

Séance du 21 Décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt et un décembre, le Conseil de la Communauté de communes Granville Terre et Mer, dûment convoqué par le Président, s'est rassemblé à l'Auditorium du Pôle de l'eau à Saint-Pair-sur-Mer, sous la présidence de Monsieur Stéphane SORRE, Président.

Présents en qualité de titulaire

Mme Anne-Lise BEAUJARD	Mme Catherine HERSENT	Mme Marie-Mathilde LEZAN
M. Jean-Charles BOSSARD	M. Daniel HUET	Mme Violaine LION
M. Hervé BOUGON	Mme Sophie JULIEN-FARCIS	Mme Béatrice MAHÉ
M. Alain BRIÈRE	M. Jean-Marc JULIENNE	M. Miloud MANSOUR
M. Jacques CANUET	Mme Marine LAPIE	Mme Françoise MARGUERITE-BARBEITO
Mme Marie-Claude CORBIN	Mme Annaïg LE JOSSIC	M. Arnaud MARTINET
Mme Valérie COUPEL-BEAUFILS	M. Pierre LEBOURGEOIS	M. Gilles MÉNARD
Mme Delphine DESMARS	Mme Patricia LECOMTE	M. Michel MESNAGE
M. Philippe DESQUESNES	M. Daniel LÉCUREUIL	M. Alain NAVARRET
M. Jérémy DURIER	M. Jean-René LEDOYEN	M. Jean-Paul PAYEN
Mme Gaëlle FAGNEN	Mme Marie-Christine LEGRAND	M. Michel PICOT
M. Emmanuel GIRARD	M. Didier LEGUELINEL	M. Michel PEYRE
Mme Florence GRANDET	M. Pascal LEMAÎTRE	M. Alain QUESNEL
M. François HAREL	M. François LEMOINE	Mme Frédérique SARAZIN
M. Nils HÉDOUIN	M. Rémi LERQUIER	Mme Catherine SIMON
	M. Philippe LETENNEUR	M. Stéphane SORRE

Présent en qualité de suppléant : M. David BONJOUR suppléant de Mme Florence GOJJAT ; Mme Martine GUILLAUME suppléante de M. Michel MESNAGE.

Procurations : Mme Christine BOUCHER à M. Daniel LECUREUIL ; M. Jacques BOUTOUYRIE à M. Philippe DESQUESNES ; Mme Fany GARCION à M. Jérémy DURIER ; Mme Sylvie GATÉ à Mme Delphine DESMARS ; Mme Anne MARGOLLÉ à M. Alain BRIÈRE ; Mme Valérie MELLOTT à Mme Gaëlle FAGNEN ; Mme Claire ROUSSEAU à M. François LEMOINE ; M. Guillaume VALLÉE à M. Gilles MÉNARD ; M. Bernard VIEL à M. Emmanuel GIRARD.

Absents : Mme Dominique BAUDRY, Mme Isabelle LE SAINT, M. Denis LEBOUTEILLER, M. Yvan TAILLEBOIS.

Secrétaire de séance : M. Philippe LETENNEUR.

Date de convocation et affichage : Vendredi 15 décembre 2023.

Le nombre de conseillers en exercice étant de 61, les conseillers présents forment la majorité.

Délibération n°2023-136

(Habitat)

**RÈGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS
TEMPORAIRES DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLÉS
TOURISTIQUES DE COURTE DURÉE SUR LA COMMUNE DE GRANVILLE**

1- Contexte législatif et réglementaire

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.

Prévue aux articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation peut être rendue applicable dans les communes de moins de 200 000 habitants par délibération du Conseil communautaire, lorsque la Commune appartient à un EPCI compétent en matière de PLU, pour les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts.

Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 fixe la liste des Communes concernées.

La commune de Granville figure sur cette liste en tant : « *qu'il existe sur [son] territoire un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.* »

Par ailleurs, la Loi pour une république Numérique du 7 octobre 2016 a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quelle que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques.

2- Opportunité de mise en œuvre sur la Commune de Granville de la procédure de demande préalable de changement d'usage

Ville normande très touristique, Granville accueille 1 800 000 visiteurs chaque année, (donnée Flux vision Tourisme 2022). En 2023, Granville s'est hissée en 7e position parmi les petites villes les plus populaires de France.

Malheureusement, Granville à l'instar d'autres villes touristiques, fait le constat renouvelé année après année, d'une croissance constante du nombre de création de meublés de tourisme sur son territoire. L'étude de cette tendance peut être directement reliée à l'essor corrélatif d'un nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes de locations touristiques saisonnières (type Airbnb, Abritel, ...) et l'essor de l'économie collaborative.

La commune recense officiellement à ce jour 465 meublés de tourisme (nombre de meublés déclarés sur la plateforme de déclaration de la taxe de séjour Nouveaux Territoires) représentant une capacité de 2 063 lits. Le nombre de meublés de tourisme a ainsi augmenté de 122% en six ans avec une progression associée de 107% du nombre de lits proposés. Dans les faits, il est fort probable que ce chiffre soit en-deçà de la réalité, certains meublés n'étant pas déclarés en mairie nonobstant l'obligation en la matière.

Cette expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée, par une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, s'avère désormais fortement pénalisante pour la commune de Granville en présentant un double effet négatif.

En effet, en induisant une transformation de l'usage de ces locaux au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif traditionnel, elle engendre mécaniquement un assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation principale. Parallèlement et corrélativement, elle génère une spéculation sur le prix du foncier, pour les logements encore disponibles.

Le prix des biens à la vente a nettement augmenté depuis 5 ans avec une hausse de près de 42 % pour les appartements et 33 % pour les maisons individuelles. Le prix des biens proposés à la location longue durée a nettement augmenté depuis 6 ans avec une progression de plus 10% entre les loyers moyens de 2017 et ceux de 2023. Les professionnels de l'immobilier alertent également sur un nombre d'offres de locations en chute libre et un très faible taux de rotation.

De plus, chaque année ce sont des dizaines d'étudiants, et de jeunes travailleurs qui subissent la pénurie de logement, ils font face à une impossibilité de trouver un logement disponible toute l'année.

La population Granvillaise, dont le revenu médiant s'élève à 21 670 € ne parvient plus à se loger à des prix raisonnables, voire ne parvient pas à se loger du tout, avec pour seule issue de chercher une location sur une commune limitrophe. Les nouveaux arrivants sont pareillement découragés par le manque d'offre et l'emballement des prix du marché. Les recrutements pour les entreprises et commerçants de la commune en sont fortement impactés.

Il en ressort indéniablement une atteinte à la fonction résidentielle sur la commune par une dégradation des conditions d'accès au logement et une exacerbation des tensions sur le marché locatif. Cette situation préjudicie directement à ses habitants, notamment les familles, les primo-accédants, les ménages les plus modestes, les étudiants, les jeunes actifs, ... dont beaucoup ne parviennent plus à se loger.

La commune de Granville compte à ce jour (INSEE 2020) 12 558 habitants pour 10 115 logements, dont 7 095 résidences principales et 2 169 résidences secondaires. Granville a perdu 792 habitants entre 2014 et 2020. Cet exode, démontre que la Commune a besoin de pouvoir compter sur un nombre suffisant de logement à usage d'habitation à des prix raisonnables pour accueillir des familles et des travailleurs qui font la richesse du territoire.

La ville connaît également une pénurie de logement pour loger ses saisonniers. De nombreux acteurs économiques comme les restaurateurs, ont tiré la sonnette d'alarme face aux conséquences de la transformation des logements en meublés de tourisme. Cette tension du marché immobilier est en outre corrélée par un taux de vacance des logements faible sur le territoire (seuls 170 logements sont touchés par la vacance de longue durée, soit 1,68% du parc de logements).

La tension sur le marché immobilier Granvillais est dorénavant acté au niveau national par le classement en zone B1 du zonage "A/B/C logement" depuis 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. Ainsi Granville fait désormais parti des communes où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement est marqué et où les loyers et le prix des logements sont élevés.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît nécessaire, de réguler les changements d'usages de locaux d'habitation en meublés de tourisme afin de contrôler de manière harmonieuse le développement des locations meublées touristiques.

Cette démarche s'inscrit dans un objectif de lutte contre la pénurie de logement et la hausse des loyers, dont la Cour de Justice Européenne a reconnu qu'elles constituaient des objectifs d'intérêt général qui justifient l'encadrement de la location des meublés de tourisme (voir en ce sens : CJUE, 22 septembre 2020, affaire C-724/18).

Au regard de l'intérêt général qu'il y a de préserver un équilibre entre habitats et activités économiques pour maintenir la fonction résidentielle dans la commune, et compte tenu de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, il apparaît nécessaire de réguler ces changements d'usage de locaux d'habitation par l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme. La Cour de justice de l'Union européenne, a confirmé que ce système s'avère être le plus efficace pour freiner immédiatement et le plus efficacement le mouvement de transformation des logements qui crée cette pénurie (décision précitée). Mais également, qu'il n'existe pas d'autres moyens à posteriori pour inverser ce phénomène.

Au-delà de la conciliation de son activité touristique d'une part et de l'accès au logement d'autre part et de la préservation du parc de logements permanents pour les habitants et les nouveaux arrivants, cette démarche répondra également aux objectifs suivants :

- lisibilité accrue de l'ensemble de l'offre d'hébergement globale,
- nécessité de contrôler à minima les flux touristiques dans le cadre du pilotage et du développement de la politique de tourisme,
- prévenir un risque pour l'équilibre économique et social de la ville.

3- Projet de règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme de courte durée

Le règlement a pour objet de définir les critères et conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations au regard notamment des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Selon l'article L.631-7 du CCH, constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyer, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur au sens de l'article L.632-1 du même code.

L'obtention d'une autorisation de changement d'usage serait rendue obligatoire s'il s'agit :

- d'un local à usage d'habitation qui ne constitue pas la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;
- d'un local à usage d'habitation qui constitue la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, plus de 120 jours par an ;

Le projet de règlement figurant en annexe du présent rapport détaille les principes et conditions proposées.

Synthétiquement, l'autorisation de changement d'usage pourrait être octroyée selon les critères et dans les conditions suivantes :

- formulée par le propriétaire personne physique (nu-propriétaire, usufruitier, indivision) ;
- pour une durée de trois ans ;
- une seule autorisation peut être délivré par propriétaire ;
- le logement faisant l'objet de la demande doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- le changement d'usage ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation ;
- l'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et R.321-23 du CCH.

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et notamment son article 16 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU le Code Général des Collectivités Locales ;

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 son article L.321-1-1 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Granville Terre & Mer ;

VU l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2022 le régime d'autorisation préalable de changement d'usage sur le territoire de la Commune de Granville

VU le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 portant application de l'article 232 du code général des impôts

CONSIDERANT que Granville Terre et Mer est compétente en matière de gestion et d'élaboration de document d'urbanisme ;

CONSIDERANT que le marché immobilier sur la commune de Granville se caractérise par une tension croissante entre l'offre et la demande en logement à vocation de résidence principale ;

CONSIDERANT par conséquent qu'il convient de réglementer les conditions de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

A L'UNANIMITÉ (6 abstentions : Mme Christine BOUCHER par procuration à M. Daniel LECUREUIL ; M. Daniel LECUREUIL ; M. Alain BRIERE ; Mme Anne MARGOLLÉ par procuration à M. Alain BRIERE ; Mme Catherine SIMON ; Mme Delphine DESMARS)

- **APPROUVE** le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques pour la commune de Granville tel que figurant en annexe de la présente délibération ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à prendre toute mesure et à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération et à la concrétisation du présent dispositif, dont la mise en œuvre relèvera de l'autorité communale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

050-200042604-20231221-2023-136-HAB-DC-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/12/2023
Publication : 29/12/2023

Document signé électroniquement

Stéphane SORRE
Président

