

**DÉPARTEMENT
DE LA MANCHE**

**COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES**

GRANVILLE TERRE ET MER

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ**

Séance du jeudi 20 mars 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt mars, le Conseil de la Communauté de communes Granville Terre et Mer, dûment convoqué par le Président, s'est assemblé à l'Auditorium du Pôle de l'eau à Saint-Pair-sur-Mer, sous la présidence de Monsieur Stéphane SORRE, Président.

Présents en qualité de titulaire :

M. Jean-Charles BOSSARD
M. Hervé BOUGON
M. Alain BRIÈRE
M. Jacques CANUET
Mme Marie-Claude CORBIN
Mme Valérie COUPEL-BEAUFILS
M. Philippe DESQUESNES
M. Jérémy DURIER
Mme Gaëlle FAGNEN
Mme Florence GOJJAT
Mme Florence GRANDET
M. François HAREL
M. Nils HÉDOUIN

Mme Catherine HERSENT
M. Daniel HUET
Mme Sophie JULIEN-FARCIS
M. Jean-Marc JULIENNE
Mme Marine LAPIE
Mme Annaïg LE JOSSIC
M. Pierre LÉBOURGEOIS
Mme Patricia LECOMTE
M. Didier LEGUELINEL
M. Pascal LEMAITRE
M. François LEMOINE
M. Philippe LETENNEUR
Mme Marie-Mathilde LEZAN

Mme Violaine LION
M. Gilles MÉNARD
Mme Alain NAVARRET
M. Jean-Paul PAYEN
M. Michel PEYRE
M. Michel PICOT
M. Alain QUESNEL
Mme Claire ROUSSEAU
M. Stéphane SORRE
M. Yvan TAILLEBOIS
M. Guillaume VALLÉE

Présent en qualité de suppléant :

Mme Martine GUILLAUME ; M. Michel PERIER-DESHOGUES.

Procurations :

Mme Anne-Lise BEAUJARD à M. Nils HEDOUIN ; M. Jacques BOUTOUYRIE à M. Philippe DESQUESNES ; M. Michel CAENS à Mme Valérie COUPEL-BEAUFILS ; Mme Fany GARCION à M. Guillaume VALLEE ; Mme Sylvie GATE à M. Yvan TAILLEBOIS ; M. Daniel LÉCUREUIL à M. Jean-Charles BOSSARD ; M. Jean-René LEDOYEN à M. Gilles MENARD ; M. Rémi LERQUIER à Mme Annaïg LE JOSSIC ; Mme Béatrice MAHE à M. Jean-Paul PAYEN ; M. Miloud MANSOUR à Mme Sophie JULIEN-FARCIS ; Mme Anne MARGOLLÉ à M. Alain BRIERE ; Mme Françoise MARGUERITE-BARBEITO à M. Jean-Marc JULIENNE ; M. Arnaud MARTINET à M. Alain NAVARRET ; M. Bernard VIEL à Mme Gaëlle FAGNEN.

Absents :

Mme Delphine DESMARS ; M. Emmanuel GIRARD ; Mme Isabelle LE SAINT ; M. Denis LEBOUTEILLER ; Mme Marie-Christine LEGRAND ; Mme Valérie MELLOTT ; Mme Frédérique SARAZIN ; Mme Nadège THOMASSIN.

Secrétaire de séance : M. Michel PICOT

Date de convocation et affichage : vendredi 14 mars 2025

Le nombre de conseillers en exercice étant de 61, les conseillers présents forment la majorité.

(Habitat)

**MODIFICATION DU REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES
AUTORISATIONS TEMPORAIRES DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION
DANS LA COMMUNE DE GRANVILLE**

1. Rappel du contexte

Ville normande très touristique, Granville accueille 1 800 000 visiteurs chaque année (source Flux vision Tourisme 2022). L'attractivité de la commune progresse chaque année. En 2023, Granville s'est hissée en 7^{ème} position parmi les petites villes les plus plébiscitées de France (source Holidu, 2023). Le développement de la touristicité de la Ville s'accompagne d'une forte croissance du parc de meublés de tourisme.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et ainsi de lutter notamment contre la pénurie de logements.

Prévue aux articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation peut être rendue applicable dans les communes de moins de 200 000 habitants par délibération du Conseil municipal, lorsque la Commune appartient à un EPCI qui n'est pas compétent en matière de PLU, pour les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts.

Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 fixe la liste des Communes concernées. La Commune de Granville figure sur cette liste en tant que Commune touristique et tendue.

L'arrêté du 2 octobre 2023 relatif au zonage ABC logement a classé la Commune en zonage B1, zone qui présente un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Par ailleurs, la loi pour une république Numérique du 7 octobre 2016 a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques.

Face à ce constat, en 2023, la Communauté de communes Granville Terre & Mer, en lien étroit avec la Commune de Granville et l'Office du Tourisme, s'est saisie de cette problématique à travers la mise en œuvre de ces dispositifs légaux et réglementaires.

Ainsi, depuis le 1^{er} mai 2024, préalablement à la mise en location de meublé de tourisme d'un local à usage d'habitation, son propriétaire personne physique, doit obtenir une autorisation temporaire de changement d'usage auprès de la Commune de Granville.

Malgré la mise en place de cette procédure, en 2024, on a constaté que le phénomène de multiplication des locations saisonnières de logements pour de courte durée a continué à s'accroître en dépit des mesures prises pour juguler le phénomène.

Dans le même temps, face au constat national de crise du logement, le législateur a jugé nécessaire de développer de nouveaux outils afin que les élus locaux puissent réguler l'activité de location meublée touristique afin de préserver l'équilibre entre résidents permanents, résidents secondaires et touristes.

Ainsi, la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, a complété le dispositif prévu aux articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

À travers cette loi, le législateur officialise :

- La délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage aux personnes morales.

- Le fait que l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété.
- La soumission des nouvelles demandes de changement d'usage à la présentation d'un diagnostic de performance énergétique.

En 2024, l'augmentation a été de 45 %, le nombre de meublés déclarés passant de 440 à 640. Cette augmentation tient d'une part, à un effet de rattrapage généré par la mise en place du numéro d'enregistrement et d'autre part à la mise sur le marché de nouveau meublés de tourisme.

Concomitamment, la Commune a constaté une augmentation du nombre de personnes morales parmi les loueurs de meublés de tourisme sur son territoire. En effet, en 2019 la Commune ne recensait que 23 loueurs personnes morales contre 45 à la fin de l'année 2024. Le nombre de loueurs personnes morales a pratiquement doublé depuis 5 ans.

Dans ce contexte, il a été jugé nécessaire, sur le territoire de Granville, de réguler l'activité de meublés de tourisme afin de maîtriser l'équilibre entre le logement pour les habitants et l'hébergement touristique et de fixer, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, des règles identiques pour l'ensemble des hébergeurs touristiques.

La réglementation soumise à votre approbation a été construite en tenant compte de l'objectif de lutte contre la pénurie structurelle de logement sur le marché locatif résidentiel qui constitue un objectif impérieux d'intérêt général conformément aux exigences de la Cour de Justice de la Communauté Européenne résultant de son arrêt du 22 septembre 2020.

2. Proposition de réglementation

La Commune de Granville a décidé d'étendre l'application des dispositions de l'article L.631-7-1 A du code de l'habitation de la construction, modifié par la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 dite Le Meur, aux personnes morales.

A compter du 1^{er} mai 2025, le régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme :

- Sera rendu applicable aux personnes morales ;
 - Le nombre d'autorisation temporaire sera limité à une autorisation par personne morale propriétaire ;
 - L'autorisation temporaire de changement d'usage sera délivrée pour une durée de 3 ans.
- La présentation d'un diagnostic de performance énergétique sera demandée aux nouvelles demandes de changement d'usage en application des dispositions de l'article L.631-10 du code de la construction et de l'habitation ;

Ces modifications seront intégrées :

- Pour ce qui concerne la soumission des personnes morales au régime de la demande préalable de changement d'usage un article 6 du règlement est créé (ci-annexé) dont l'entrée en vigueur est fixée au 01/05/ 2025 ;
- Pour ce qui concerne le DPE le dispositif de l'article L.631-10 du code de l'habitation et de la construction est retranscrit dans les articles 4 et 7.1 existants, du règlement en vigueur.

Ces mesures sont adaptées aux caractéristiques de la Commune 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.

Les dispositifs seront amenés à être réévalués 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.

- 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°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;
- VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.631-7 et suivants ;
- VU** le code du tourisme et notamment ses article L.321-1-1 et suivants ;
- VU** le décret n°2023-822 du 25 août 2023 portant application de l'article 232 du code général des impôts ;
- VU** la délibération n°2023-137 du 21 décembre 2023, portant application à la Commune de Granville des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation ;
- VU** la réunion du 7 janvier 2025 du groupe de travail sur la régulation des meublés de tourisme ;
- VU** le rapport de présentation de la présente délibération ;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ

- **APPROUVE** les termes des nouveaux articles 6, 6.1 et 6.2 relatifs à la soumission des personnes morales au régime de la demande préalable de changement d'usage temporaire, qui intègrent le règlement fixant les conditions de délivrances des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation applicables à la Commune de Granville, actuellement en vigueur, dont une version mise à jour est annexée ;
- **DIT** que ces articles entreront en vigueur à compter du 1^{er} mai 2025 ;
- **APPROUVE** l'insertion des dispositions de l'article L.631-10 du code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique, aux article 5 et 7, d'application immédiate.
- **DONNE** tout pouvoir au Président aux fins d'exécution de la délibération.

Document signé électroniquement

SORRE Stéphane P.O. FAGNEN Gaëlle
Gaëlle FAGNEN
Vice-Présidente à la communication et au projet de territoire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

050-200042604-20250320-2025-017-HAB-DC-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/03/2025