



DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL du 8 avril 2025

Le huit avril deux mille vingt-cinq à dix-huit heure quarante-cinq, le Conseil Municipal de la commune de Le Château d'Oléron s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. PARENT Michel, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 25/03/2024.

Présents : M. PARENT Michel, Mme JOUTEUX Françoise, M. FERREIRA François, Mme HUMBERT Micheline, M. BÉNITO-GARCIA Richard, Mme FEAUCHÉ Catherine, Mme PARENT Vanessa, M. CHARTIER Robert, M. SORLUT Jean-Paul, Mme BRECHET Christiane, Mme VILMOT Christiane, Mme CHANSARD Valérie, Mme LE DOEUFF Anne-Marie, M. NADEAU Jean-Luc, Mme HACCOURT Isabelle, M. GAUTIER David, Mme AVRIL Anne, M. LOT Rémi

Absents avec pouvoir : M. ROUMEGOUS Jim a donné pouvoir à Mme BRECHET Christiane, M. DA SILVA Jean-Yves a donné pouvoir à M. FERREIRA François, M. PAIN Cyril a donné pouvoir à Mme PARENT Vanessa, Mme MONTUS-PESENTI Marie-Josée a donné pouvoir à M. CHARLES Loïc

Absents excusés : M. CHARLES Loïc, M. BESCOND-ROUAT Pierre-Louis

Absents : Mme BONNAUDET Martine, M. MICHEAU Philippe, Mme MORANDEAU Patricia

Mme AVRIL Anne a été élue secrétaire de séance.

En exercice : 27 Présents : 18 Votants : 21

2025-3-7- Instauration du régime de l'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme et de la déclaration préalable soumise à enregistrement

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-1 et suivants,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.631-7 et suivants,
Vu le code du tourisme, notamment les articles L.324-1-1 et suivants et D. 324-1 et suivants,
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), articles 16 et 18,

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 et précisant les agglomérations concernées,

Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,

Considérant que la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi Le Meur, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, a pour objectif de renforcer le contrôle des locations de courte durée de logements meublés à des fins touristiques,

Considérant que la commune du Château d'Oléron, à l'instar des 8 communes composant la communauté de communes l'île d'Oléron, a été inscrite par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 sur la liste des communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant,

Considérant qu'en 2023, les meublés de tourisme représentaient 27,6 % de la capacité d'offre d'hébergement touristique (17% pour l'année 2017) sur l'île d'Oléron,

Considérant que les études réalisées démontrent une augmentation significative du nombre de meublés touristiques sur l'île d'Oléron (+54% d'annonces de meublés de tourisme entre 2018 et 2023), avec une accélération du nombre d'annonces disponibles sur les deux dernières années post-covid,

Considérant qu'à l'échelle communale, l'offre de meublés de tourisme représente au Château d'Oléron environ 267 logements du parc disponible à la location plus de 120 jours par an,

Considérant que ce chiffre traduit une augmentation continue depuis 2016 (environ 48 du parc disponible à la location plus de 120 jours par an en 2016),

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

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 locatifs permanents sur la commune,

Considérant que les élus locaux sont conscients des difficultés d'accès au logement pour les salariés et habitants permanents de l'île d'Oléron et souhaitent poursuivre leur engagement afin de contribuer à restaurer l'équilibre social, économique et humain du territoire communal et intercommunal,

Dans ce contexte, il est nécessaire de réguler les locations de meublés touristiques de courte durée en réglementant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation.

En premier lieu, il convient d'instaurer un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les personnes physiques et les personnes morales sur le fondement de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation,

Le règlement prévoit notamment :

- Un régime d'autorisation de changement d'usage à titre temporaire, pour les personnes physiques et les personnes morales, dans la limite de quatre autorisations par propriétaire (un propriétaire ne peut pas bénéficier simultanément de plus de quatre autorisations de changement d'usage). La demande d'autorisation de changement d'usage à titre temporaire sera obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires et au-delà de 120 nuitées par an pour les résidences principales. L'autorisation sera délivrée à titre temporaire pour une durée de 4 ans, renouvelable pour la même durée par reconduction expresse.
- L'octroi des autorisations dans la limite d'un quota d'autorisations temporaires fixé à 280 autorisations temporaires de changement d'usage sur le territoire de la commune

du Château d'Oléron afin de limiter le phénomène de professionnalisation des loueurs et contribuer à maintenir le caractère résidentiel des logements. Lorsque les plafonds seront atteints, plus aucune autorisation temporaire ne pourra être attribuée tant que des places ne seront pas libérées.

Les autorisations de changement d'usage seront accordées en fonction des critères suivants :

- l'ancienneté des meublés de tourisme ayant fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie en application du II de l'article L.324-1-1 du code du tourisme et/ou la déclaration préalable soumise à enregistrement (en cas de renouvellement) ;
- les meublés de tourisme exploités pour lesquels les propriétaires ont dûment acquitté la taxe de séjour instaurée ;
- les meublés de tourisme ayant fait l'objet d'une décision de classement prononcée par un organisme agréé ou accrédité
- la qualité de services du bien mis à disposition (entretien et bon état de fonctionnement du bien, disponibilité de l'hôte, réactivité et satisfaction des réponses apportées à l'hôte ...)

Le règlement de changement d'usage ci-après annexé décrit la procédure de sélection des candidats qui présente des garanties de publicité et de transparence.

Le principe de sécurité juridique conduit à instituer une entrée en vigueur différée du présent règlement afin de laisser un temps nécessaire aux propriétaires de se mettre en conformité avec celui-ci.

En deuxième lieu, il convient d'instaurer la procédure de déclaration préalable soumise à numéro d'enregistrement de toute location d'un meublé de tourisme (résidence principale et résidence secondaire) afin de disposer de données actualisées et de contrôler le respect de la réglementation par les propriétaires et par les annonceurs.

Une plateforme de téléservice permettra aux pétitionnaires d'effectuer leur demande de numéro d'enregistrement qui devra figurer sur toutes les annonces de location.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le conseil municipal :

- INSTAURE l'autorisation temporaire de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le fondement de l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation
- APPROUVE le règlement de changement d'usage ci-annexé précisant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations temporaires de changement d'usage ;
- APPROUVE l'instauration de la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme ;
- VALIDE la mise en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration des meublés de tourisme à compter du 1^{er} septembre 2025 ;
- EXIGE l'autorisation temporaire de changement d'usage à compter du 1^{er} janvier 2026 avec des demandes qui pourront être déposées à compter du 1^{er} septembre 2025.
- DONNE pouvoir à Monsieur le Maire pour réaliser toute démarche et signer toute pièce destinée à la mise en œuvre de la présente délibération.

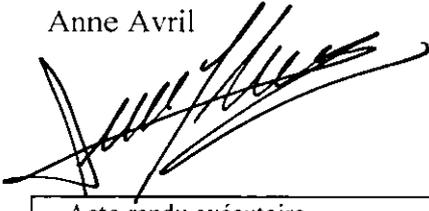
Fait le 17 avril 2025

Pour extrait conforme

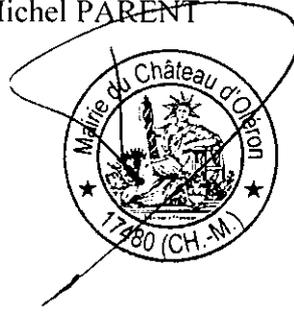
AR Prefecture

017-211700935-20250408-2025_3_7-DE
Reçu le 17/04/2025

La secrétaire de séance
Anne Avril



Le Maire,
Michel PARENT



Acte rendu exécutoire

Après télétransmission en S/Prefecture
Le

Et publication pendant 2 mois à compter
de ce jour aux lieux habituels d'affichage
ou notification

Le

17 AVR 2025

Le Maire, Michel PARENT

