

COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L’ESTUAIRE**Séance du Conseil Communautaire du mardi 6 décembre 2022****EXTRAIT N° 2022.00267 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE****Nombre de membres :**

↪ en exercice : 60
↪ présents : 47
↪ représentés : 11

Date de convocation :

mercredi 30 novembre
2022

Secrétaire de séance :

M. Daniel SIMON

L’an deux mille vingt deux, le six décembre à 14 heures 00, le Conseil Communautaire de la Communauté d’Agglomération de la Région Nazairienne et de l’Estuaire s’est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN, Président.**

Etaients présents :

BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Tony LE PEN

DONGES : M. François CHENEAU, Mme Magalie PIED, M. Daniel SIMON, Mme Alice MARTIENNE

LA CHAPELLE-DES-MARAIS : Mme Sylviane BIZEUL

MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET, M. Michel MOLIN, M. Pascal PLISSONNEAU

PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Stéphane CAUCHY (visio)

SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Mathieu COENT, Mme Laurence DOMET GRATTIERI

SAINT-JOACHIM : Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD

SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Jean-Michel CRAND, Mme Lydia MEIGNEN

SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Gaëlle BENIZE (visio), M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Christophe COTTA, M. Xavier PERRIN, M. Alain GEFFROY, Mme Béatrice PRIOU, Mme Emmanuelle BIZEUL, Mme Céline PAILLARD, Mme Dominique TRIGODET, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Martine DARDILLAC, M. Michel RAY, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Eddy LE CLERC, Mme Noëlle RUBEAUD, M. Gwénoé PERONNO (visio), Mme Hanane REBIHA, M. Philippe CAILLAUD

TRIGNAC : M. Claude AUFORT, Mme Dominique MAHE-VINCE, M. Jean Louis LELIEVRE, Mme Laurence FREMINET

Absents représentés :

LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY donne pouvoir à Mme Sylviane BIZEUL

PORNICHET : Rémi RAHER donne pouvoir à M. Jean-Claude PELLETEUR

SAINT-NAZAIRE : Mme Lydie MAHE donne pouvoir à M. David SAMZUN, M. Jean Luc SECHET donne pouvoir à Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Jean Luc GUYODO donne pouvoir à M. Eddy LE CLERC, Mme Julia MOREAU donne pouvoir à M. Michel RAY, M. Dennis OCTOR donne pouvoir à Mme Béatrice PRIOU, Mme Pascale HASSANE donne pouvoir à M. Jean-Marc ALLAIN, M. Olivier BLECON donne pouvoir à Mme Hanane REBIHA, Mme Capucine HAURAY donne pouvoir à M. Philippe CAILLAUD

TRIGNAC : M. David PELON donne pouvoir à Mme Magalie PIED

Absents excusés :

SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Sylvie GOSLIN GUIHENEUF

Absents :

PORNICHET : M. Yannick JOUBERT

Commission : Commission Habitat et Logement

Objet : Mise en place d’un dispositif d’autorisation de changement d’usage des locaux d’habitation en meubles touristiques de courte durée sur l’ensemble du territoire de la Commune de Pornichet - Approbation

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE**Séance du Conseil Communautaire du mardi 6 décembre 2022****Commission** : Commission Habitat et Logement**Objet** : Mise en place d'un dispositif d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meubles touristiques de courte durée sur l'ensemble du territoire de la Commune de Pornichet - Approbation**Xavier PERRIN, Vice-président,**

Expose,

L'article L631-9 du Code de la construction et de l'habitation permet aux collectivités territoriales de mettre en place une procédure d'autorisation permettant de réguler les locations meublées touristiques et de lutter contre la pénurie de logements.

Ainsi, l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) peut délibérer pour rendre applicable les dispositions prévues par l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du Code général des impôts.

Il est constaté ces dernières années le développement des offres d'hébergements via les plateformes numériques de locations touristiques saisonnières, ce qui entraîne une pression sur le marché de l'immobilier, ainsi que le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a pu le montrer. La multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée, transformant la destination de ces locaux à usage d'habitation est un facteur d'aggravation du manque de logements sur le marché locatif résidentiel. Cette situation risque de perdurer dans la mesure où les communes ne disposent pas pour le moment d'informations suffisantes pour pouvoir contrôler le stock de meublés existants en raison de l'absence de transmission de ces données par les loueurs et les plateformes de location en ligne.

Le Programme Local de l'Habitat fixe donc au titre de ses orientations, d'étudier la pertinence de soumettre à autorisation les changements d'usage des locaux destinés à l'habitation en vue de procéder à des locations de manière répétée, pour de courtes durées, destinées à une clientèle de passage.

La Commune de Pornichet, particulièrement confrontée à cette problématique, propose d'expérimenter cette procédure d'autorisation de changement d'usage sur son territoire. Cette expérimentation permettra d'une part, d'enregistrer l'ensemble des locations meublées touristiques et ainsi de recueillir de nombreuses informations sur les meublés de tourisme en location sur la commune avec la délivrance d'un numéro d'enregistrement prévu à l'article L 324-1-1 du Code de tourisme et, d'autre part, servira à alimenter la réflexion pour Saint-Nazaire, où celle-ci est en cours, et l'ensemble des communes de l'agglomération concernées par ces phénomènes, sur l'opportunité d'engager la même procédure en adaptant si besoin le règlement afférent.

Il revient donc à la CARENE, au titre de sa compétence PLU, de délibérer pour que les dispositions relatives à cette expérimentation soient applicables à la Commune de Pornichet. Une nouvelle délibération interviendra dans l'éventualité d'un élargissement à d'autres communes et afin d'affiner le règlement qui devra concilier l'activité touristique avec l'accès au logement des habitants et des nouveaux arrivants. En effet, deux raisons majeures justifient la mise en place d'un encadrement par les communes des locations meublées à une clientèle touristique :

- La nécessité de préserver le parc de logements permanents pour leurs habitants et les nouveaux arrivants,
- La nécessité d'observer les flux touristiques dans le cadre du développement de la politique de tourisme.

Avec la procédure d'enregistrement, toute personne qui souhaite mettre en location un local meublé devra préalablement obtenir une autorisation de changement d'usage et un numéro d'enregistrement qui devra figurer dans l'annonce.

Les principes généraux du régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation sont exposés dans le règlement ci-annexé.

Ils sont notamment les suivants :

- L'autorisation de changement d'usage est accordée par le Maire, à titre personnel, pour une durée de 3 ans non reconductible. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation,
- Les dispositions s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublé de tourisme. Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement ; toutefois, il constitue un changement de destination soumis à autorisation d'urbanisme,
- Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L 324-1-1 du Code du tourisme, sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois,
- L'autorisation de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée par les résidences secondaires et par principe, à partir du 121^{ème} jour de location pour les résidences principales. En effet, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublés de tourisme, dans la limite de 120 jours par an, n'est pas soumise à autorisation préalable. Il est rappelé que la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation,
- Est également dispensé d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation, le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur et dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambre d'hôtes et chambres chez l'habitant),
- Le changement d'usage sera accordé sous réserve du droit des tiers et ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve le local pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation,
- La demande de changement d'usage doit porter sur un logement qui répond aux normes de décence prévues par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Le pétitionnaire attestera sur l'honneur de ces dispositions,
- L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé au sens des articles L 353-1 et suivants du CCH. Il en sera de même pour des logements qui ont fait l'objet de subventions, notamment de l'ANAH, sauf engagement du propriétaire de rembourser au prorata temporis les subventions perçues,
- L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt conventionné en faveur de l'accession abordable.

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du CCH.

L'autorisation de changement d'usage s'applique sur l'intégralité du territoire de la Commune de Pornichet à partir du 1^{er} mars 2023 (le temps de la mise en place du service de télédéclaration par la commune pour permettre d'effectuer la formalité d'enregistrement). Les changements d'usage ne sont pas soumis à compensation.

En conséquence, je vous demande, mes cher·es Collègues, de bien vouloir :

- Décider d'instaurer la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée telle qu'exposée ci-dessus sur l'ensemble du territoire de Pornichet à compter du 1er mars 2023,
- Approuver le règlement de la procédure de changement d'usage ci-annexé,
- Autoriser le Président ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- Notifier la présente délibération à la Commune de Pornichet pour la mise en œuvre et l'instruction des demandes de changement d'usage des locaux d'habitation.

Le Président,
David SAMZUN

Le Conseil, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :

ADOpte A L'UNANIMITE

Votants : 58

Pour : 58

Contre : 0

Abstentions : 0

Publié le 14/12/2022