

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU MERCREDI 9 AVRIL 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le neuf avril à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal se sont réunis en séance ordinaire, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe CHEVRIER, Maire. La convocation précisant le lieu et les conditions de la réunion ordinaire a été envoyée à chaque élu le 3 avril 2025 conformément aux dispositions du C.G.C.T. (articles L.2121-10 – L.2121-11).

Étaient présents : Mme BERNARD Christine, M. BLANCKAERT Didier, M. BRUNET Élisée, M. BOSC David, M. CHEVRIER Philippe, Mme CIEPIELA Stéphanie, Mme DURAND Claudine, M. FAVAUDON Dominique, Mme GATHIER Régine, M. LOGRADO Carlos, M. MONNEREAU Patrick, M. MOULUN Frédéric et M. RENARD Roger.

Nombre de conseillers en exercice : 13          Présents : 13          Votants : 13

Assistait à la réunion : Mme Angélique MARTIN, Secrétaire Générale

Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT, le Conseil a choisi pour secrétaire de séance Monsieur Didier BLANCKAERT

**12 – INTERCOMMUNALITÉ – 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**

**Le Conseil Municipal,**

**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 de La Brée les Bains à l'instar des 8 communes composant la communauté de communes de 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 sur La Brée les Bains, environ 126 logements du parc de logements disponibles à la location plus de 120 jours par an ;

**CONSIDÉRANT** que ce chiffre traduit une augmentation continue depuis 2016 (environ 23 logements du parc de logements disponibles 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 ;

**CONSIDÉRANT** la nécessité 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 et que, pour ce faire, 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 ;

**CONSIDÉRANT** que le règlement doit prévoir 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 250 autorisations temporaires de changement d'usage sur le territoire de la commune de La Brée les Bains 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 ;

AR Prefecture

017-211704861-20250409-D2025040912-DE  
Reçu le 11/04/2025

**CONSIDÉRANT** qu'il convient, en deuxième lieu, 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 ;

Après avoir entendu le rapporteur,  
Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents

Adopte par                   13 Voix    Unanimité  
Présents ou représentés   13 Voix  
Exprimés                   13 Voix  
POUR                         13 Voix

CONTRE  
ABSTENTION  
NPPV

**ARTICLE 1 : 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,

**ARTICLE 2 : APPROUVE** le règlement de changement d'usage ci-annexé précisant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations temporaires de changement d'usage ;

**ARTICLE 3 : APPROUVE** l'instauration de la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme et la mise en œuvre de cette procédure d'enregistrement de la déclaration des meublés de tourisme à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025 ;

**ARTICLE 4 : DIT** que l'autorisation temporaire de changement d'usage sera exigée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 avec des demandes qui pourront être déposées à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2025 ;

**ARTICLE 5 : AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document et accomplir toute formalité nécessaire au règlement de ce dossier.

**ARTICLE 6 :** La Secrétaire Générale est chargée de l'exécution des présentes dispositions.

**ARTICLE 7 :** La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime au titre du contrôle de légalité.

**ARTICLE 8 :** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de seize jours, ramené à onze jours par voie électronique, à compter de sa notification et/ou publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Ampliation en sera adressée :           À la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron

**Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations,**

**Le secrétaire de séance**



**Didier BLANCKAERT**

LE MAIRE CERTIFIE, sous sa RESPONSABILITÉ, le caractère  
EXÉCUTOIRE de cet acte :

- Publié le : **11 AVR, 2025**

- Reçu par le représentant de l'ÉTAT le : **11 AVR, 2025**

**M. le Maire,**



**Philippe CHEVRIER**

