



**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES LANDES**

Nombre de membres en exercice : 33

Date de convocation : 5 décembre 2024

**DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX**

Séance du 11 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le onze décembre à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Seignanx, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Salle du Conseil, Maison Clairbois, 1526 Avenue de Barrère à Saint-Martin-de-Seignanx, sous la Présidence d'Isabelle DUFAU.

Nombre de présents : 30

Nombre de votants : 31

Résultat du vote : A l'UNANIMITÉ DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS

Présents : 30

- BIARROTTE : Alain DICHARRY
- BIAUDOS : Jean-Marc LARRE
- ONDRES : Eva BELIN ; Jérôme NOBLE ; Pierre PASQUIER ; Sandrine COELHO ; Nadine DURU ; Alain CALIOT
- SAINT-ANDRE DE SEIGNANX : Jean BAYLET
- SAINT-BARTHELEMY : Didier HERBERT
- SAINT-LAURENT DE GOSSE : Isabelle CAZALIS
- SAINT-MARTIN DE SEIGNANX : Julien FICHOT ; Laurence GUTIERREZ ; Gilles PEYNOCHE ; Vanessa MOLERES ; Philippe POURTAU
- TARNOS : Jean-Marc LESPAGE ; Alain PERRET ; Isabelle NOGARO ; Isabelle DUFAU ; Nicolas DOMET ; Marc MABILLET ; Anne DUPRE ; Francis DUBERT ; Elisabeth MOUNIER ; Christian GONZALES ; Maryse SAINT-AUBIN ; Aurélie ORDUNA ; Emmanuel SAUBIETTE ; Bertrand LATAILLADE

Pouvoirs : 1

- SAINT-ANDRE DE SEIGNANX : Elise FLAMENT a donné pouvoir à Jean BAYLET

Absents : 2

- TARNOS : Antoine ROBLES
- SAINT-MARTIN DE SEIGNANX : Isabelle AZPEITIA

Secrétaire de séance : Julien FICHOT

2024-12-14 Meublés de tourisme : procédure de changement d'usage pour les locaux d'habitation et numéro d'enregistrement

Madame la Présidente indique que par courrier du 17 octobre 2024 la commune de Tarnos a sollicité la Communauté de communes du Seignanx en vue de mettre en place, pour les meublés de tourisme, une procédure de changement d'usage pour les locaux d'habitation et l'instauration d'un numéro d'enregistrement.

Le marché de l'hébergement touristique connaît depuis plusieurs années de profondes mutations. En effet, face à l'engouement pour la location de meublés de tourisme facilitée par les plateformes de réservation en ligne, les locations de courte durée de chambres ou de logements se sont multipliées très rapidement ces dernières années.



Le développement croissant de cette offre de courte durée présente des risques et de nombreux effets à l'échelle des territoires notamment :

- Une raréfaction des logements dédiés à la population permanente avec des conséquences sur l'inflation des loyers dans le parc privé,
- Une concurrence avec le secteur de l'hébergement conventionnel,
- Une distorsion potentielle dans l'application d'une fiscalité liée à l'absence de contrôle de ces locations touristiques, etc...
- Une iniquité de la contribution de la population touristique à l'entretien et à la mise en attractivité du territoire,
- Une inadéquation éventuelle des équipements et infrastructures dans certains secteurs non conçus pour ce type d'accueil.

Aussi, fort de ces constats, le conseil municipal de la commune de Tarnos souhaite mettre en place un dispositif permettant d'une part, d'évaluer la réalité du marché des meublés de tourisme sur la commune, et d'autre part, la possible mise en place à terme d'une régulation des locations de meublés touristiques.

Les articles L324-1-1 et L324-2-1 du Code du tourisme prévoient des mesures d'encadrement de la location touristique meublée. Ces dispositions offrent aux communes classées en « zone tendue » au sens de l'article 232 du Code général des impôts (communes « *appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement entraînant des difficultés sérieuses d'accès à un 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 le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social* »), la possibilité de mettre en œuvre une procédure d'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme, sous réserve de la mise en place, au préalable de la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation prévue aux articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Les communes peuvent ainsi définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour des courtes durées des locaux destinés à l'habitation d'une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Il s'agit concrètement pour un propriétaire de logement meublé qui loue à une clientèle de passage (touristes) d'obtenir une autorisation préalable de changement d'usage de son bien et un numéro d'enregistrement. Madame la Présidente précise que l'usage d'habitation ne concerne que les locaux destinés à être occupés par des personnes qui y élisent domicile, ce qui implique que la location de meublés de tourisme est considérée à l'inverse comme ne relevant pas d'un usage d'habitation mais d'un usage commercial.

La mise en place de ce dispositif d'autorisation et d'enregistrement permettra à la commune de Tarnos, d'une part, d'évaluer la réalité du marché des meublés de tourisme sur la commune et, d'autre part, la possibilité de mise en place à terme d'une régulation des locations de courtes durées de meublés touristiques. Il est précisé que ce régime d'autorisation de changement d'usage ne s'applique pas aux résidences principales occupées au moins 8 mois dans l'année. De ce fait :

- Pour les résidences principales, le régime d'autorisation préalable ne s'appliquera que si elles sont louées par leur propriétaire plus de 120 jours par année civile mais un numéro d'enregistrement sera obligatoire dans tous les cas.
- Pour les résidences secondaires louées en meublés de tourisme, le régime d'autorisation préalable s'appliquera systématiquement et le numéro d'enregistrement sera également obligatoire.



VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L 631-7 à L 631-9,

VU le Code du tourisme, notamment ses articles L 324-1-1 à L 324-2-1 et D 324-1 à D 324-1-2,

VU la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 instaurant une autorisation obligatoire de changement d'usage des locations de courtes durées,

VU la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, permettant l'instauration d'une procédure de déclaration préalable soumise à enregistrement pour toute location, pour de courtes durées, d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

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 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,

VU les statuts et les compétences de la Communauté de communes du Seignanx approuvés par arrêté préfectoral du 19 août 2021 et notamment sa compétence en matière de « Plan local d'urbanisme »,

VU la délibération n°2024-09-120-DAP du Conseil municipal de Tarnos en date du 26 septembre 2024 relative à l'instauration d'un régime d'autorisation préalable au changement d'usage temporaire et à l'obligation d'attribution du numéro d'enregistrement,

VU le courrier de la commune de Tarnos en date du 17 octobre 2024 sollicitant la Communauté de communes du Seignanx auquel est annexé un projet de règlement municipal concernant la déclaration de meublés et la délivrance d'autorisations temporaires de changement d'usage,

CONSIDÉRANT qu'il convient de répondre aux besoins en logements et d'assurer entre les communes du Seignanx une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre,

CONSIDÉRANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle sur la commune de Tarnos dans un marché du logement sous haute tension et à réguler l'offre d'hébergement touristique dans la commune,

CONSIDÉRANT la multiplication des locations saisonnières de logements – y compris de résidences principales – pour des séjours de courte durée à des personnes n'y élisant pas domicile,

CONSIDÉRANT qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune de Tarnos se doit de mieux répertorier l'activité de location de meublés de tourisme,

CONSIDÉRANT la faculté offerte aux communes de subordonner, au dépôt d'une autorisation préalable soumise à enregistrement, toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil communautaire,

SE PRONONCE FAVORABLEMENT à la demande de Monsieur le Maire de Tarnos de mettre en place une procédure d'autorisations temporaires de changement d'usage pour les meublés de tourisme selon les modalités définies dans le règlement municipal joint à la délibération ;



APPROUVE le projet de règlement municipal proposé et annexé à la présente délibération qui décrit les modalités opérationnelles de mise en œuvre de cette procédure d'autorisation préalable et d'enregistrement des meublés de tourisme ;

DIT que le dispositif d'enregistrement par télédéclaration tel que précisé dans le projet de règlement municipal joint à la présente délibération et que la procédure d'autorisations temporaires de changement d'usage entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2025 ;

AUTORISE Madame la Présidente à signer tous documents et actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

PREND ACTE que la présente délibération peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'État dans le département et de sa publication. Tout citoyen justiciable pourra saisir le tribunal administratif par dépôt de sa requête sur le site www.telerecours.fr, par l'envoi de la requête sur papier ou le dépôt sur place au tribunal.

Fait à Saint-Martin-de-Seignanx le 12 décembre 2024.

La Présidente,

Isabelle DUFAU

