

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Commune de l'Île de Houat
REPUBLIQUE FRANCAISE**



Délibération du conseil municipal de l'Île de Houat

N° 2024-70

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
10	10	10

Date de la convocation :

19 septembre 2024

Date d'affichage :

3 octobre 2024

Objet de la délibération :

**DECRET DES MEUBLES DE
TOURISME**

Vote POUR : 10

Vote CONTRE : 0

Abstention : 0

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 23 septembre à 17 heures 00 minutes, le conseil municipal de l'Île de Houat, convoqué par voie dématérialisée, s'est réuni en séance publique à la salle communale, sous la présidence de Monsieur Philippe LE FUR, Maire.

Présents : LE FUR Philippe, LE ROUX François, LE BERRE Claudine, SCOUARNEC Joseph, LE ROUX Frédéric, EYMARD Marie-Renée, GAILLARD Matthieu, PERRON Maryvonne, TOURNIER Roland, de FOUGEROLLES May

Absents :

Secrétaire de séance : May de FOUGEROLLES

La Commune de Houat est une île de taille modeste (3 km sur 1,5 km), située au large du Morbihan entre la presqu'île de Quiberon et Belle-Île-en-Mer. L'île bénéficie d'une attractivité touristique estivale du fait notamment de son espace naturel préservé.

Houat, qui compte seulement 216 habitants à l'année, constate depuis plusieurs années une baisse de sa population et du nombre de ménages. Par ailleurs, la population est de plus en plus âgée, l'indice de jeunesse est d'ailleurs le plus faible d'Auray Quiberon Terre Atlantique. Or, notre île souhaite conserver ses habitants et continuer à développer ses services publics tels que notre école publique et collège.

En 2023, est parue une étude Ministérielle sur la lutte contre l'attrition des logements permanents en zone touristique, qui établit un lien de causalité direct entre le développement exponentiel des locations de meublés sur de courtes durées, dits meublés de tourisme, est la pénurie de logement locatif résidentiel.

Au niveau national, le constat d'une hausse constante est en train de s'ancre, les professionnels du secteur du tourisme évoquent à ce sujet un quadruplement d'ici à 2030 : " *Le marché de la location de vacances va littéralement exploser avec une prévision de quadruplement d'ici à 2030...* " (déclaration de M. Glenn FOGEL, le CEO de Booking)

Or, lorsque celles-ci sont trop importantes sur un même territoire, elles ont des effets négatifs sur la qualité de vie, accroissent les tensions du marché immobilier et font obstacle à la lutte contre la pénurie de

Signé par : philippe le fur
Date : 07/10/2024
Qualité : maire



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Commune de l'Île de Houat
REPUBLIQUE FRANCAISE**



Délibération du conseil municipal de l'Île de Houat

N° 2024-70

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
10	10	10

Date de la convocation :

19 septembre 2024

Date d'affichage :

3 octobre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 23 septembre à 17 heures 00 minutes, le conseil municipal de l'Île de Houat, convoqué par voie dématérialisée, s'est réuni en séance publique à la salle communale, sous la présidence de Monsieur Philippe LE FUR, Maire.

Présents : LE FUR Philippe, LE ROUX François, LE BERRE Claudine, SCOUARNEC Joseph, LE ROUX Frédéric, EYMARD Marie-Renée, GAILLARD Matthieu, PERRON Maryvonne, TOURNIER Roland, de FOUGEROLLES May

Absents :

Secrétaire de séance : May de FOUGEROLLES

Objet de la délibération :

**DECRET DES MEUBLES DE
TOURISME**

Vote POUR : 10

Vote CONTRE : 0

Abstention : 0

Or, lorsque celles-ci sont trop importantes sur un même territoire, elles ont des effets négatifs sur la qualité de vie, accroissent les tensions du marché immobilier et font obstacle à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location, considérée comme raison impérieuse d'intérêt général par la Cour de justice de l'Union européenne.

À notre niveau, notre territoire qui ne compte que 352 logements, recense déjà 63 meublés de tourisme.

Corrélativement, nous constatons une baisse du nombre de résidences principales, qui représentent seulement 120 logements en 2021 contre 129 en 2015, au profit des résidences secondaires qui représentent 221 logements en 2021 contre 199 en 2015.

Aussi, la vacance des logements est très faible à Houat et ils ne constituent pas un levier pour remettre des logements sur le marché.

Par ailleurs, les prix du marché immobilier ne cessent de croître. En ce qui concerne le marché de l'acquisition, sur la période 2014/2016, le prix médian au mètre carré s'établissait à 4 038 €/m² pour une maison individuelle, sur la période 2021-2023 il culmine à 5 108 €/m².

Ces chiffres caractérisent une pénurie en logements désormais installée sur le territoire de Houat, laquelle prive ses habitants de la possibilité de trouver un logement sur le marché à un prix raisonnable.



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Commune de l'Île de Houat
REPUBLIQUE FRANCAISE**



Délibération du conseil municipal de l'Île de Houat

N° 2024-70

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
10	10	10

Date de la convocation :

19 septembre 2024

Date d'affichage :

3 octobre 2024

Objet de la délibération :

**DECRET DES MEUBLES DE
TOURISME**

Vote POUR : 10

Vote CONTRE : 0

Abstention : 0



L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 23 septembre à 17 heures 00 minutes, le conseil municipal de l'Île de Houat, convoqué par voie dématérialisée, s'est réuni en séance publique à la salle communale, sous la présidence de Monsieur Philippe LE FUR, Maire.

Présents : LE FUR Philippe, LE ROUX François, LE BERRE Claudine, SCOUARNEC Joseph, LE ROUX Frédéric, EYMARD Marie-Renée, GAILLARD Matthieu, PERRON Maryvonne, TOURNIER Roland, de FOUGEROLLES May

Absents :

Secrétaire de séance : May de FOUGEROLLES

Déterminée à lutter contre ce phénomène d'éviction de leurs résidents et à agir pour la « remise » sur le marché de logements destinés à la location de moyenne et longue durée, la Commune de Houat souhaite la mise en place de la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

Dans ce cadre, il appartient au conseil municipal de fixer d'une part et conformément aux dispositions de l'article L. 631-7-1 A du CCH, les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations temporaires et de déterminer les critères de cette autorisation temporaire de changement d'usage.

Ainsi que l'a jugé la Cour de justice de l'Union européenne dans son arrêt du 22 septembre 2020, Cali Apartments SCI et HX (affaires C-724/18 et C-727/18), les autorités nationales peuvent adopter des réglementations imposant une autorisation préalable pour l'exercice d'activités de location de locaux meublés pour de courtes durées, dès lors qu'elles sont conformes aux exigences figurant aux articles 9 et 10 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

La réglementation qui est proposée est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location classique.

De surcroît, l'arrêté du 05 juillet 2024 modifiant l'arrêté du 01 août 2014 pris en l'application de l'article D.304-1 du code de la construction et de l'habitat et classant les communes par zones géographiques dites

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Commune de l'Île de Houat
REPUBLIQUE FRANCAISE**



Délibération du conseil municipal de l'Île de Houat

N° 2024-70

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
10	10	10

Date de la convocation :

19 septembre 2024

Date d'affichage :

3 octobre 2024

Objet de la délibération :

**DECRET DES MEUBLES DE
TOURISME**

Vote POUR : 10

Vote CONTRE : 0

Abstention : 0



L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 23 septembre à 17 heures 00 minutes, le conseil municipal de l'Île de Houat, convoqué par voie dématérialisée, s'est réuni en séance publique à la salle communale, sous la présidence de Monsieur Philippe LE FUR, Maire.

Présents : LE FUR Philippe, LE ROUX François, LE BERRE Claudine, SCOUARNEC Joseph, LE ROUX Frédéric, EYMARD Marie-Renée, GAILLARD Matthieu, PERRON Maryvonne, TOURNIER Roland, de FOUGEROLLES May

Absents :

Secrétaire de séance : May de FOUGEROLLES

A/B/C, a inclus dans son champ d'application la Commune de Houat en zonage B1.

Cette extension récente témoigne de la prise en compte par l'État de la caractérisation d'une tension réelle en termes de logements sur notre territoire.

I. Proposition de réglementation :

La réglementation proposée consiste à instaurer un dispositif d'autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires » pour les personnes physiques, avec comme principales caractéristiques : une durée de trois ans, renouvelable selon les mêmes formes (pas de tacite reconduction).

Ces mesures sont adaptées aux caractéristiques du territoire, et sont proportionnées à l'objectif poursuivi, en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle. Le présent dispositif sera amené à être réévalué au regard de l'évolution des données qui seront collectées à travers la mise en place de la télédéclaration avec enregistrement des meublés de tourisme.

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Commune de l'Île de Houat
REPUBLIQUE FRANCAISE**



Délibération du conseil municipal de l'Île de Houat

N° 2024-70

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
10	10	10

Date de la convocation :

19 septembre 2024

Date d'affichage :

3 octobre 2024

Objet de la délibération :

**DECRET DES MEUBLES DE
TOURISME**

Vote POUR : 10

Vote CONTRE : 0

Abstention : 0



L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 23 septembre à 17 heures 00 minutes, le conseil municipal de l'Île de Houat, convoqué par voie dématérialisée, s'est réuni en séance publique à la salle communale, sous la présidence de Monsieur Philippe LE FUR, Maire.

Présents : LE FUR Philippe, LE ROUX François, LE BERRE Claudine, SCOUARNEC Joseph, LE ROUX Frédéric, EYMARD Marie-Renée, GAILLARD Matthieu, PERRON Maryvonne, TOURNIER Roland, de FOUGEROLLES May

Absents :

Secrétaire de séance : May de FOUGEROLLES

I. Modalités de mises en œuvre :

Il est proposé de mutualiser l'instruction du changement d'usage au niveau de l'office de tourisme intercommunal.

Afin de fixer les différentes modalités en lien avec l'instruction rendue nécessaire par l'encadrement des meublés touristiques, une convention sera signée entre l'office de tourisme intercommunal et la commune volontaire.

Le coût de ce service mutualisé sera réparti entre la commune volontaire (50 % à sa charge) et l'office de tourisme intercommunal (50 % à sa charge via une subvention versée par Auray Quiberon Terre Atlantique), au prorata du nombre de changements d'usage instruits chaque année.

Dans ce contexte,

- VU** le Code général des collectivités territoriales ;
- VU** le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 631-7 et suivants ;
- VU** le Code du tourisme, et notamment les articles L. 324-1-1 et suivants ;
- VU** le Code général des impôts, et notamment son article 232 ;
- VU** le Décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ;

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Commune de l'Île de Houat
REPUBLIQUE FRANCAISE**



Délibération du conseil municipal de l'Île de Houat

N° 2024-70

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
10	10	10

Date de la convocation :

19 septembre 2024

Date d'affichage :

3 octobre 2024

Objet de la délibération :

**DECRET DES MEUBLES DE
TOURISME**

Vote POUR : 10

Vote CONTRE : 0

Abstention : 0



L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 23 septembre à 17 heures 00 minutes, le conseil municipal de l'Île de Houat, convoqué par voie dématérialisée, s'est réuni en séance publique à la salle communale, sous la présidence de Monsieur Philippe LE FUR, Maire.

Présents : LE FUR Philippe, LE ROUX François, LE BERRE Claudine, SCOUARNEC Joseph, LE ROUX Frédéric, EYMARD Marie-Renée, GAILLARD Matthieu, PERRON Maryvonne, TOURNIER Roland, de FOUGEROLLES May

Absents :

Secrétaire de séance : May de FOUGEROLLES

VU les Statuts de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique ;

VU le rapport de présentation de la présente délibération ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- **De décider** d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation tel que prévu à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation sur le territoire communal
- **D'approuver** le règlement de la Commune de Houat fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **D'approuver** une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1^{er} juin 2025 ;
- **D'autoriser** le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.

Décision prise à l'unanimité.