

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU VENDREDI 22 NOVEMBRE 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt deux novembre à 17 heures 45, les membres du Conseil communautaire, convoqués le 14 novembre 2024 se sont réunis au siège de Cœur Côte Fleurie, 12 rue Robert Fossorier - Deauville, sous la présidence de Monsieur Philippe AUGIER Président.

Nombre de membres en exercice : 41

Nombre de membres présents : 27

Nombre de votants : 33

PRÉSENTS :

Philippe AUGIER Président, Michel MARESCOT 1er Vice-Président, François PEDRONO 4ème Vice-Président, Chhun-Na LENGART 5ème Vice-Présidente, Michel CHEVALLIER 6ème Vice-Président, Philippe LANGLOIS 9ème Vice-Président, Régine CURZYDLO 10ème Vice-Présidente, Françoise LEFRANC 11ème Vice-Présidente, Claude BENOIST, Christine BONNIEUX, Véronique BOURNE, Patrice BRIERE, Jean-Michel BROGNIEZ, Guillaume CAPARD, Florence GALERANT, Emmanuelle HONOREZ-BRULE, Fabienne LOUIS, David MULLER, Patricia NOGUET, Delphine PANDO, David REVERT, Patrice ROBERT, Ihsane ROUX, Michel THOMASSON, Hervé VAN COLEN, Dominique VAUTIER, Brigitte YVES DIT PETIT-FRERE

ABSENTS :

Colette NOUVEL-ROUSSELOT 2ème Vice-Présidente, Jacques MARIE 7ème Vice-Président, Rebecca BABILOTTE, Jean-Guillaume d'ORNANO, Olivier GUERIN, Emmanuel LAUSSINOTTE, Didier PAPELOUX, Didier QUENOUILLE

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Sylvie DE GAETANO, pouvoir à Michel MARESCOT, Yves LEMONNIER, pouvoir à Claude BENOIST, Christèle CERISIER-PHILIPPE, pouvoir à Véronique BOURNE, Stéphanie FRESNAIS, pouvoir à Michel THOMASSON, Marie-France NUDD-MITCHELL, pouvoir à François PEDRONO, Louis RONSSIN, pouvoir à Chhun-Na LENGART

Madame Ihsane ROUX est nommée secrétaire de séance

DELIBERATION N°D127_221124

**INSTAURATION SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE
TROUVILLE-SUR-MER D'UN REGIME D'AUTORISATION DE
CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES
TOURISTIQUES DE COURTE DUREE
Autorisation**

La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) permet aux collectivités territoriales de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et de lutter contre la pénurie de logements à laquelle sont susceptibles de faire face leurs habitants.

L'article L.631-9 du code de 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. Or, 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.

Par délibération n°95 de son Conseil Municipal en date du 27 juin 2024, Trouville-sur-Mer sollicite donc la Communauté de Communes afin que cette dernière instaure sur le territoire de la commune la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation proposée à compter du caractère exécutoire de ladite délibération et qu'elle approuve le règlement ci-annexé.

En effet, il apparaît opportun de réglementer 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 ;

Ainsi, les changements d'usage des locaux d'habitation, et notamment ceux en vue de procéder à des locations de manière répétée, pour de courtes durées destinées à une clientèle de passage seront encadrés. Cette procédure s'accompagne de la mise en place d'un dispositif d'enregistrement des logements meublés loués pour de courtes durées prévue par l'article 51 de la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique.

L'instauration de cette procédure d'autorisation de changement d'usage nécessite donc la mise en place en parallèle, par la Ville, d'un service de télé-déclaration (Déclaloc) qui permettra d'enregistrer l'ensemble des locations meublées touristiques et qui donnera lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement.

L'intermédiaire devra donc désormais obtenir notamment du loueur, préalablement à la location du bien, le numéro d'enregistrement de la déclaration du logement qui devra figurer dans l'annonce.

La mise en place de ce dispositif est donc une opportunité pour la commune de Trouville-sur-Mer qui souhaite concilier son activité touristique avec l'accès au logement de sa population résidente.

La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et la Ville de Trouville-sur-Mer disposent donc de deux outils juridiques :

- La réglementation relative au changement d'usage des locaux d'habitation (article L631-7 à 9 du code de la construction et de l'habitation), qui relève de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie au titre de sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme
- La mise en place d'un service de télé-déclaration des meublés de tourisme, consistant en un service numérique d'enregistrement de l'ensemble des locations meublées touristiques, qui délivre aux loueurs un numéro d'enregistrement obligatoire pour la mise en ligne des annonces sur les plateformes (possibilité offerte par la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique). Cette disposition, relevant de la compétence communale.

**Communauté
de Communes
Cœur Côte Fleurie**

12 rue Robert Fossorier
14800 Deauville
02 31 88 54 49
info@coeurcotefleurie.org

coeurcotefleurie.org



Les principes généraux de ce régime d'autorisations 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 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 121ème 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 compter du caractère exécutoire de ladite délibération ;

Compte tenu de ce qui précède, il sera proposé d'approuver le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meubles de tourisme de courte durée ;

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°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une république numérique et notamment son article 51 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L631-7 à 9 ;

Vu le décret n°2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la déclaration prévue au II de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme et modifiant les articles D.324-1 et D.324-1-1 du même code ;

Vu la délibération n°95 du Conseil municipal de la Ville de Trouville-sur-Mer du 27 juin 2024 autorisant le Maire de Trouville-sur-Mer à solliciter la Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie pour l'instauration d'une procédure d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux d'habitation prévu aux articles L631-7 et suivants du code la construction et de l'habitation ;

**Communauté
de Communes
Coeur Côte Fleurie**

12 rue Robert Fossorier
14800 Deauville
02 31 88 54 49
info@coeurcotefleurie.org

coeurcotefleurie.org



Vu le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation annexé à la présente délibération ;

Considérant que la Commune de Trouville-sur-Mer est membre de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, organe compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme

Considérant les motivations exposées ci-dessus pour soumettre à une autorisation préalable de changement d'usage les meublés de tourisme sur le territoire de la commune de Trouville-sur-Mer,

Il est proposé au Conseil Communautaire de bien vouloir :

- décider d'instaurer la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation telle qu'exposée ci-dessus sur l'ensemble du territoire de la commune de Trouville-sur-Mer, à compter du caractère exécutoire de ladite délibération.
- approuver le règlement de la procédure de changement d'usage ci-annexé,
- habiliter le Président, ou le Vice-Président le représentant, à signer toutes les pièces à intervenir dans le dossier
- dire que la présente délibération sera notifiée à la commune de Trouville-sur-Mer pour la mise en œuvre et l'instruction des demandes de changement d'usage des locaux d'habitation.

Le Conseil est invité à en délibérer

Le Conseil Communautaire

Après en avoir délibéré

Et à la majorité des membres présents ou représentés :

Pour : 31

Abstentions : 2

Madame Stéphanie FRESNAIS, Monsieur Michel THOMASSON

DECIDE d'instaurer la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation telle qu'exposée ci-dessus sur l'ensemble du territoire de la commune de Trouville-sur-Mer à compter du caractère exécutoire de ladite délibération ;

APPROUVE le règlement de la procédure de changement d'usage ci-annexé ;

AUTORISE le Président, ou le Vice-Président le représentant, à signer toutes les pièces à intervenir dans le dossier ;

DIT que la présente délibération sera notifiée à la commune de Trouville-sur-Mer pour la mise en œuvre et l'instruction des demandes de changement d'usage des locaux d'habitation.

Le Président :

Certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la Collectivité

**Communauté
de Communes
Coeur Côte Fleurie**

12 rue Robert Fossorier
14800 Deauville
02 31 88 54 49
info@coeurcotefleurie.org

coeurcotefleurie.org



Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

POUR EXTRAIT CONFORME

Ihsane ROUX
Secrétaire de séance

Philippe AUGIER
Président

**Communauté
de Communes
Coeur Côte Fleurie**

12 rue Robert Fossorier
14800 Deauville
02 31 88 54 49
info@coeurcotefleurie.org

coeurcotefleurie.org



Bénerville-sur-Mer | Blonville-sur-Mer | Deauville | Saint-Arnoult
Saint-Gatien-des-Bois | Saint-Pierre-Azif | Touques | Tourgéville
Trouville-sur-Mer | Vauville | Villers-sur-Mer | Villerville