



VILLE DE VANNES

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE VANNES**

§ § § § § §

Séance du Conseil municipal du 18 décembre 2023

Le Conseil municipal, convoqué par lettre du lundi 11 décembre 2023, s'est réuni le 18 décembre 2023, sous la présidence de M. David ROBO, Maire

Présents :

David ROBO, Fabien LE GUERNEVÉ, Gérard THEPAUT, Monique JEAN, Mohamed AZGAG, Christine PENHOUE, François ARS, Hortense LE PAPE, Michel GILLET, Nadine PÉLERIN, Olivier LE BRUN, Chrystel DELATTRE, Virginie TALMON, Patrick MAHE O'CHINAL, Armelle MANCHEC, Patrick LALOUX, Alain Michel RICHER, Eric ROUILLON, Marie CLEQUIN, Jean-Pierre RIVERY, Violaine BAROIN, Jean-Jacques PAGE, Annaïck BODIGUEL, Patrice KERMORVANT, Karine SCHMID, Maxime HUGÉ, Vincent GICQUEL, Pascale DEVOILLE, Catherine LE TUTOUR, Franck POIRIER, Christian LE MOIGNE, Sandrine BERTHIER, Laetitia DUMAS, Audrey ESSOLA, Patrick LE MESTRE, Marie-Noëlle KERGOSIEN, Guillaume AUFFRET, François RIOU

Pouvoirs :

Latifa BAKHTOUS a donné pouvoir à Mme PÉLERIN  
Anne LE HENANFF a donné pouvoir à M. LE GUERNEVÉ  
Elen KERGUERIS a donné pouvoir à Mme DELATTRE  
Claire BOEDEC a donné pouvoir à Mme LE TUTOUR  
Marc-Antoine MENIER a donné pouvoir à M. RICHER  
Odile MONNET a donné pouvoir à M. AUFFRET

Absent(s) :

Frank D'ABOVILLE

Membres en exercice : 45

Secrétaire de séance : Guillaume AUFFRET, Conseiller municipal

## **Séance du Conseil municipal du 18 décembre 2023**

### **AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

#### **Instauration de l'autorisation préalable de changement d'usage et de l'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme**

Mme Hortense LE PAPE présente le rapport suivant :

Considérant que les données objectives recueillies démontrent une augmentation significative du nombre de meublés touristiques sur le territoire de la commune ;

Considérant que cette augmentation résulte principalement de la transformation d'usage de locaux destinés à l'habitation ;

Considérant qu'il en résulte une diminution du nombre de logements disponibles mais aussi une hausse des prix des immeubles et des loyers en inadéquation avec les niveaux de revenus des résidents locaux ;

Considérant que le reclassement de la commune en zone B1 d'après les catégories prévues à l'article D.304-1 du code de la construction et de l'habitation confirme ce déséquilibre croissant entre l'offre et la demande de logements ;

Considérant que la multiplication des locations saisonnières pour des séjours de courte durée dans des locaux à usage d'habitation est de nature à aggraver la pénurie de logements sur le marché de logements locatifs résidentiels de VANNES ;

Considérant qu'il convient de réguler ces changements d'usage dans l'objectif de préserver la fonction résidentielle de la commune par l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage ;

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en place le régime d'autorisation de changement d'usage sur le double fondement de l'article L631-7-1 A et de l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation afin de viser à la fois les personnes physiques et morales propriétaires ;

Considérant que l'enregistrement de la déclaration préalable de location de meublé de tourisme permet de disposer de données actualisées et de contrôler le respect de la réglementation par les propriétaires et par les annonceurs ;

Considérant que l'arrêté du Préfet du Morbihan du 4 juillet 2023 tend la procédure d'autorisation de changement d'usage applicable sur le territoire de la commune de Vannes ;

Il est proposé au conseil de mettre un régime d'autorisation préalable de changement d'usage et de déclaration préalable des meublés de tourisme.

Le règlement prévoit notamment que :

- Un propriétaire (personne physique ou morale) ne pourra bénéficier que de deux autorisations de changement d'usage simultanément, dont une seule dans le périmètre du centre-ville.
- Pour les personnes physiques, l'autorisation sera délivrée pour 3 ans renouvelable une fois.
- Afin de maintenir une offre de location à destination des étudiants, il pourra être délivré aux propriétaires personnes physiques, à titre dérogatoire, des autorisations temporaires de changement d'usage pour des locations de forme mixte (9 mois en bail mobilité et 3 mois au plus en meublé de tourisme), dans la limite de trois autorisations par propriétaire et pour une durée maximale d'un an. L'autorisation pourra être renouvelée chaque année en formulant une nouvelle demande.
- Pour les personnes morales, l'autorisation sera délivrée pour le temps que durera l'activité d'hébergement touristique.
- En cas de compensation (transformation concomitante d'un bien destiné à autre usage que l'habitation en logement), l'autorisation sera attachée au bien et définitive.
- Tous les meublés de tourisme (dès la 1<sup>ère</sup> nuitée de location) seront soumis à déclaration préalable permettant d'obtenir un numéro d'enregistrement qui devra figurer sur toutes les annonces de location.

**Vu l'avis de la Commission :**

Climat, Biodiversité, Aménagement, Mobilités

**Je vous propose :**

- d’instaurer l’autorisation de changement d’usage de locaux d’habitation en meublés de tourisme à la fois sur le fondement de l’article L631-7-1 A du code de la construction et de l’habitation et sur le fondement de l’article L631-7-1 du code de la construction et de l’habitation ;
- d’approuver le règlement de changement d’usage ci-annexé précisant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de changement d’usage ;
- d’approuver l’instauration de la procédure d’enregistrement de la déclaration préalable de location d’un meublé de tourisme tel que prévu à l’article L.324-1-1 III du code du tourisme ;
- de mettre en œuvre la procédure d’enregistrement de la déclaration des meublés de tourisme à compter du 1<sup>er</sup> mai 2024 ;
- d’exiger l’autorisation de changement d’usage à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 avec des demandes qui pourront être déposées à compter du 1<sup>er</sup> mai 2024.
- d’accorder un délai supplémentaire d’un an aux propriétaires ayant déjà déclaré un meublé de tourisme à VANNES à cette date pour se mettre en conformité avec le règlement de changement d’usage ;
- de donner tout pouvoir au Maire pour signer tout document et accomplir toute formalité nécessaires au règlement de ce dossier.

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

Pour extrait certifié conforme au procès-verbal  
Le Maire



David ROBO