la commune par rapport à 2021

Considérant que ces lits touristiques sont concentrés en centre-bourg communal, illustrant l'important contraste entre le secteur intra-muros à densité forte et le secteur extra-muros à densité faible, qu'il y a lieu en conséquence d'adapter la régulation souhaitée des meublés de tourisme à cette spécificité locale ;

Considérant qu'en égard notamment aux données évoquées ci-avant, une Convention d'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain « OPAH-RU » va être signée entre la commune de PALAIS, l'Etat et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat « ANAH » dégageant 7 enjeux majeurs au titre desquels figurent la reconquête des logements vacants et l'installation d'actifs en Ville ;

Considérant que parallèlement l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), actuellement en cours sur la commune, a énoncé comme objectif prioritaire de : « conforter le centre-ville comme lieu d'habitat permanent, densifier et mettre fin à l'étalement urbain ».

Considérant que la régulation des meublés de tourisme est un des moyens de parvenir à cet objectif ;

Considérant que le régime d'autorisation de changement d'usage temporaire délivrée à des propriétaires personnes physiques est prévu à l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que selon les dispositions de l'article L. 324-1-1 III du code du tourisme, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location d'un meublé de tourisme ;

Considérant qu'il convient de mettre en œuvre les deux outils de régulation des meublés de tourisme prévus par la loi à savoir la procédure d'enregistrement préalable ainsi que le régime d'autorisation préalable au changement d'usage ;

Considérant que l'enregistrement avant toute location d'un meublé de tourisme dès la première nuitée, pour chaque local mis en location, et ce, que le loueur soit une personne physique ou une personne morale, permettra de disposer de données actualisées ;

Considérant que le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée est justifié par une raison impérieuse d'intérêt général liée à une pénurie de logements en location longue durée sur la commune ; qu'il s'agit de revitaliser le centre-bourg, de préserver l'équilibre entre résidents permanents, résidents secondaires et touristes, d'encourager la location à l'année en limitant le développement des meublés de tourisme sur la commune, tout en permettant à des propriétaires qui louent peu et qui ont besoin de ces revenus complémentaires de continuer la location de meublés de tourisme, de sauvegarder l'économie locale qui repose pour partie sur une main-d'œuvre saisonnière et sans altérer le développement économique de son territoire touristique ;

Considérant que ce règlement qui contient des mesures de régulation à destination des propriétaires personnes physiques, à l'exception de mesures de compensation et qui prévoit une entrée en vigueur au 1er janvier 2025 avec un délai transitoire de 9 mois pour les meublés de tourisme déclarés avant la publication du règlement, et qui instaure la procédure d'enregistrement avant toute location d'un meublé de tourisme et pour chaque local à mettre en location, est nécessaire, adapté et proportionné ;

Considérant que les prescriptions de ce règlement sont claires, non ambiguës, justifiées et proportionnées aux objectifs précités ; elles ne sont pas discriminatoires, et reposent sur les raisons impérieuses d'intérêt général précitées ;

Considérant que les moyens et supports de communication mis en œuvre par la commune de PALAIS à destination de sa population, permettent d'une part, de rendre publiques les prescriptions dudit règlement et ce, en amont de son entrée en vigueur, et d'autre part de rendre ces prescriptions transparentes, accessibles et intelligibles ;

Considérant qu'à moyen terme, la commune de PALAIS observera avec une grande attention l'évolution de la situation ainsi présentée, mesurera les impacts du règlement eu égard aux effets attendus et analysera l'opportunité de faire évoluer les mesures de régulation ;

Après en avoir délibéré et vote à l'unanimité, le Conseil municipal décide :

- **D'approuver le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée et instaurant le numéro d'enregistrement ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

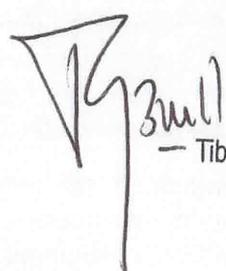
Le Maire :

- **Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la mairie ;**
- **Informe que 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'État.**

Pour extrait conforme,

**Le Maire,
Tibault GROLLEMUND.**

Le Maire,



— Tibault GROLLEMUND