

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du Jeudi 27 Juin 2024

FG/MV
2024-95

L'an deux mil vingt-quatre, le Jeudi 27 juin à dix-sept heures trente, les membres du Conseil Municipal de Trouville-sur-Mer se sont réunis à la Mairie sur convocation adressée le 20 juin 2024, et sous la présidence de Madame Sylvie de Gaetano, Maire.

Conformément à l'article L 2121-18 du Code Général des Collectivités Territoriales la séance était publique et retransmise sur le site internet de la Ville.

Conseillers en exercice : 27 - Quorum : 14 - Présents : 19 - Représentés : 6 - Absents : 2

ETAIENT PRESENTS : Mme Sylvie de Gaetano, Maire ; M. Didier Quenouille, Mme Delphine Pando, M. Guy Legrix, Mme Martine Guillon, Mme Catherine Vatier, M. David Revert, M. Lionel Bottin, M. Maxime Aguillé, M. Pascal Simon, M. Jacques Taque, Mme Jeannine Outin, M. Stéphane Sabathier, Mme Rébecca Babilotte, Mme Stéphanie Fresnais, Mme Claude Barsotti, M. Jean-Eudes d'Achon, Mme Eléonore de la Grandière, Mme Fabienne Rubin.

ETAIENT REPRESENTES : M. Patrice Brière (pouvoir à Mme Vatier), Mme Isabelle Drong (pouvoir à Mme le Maire) Mme Julie Mulac (pouvoir à M. Aguillé), Mme Dominique Vignesoult (pouvoir à Mme Guillon), Mme Adèle Grand-Brodeur (pouvoir à Mme Pando), M. Hervé Huchet (pouvoir à M. Legrix)

ETAIENT EXCUSES : M. Jean-Pierre Deval, M. Michel Thomasson

Le Conseil Municipal désigne Guy Legrix comme Secrétaire de séance.

.....

**PROJET DE RÈGLEMENT DE CHANGEMENT D'USAGE
DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLÉS TOURISTIQUES DE COURTE DURÉE**

La location de courte durée s'est considérablement développée depuis une dizaine d'année avec l'apparition des plateformes de location de meublés de tourisme (Airbnb, Aritel, Booking, etc.).

La commune de Trouville-sur-Mer n'est pas épargnée par cette évolution, les logements meublés sont en constante évolution, il existe une augmentation de 410 logements en résidence secondaire ou occasionnels en 6 ans d'après le dernier recensement de l'INSEE.

Couplé à la forte prééminence des résidences secondaires (67%) dans le parc total de logements de la commune, ce phénomène concoure à la contraction de l'offre de logements locatifs de longue durée dans le parc privé.

Par ailleurs, le développement de ce marché d'offres d'hébergement de courte durée s'accompagne d'une relative opacité en l'absence de déclaration de la part d'une portion des loueurs, qui, par surcroît n'acquittent pas la taxe de séjour normalement due au titre de cette activité marchande. D'après les professionnels du tourisme il existerait un potentiel de 960 meubles de tourisme pour 650 déclarants actuellement.

Il apparaît donc opportun de règlementer sur le territoire de la commune l'activité de location de courte durée de meublés à destination d'une clientèle touristique afin :

- De préserver le parc de logements pour la location à des habitants permanents et aux nouveaux arrivants ;
- De suivre plus finement l'évolution du phénomène de location de courte durée et ses conséquences en termes de fréquentation touristique de la commune et d'adaptation des services pour répondre aux besoins qu'elle génère ;
- D'assurer une perception équitable de la taxe de séjour en particulier vis-à-vis de l'offre touristique proposée par les professionnels du secteur ;

La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a notamment emporté l'obligation, désormais codifiée à l'article L324-2-1 du code du Tourisme, pour les plateformes de location en ligne d'informer les loueurs de leurs obligations de déclarations et/ou autorisations. En particulier, elles doivent exiger du loueur, préalablement à la location du meublés, le numéro d'enregistrement de la déclaration de l'hébergement qui doit figurer dans l'annonce.

Par ailleurs, l'article L.631-9 du code la Construction et de l'Habitation permet de rendre applicable aux communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code Général des Impôts les dispositions de l'article L.631-7 et suivants du même Code, relatifs au changement d'usage des locaux d'habitation.

La commune de Trouville-sur-Mer figure dans la liste annexée au décret n°2023-822 du 25 août 2023 pris pour application de l'article 232 du code Général des Impôts susvisé.

La commune de Trouville-sur-Mer se propose donc de mettre en place, à partir du 1^{er} septembre 2024 :

- Une réglementation relative au changement d'usage des locaux d'habitation en application des articles L.631-7 à L.631-9 du code de la construction et de l'habitation, qui ressort de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie compétente est matière de Plan Local d'Urbanisme ;
- Un service de télédéclaration des meublés de tourisme : « Déclaloc » qui est l'outil de gestion de « Calvados Attractivité ». Il permet d'obtenir un numéro d'enregistrement afin de pouvoir publier une annonce sur les plateformes de location de meublés de tourisme ;

Les principaux éléments contenus dans le projet de règlement de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée sont :

- L'autorisation de changement d'usage est délivrée par arrêté signé du Maire pour une durée de 3 ans reconductible à une seule reprise. Elle est personnelle, et incessible. Toute demande de reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.
- Les dispositions du règlement s'appliquent uniquement aux changements d'usage des locaux d'habitation en meublé de tourisme. Le changement d'usage d'un local d'habitation en commerce, bureau ou activité artisanale constitue un changement de destination soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme ;
- Le changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne ceux des locaux visés à l'article L324-1-1 du code du tourisme ;
- La demande d'Autorisation Préalable de changement d'usage sera obligatoire dès la première nuitée pour une résidence secondaire et dès la 121-ème nuitée pour une résidence principale ;
- Le changement d'usage d'un logement d'une copropriété en meublé de tourisme pourra être refusé si le règlement de copropriété s'y oppose ;

- Le meublé de tourisme devra être déclaré décent au regard de la loi du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent en application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- L'obtention d'un numéro d'enregistrement, préalable à toute inscription sur une plateforme de location de meublés de tourisme et à toute demande d'autorisation de changement d'usage fera l'objet par le demandeur d'une télédéclaration sur un site dédié ; La location d'un meublé de tourisme plus de 90 jours à la même personne sera considéré non comme un meublé de tourisme mais comme un logement avec un bail de location classique ;
- L'autorisation de changement d'usage sera refusée aux logements conventionnés, achetés avec un prêt réglementé ou faisant l'objet d'un subventionnement par une personne publique ;
- La demande d'Autorisation Préalable sera applicable sur l'ensemble du périmètre de la ville de Trouville-sur-Mer à partir du 1^{er} septembre 2024 ;

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de soumettre le projet de règlement de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme à la Communauté de Commune Cœur Côte Fleurie pour approbation.

Le rapport entendu,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'habitation et notamment les articles L 631-7 à 9 ;

Vu le Code du tourisme et notamment les articles L.324-1-1 à L.324-2-1 ;

Vu l'avis de la commission des affaires maritimes, port, tourisme et développement économique du 12 juin 2024,

Vu l'avis de la commission finances et foncier du 13 juin 2024,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,

S'abstiennent : Mme Rébecca Babilotte, Mme Stéphanie Fresnais, Mme Claude Barsotti, M. Jean-Eudes d'Achon, Mme Eléonore de la Grandière, Mme Fabienne Rubin

Les autres membres du Conseil Municipal votent pour

- **Approuve** le projet de règlement de règlement de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme, annexé à la présente délibération ;
- **Approuve** la mise en place d'un service de télédéclaration des meublés de tourisme ;
- **Sollicite** la communauté de Communes Cœur Côte Fleurie afin qu'elle instaure sur le territoire de la commune de Trouville-sur-Mer la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation proposée à partir du 1^{er} septembre 2024 et qu'elle approuve le règlement ci-annexé.
- **Autorise** le Maire ou un adjoint le représentant, à effectuer toutes les démarches et formalités et à signer tout acte ou pièces afférent à l'exécution de cette décision.

Le Maire :

Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Caen dans le délai de deux mois après sa notification ou de sa publication. Le tribunal Administratif peut être saisi par l'application «Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

.....
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE MAIRE

LE SECRETAIRE DE SEANCE



Le Maire,
Vice-Présidente de la CCCC,

Sylvie de Gaetano
Sylvie de GAETANO



Pour Madame le Maire,
par délégation,
Le Maire-Adjoint,

Guy Legrix
Guy LEGRIX