

ORDRE DU JOUR

1 ADMINISTRATION GENERALE

Point 1 – Approbation du compte-rendu de la séance du 24 juillet 2024

Point 2 – Délégations au Maire

Point 3 – Encadrement des meublés

2 MARCHES PUBLICS

Point 1 – Lancement Marché public de Mise à disposition de personnel intérimaire

Point 2 – Lancement Marché public Gardiennage et sécurité : Camping Municipal Les Sables Blancs

3 URBANISME

Point 1 – Dénomination et numérotation de voie

4 QUESTIONS DIVERSES

OUVERTURE DE SEANCE

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 19 - NOMBRE DE VOTANTS : 16 votants

Etaient présents : Madame Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF, Madame Eliane AUDAU, Monsieur Éric PROSPER, Madame Nathalie LOUDON, Monsieur MONDOT Jean-Marie, Monsieur Pierre-Marie JOURDAN, Monsieur Elie THOUMELIN, Madame LE GLAUNEC Karine, Monsieur Philippe DELHAYE, Madame Delphine SOSON, Monsieur Hadrien REYRE

Absents excusés : Monsieur Philippe KERZERHO ayant donné pouvoir à Monsieur Éric PROSPER, Madame Anne-Sophie LE PEN ayant donné pouvoir à Monsieur Jean-Marie MONDOT, Madame Elisabeth SECHET ayant donné pouvoir à Madame Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF, Madame Laetitia LOUESDON ayant donné pouvoir à Madame Nathalie LOUDON, Madame Laurence LEPINE ayant donné pouvoir à Madame Eliane AUDAU, Madame Annie PINARD

Absents : Monsieur Olivier LE LAMER, Madame Isabelle LE PRIOL-NOMAS

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Natalie LOUDON

Date de convocation : 17 septembre 2024

Ouverture de la séance à 19h36

1. ADMINISTRATION GENERALE

1. Approbation du compte-rendu de la séance du 24 juillet 2024

Madame le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver le compte-rendu de la séance du Conseil municipal du 24 juillet 2024. Celui-ci leur a été adressé le 17 septembre 2024

- Le Conseil Municipal, à l'unanimité, approuve ce compte-rendu

2. Délégations au Maire

EXPOSE DES MOTIFS :

D1-07-2024

Madame Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF, Maire de PLOUHARNEL, rappelle à Mesdames et Messieurs les membres du Conseil Municipal que l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que Madame Le Maire peut, par délégation du Conseil Municipal, être chargé de tout ou partie, et pour la durée de son mandat, des pouvoirs de décision dont l'énumération est donnée audit article.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2020, reçue en sous-préfecture de Lorient le 28 mai 2020, l'assemblée délibérante a donné délégation à Madame Le Maire de certains pouvoirs prévus par ledit texte.

En vertu de l'article L.2122-23 du Code précité, les décisions ainsi prises sont soumises aux mêmes règles de publicité et de contrôle que les délibérations du Conseil Municipal et Madame Le Maire doit en rendre compte à chacune des réunions obligatoires du Conseil Municipal.

En conséquence, Madame Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF rend compte de :

- 13 déclarations d'intention d'aliéner (dont 2 préemptions EPF)
- 4 décisions :

	THEMATIQUE	OBJET
DEC n°2024-13	CULTURE	Signature de l'avenant N°1 concernant la création d'un service commun de mise en réseau des Médiathèques Terre Atlantique et du renouvellement de la convention de la navette documentaire du réseau des Médiathèques Terre Atlantique Prolongation de l'avenant N°1 échu au 31 décembre 2023, du 1 ^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025 Renouvellement convention navette jusqu'au 31 décembre 2026
DEC n°2024-14	SUBVENTION	Demande de subvention auprès de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) pour le projet de création de la Maison des Assistants Maternels (MAM) pour un montant de 79 200 €
DEC n°2024-15	ETUDES	Signature d'un contrat pour l'étude de faisabilité d'une chaufferie biomasse avec réseau de chaleur auprès I THERM CONSEIL pour l'alimentation de 3 bâtiments communaux (Mairie, Espace culturel et future MAM) pour un montant de 5872.50 € HT
DEC n°2024-16	SUBVENTION	Demande de subvention auprès du Conseil Départemental (CD) pour le projet de création de la Maison des Assistants Maternels (MAM) pour un montant de 162 315 €

Madame Le Maire donne la parole à Madame AUDAU pour présenter à l'Assemblée le compte-rendu des réunions qui se sont déroulées concernant l'encadrement des meublés de tourisme et notamment la possibilité de choisir plusieurs scénarios d'organisation.

Madame Le Maire propose donc de retenir le scénario 1 dans l'immédiat et précise qu'il sera toujours possible de développer le scénario 2 plus tard et expose les faits suivants :

I. Contexte :

La Commune de Plouharnel est un territoire insulaire singulier qui attire chaque année de nombreux visiteurs.

Notre touristicité a été reconnue par le Décret n°2023-822 qui a intégré Plouharnel dans la liste des communes touristiques et tendues.

La Commune, qui compte 2314 habitants (1^{er} janvier 2021), constate depuis plusieurs années une augmentation de sa population et du nombre de ménages et souhaite conserver ses habitants et continuer à développer ses services publics,

En 2023, est parue une étude Ministérielle sur la lutte contre l'attrition des logements permanents en zone touristique, qui établit un lien de causalité direct entre le développement exponentiel des locations de meublés sur de courtes durées, dits meublés de tourisme, est la pénurie de logement locatif résidentiel.

Au niveau national, le constat d'une hausse constante est en train de s'ancrer, les professionnels du secteur du tourisme évoquent à ce sujet un quadruplement d'ici à 2030 : *" Le marché de la location de vacances va littéralement exploser avec une prévision de quadruplement d'ici à 2030.. "* (déclaration de M. Glenn FOGEL, le CEO de *Booking*).

À notre niveau, notre territoire qui ne compte que 1602 logements, recense déjà 152 meublés de tourisme.

Corrélativement, nous constatons une hausse du nombre de résidences principales, qui représentent 1014 logements en 2020 contre 934 en 2014 soit une augmentation de 9% et une hausse des résidences secondaires qui représentent 507 logements en 2020 contre 416 en 2014 soit +22%.

Le taux de logements vacants étant peu significatif (5%), il ne peut constituer un véritable levier du logement, la Commune a donc décidé de mesurer l'impact de la transformation des logements disponibles en meublés de tourisme.

L'instauration de la procédure préalable de changement d'usage permettra à notre Assemblée d'instaurer la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme et donc de suivre l'évolution des meublés de tourisme.

Dans ce cadre, il appartient à notre conseil municipal de fixer d'une part et conformément aux dispositions de l'article L. 631-7-1 A du CCH, les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations temporaires et de déterminer les critères de cette autorisation temporaire de changement d'usage.

Ainsi que l'a jugé la Cour de justice de l'Union européenne dans son arrêt du 22 septembre 2020, *Cali Apartments SCI et HX* (affaires C-724/18 et C- 727/18), les autorités nationales peuvent adopter des réglementations imposant une autorisation préalable pour l'exercice d'activités de location de

locaux meublés pour de courtes durées, dès lors qu'elles sont conformes aux exigences figurant aux articles 9 et 10 de la directive 2006/123/ CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

La réglementation qui est proposée est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location classique.

II. Proposition de réglementation :

La réglementation proposée consiste à instaurer un dispositif d'autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires » pour les personnes physiques, avec comme principales caractéristiques : une durée de trois ans, renouvelable selon les mêmes formes (pas de tacite reconduction).

Ces mesures sont adaptées aux caractéristiques du territoire, 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.

Le présent dispositif sera amené à être réévalué 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.

III. Modalités de mises en œuvre :

Il est proposé de mutualiser l'instruction du changement d'usage au niveau de l'office de tourisme intercommunal.

Afin de fixer les différentes modalités en lien avec l'instruction rendue nécessaire par l'encadrement des meublés touristiques, une convention sera signée entre l'office de tourisme intercommunal et la commune volontaire.

Le coût de ce service mutualisé sera réparti entre la commune volontaire (50 % à sa charge) et l'office de tourisme intercommunal (50 % à sa charge via une subvention versée par Auray Quiberon Terre Atlantique), au prorata du nombre de changements d'usage instruits chaque année.

Dans ce contexte,

VU le Code général des collectivités territoriales, ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 631-7 et suivants ;

VU le Code du tourisme, et notamment les articles L. 324-1-1 et suivants ;

VU le Code général des impôts, et notamment son article 232 ;

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 de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique ;

VU le rapport de présentation de la présente délibération ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DECIDE D'INSTAURER le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation tel que prévu à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation sur le territoire communal**

- **APPROUVE** le règlement de la Commune de Plouharnel fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **APPROUVE** une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1^{er} juin 2025 ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.

Philippe DELHAYE demande des éclaircissements sur le sujet concernant le principe du recensement.

Madame le Maire et Madame AUDAU donne des explications complémentaires : mode de recensement, objectifs, plusieurs scénarios possibles, organisation pressentie, impact pour la collectivité y compris financier, impact pour les loueurs.

2. MARCHES PUBLICS

1. Lancement Marché public de Mise à disposition de personnel intérimaire

EXPOSE DES MOTIFS :

D3-07-2024

Madame Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF, Maire de Plouharnel, fait part à l'assemblée qu'il convient de lancer une consultation en vue de la conclusion d'un accord-cadre multi attributaires et à bon de commandes ayant pour objet la mise à disposition de personnel intérimaire afin de répondre aux besoins de la commune et du Camping Municipal « Les sables Blancs » pour faire face à un besoin occasionnel, saisonnier ou à un accroissement temporaire d'activité. Cet accord-cadre sera conclu sans seuil minimum ni maximum pour une durée de 4 ans.

A titre d'information, ces dépenses pourraient être estimées :

Pour la commune : 30 000€/an

Pour le camping : 45 000 €/an

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité

APPROUVE le lancement du Marché public de Mise à disposition de personnel intérimaire pour les besoins de la collectivité

AUTORISE Madame Le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Philippe DELHAYE demande quel est l'impact sur les contrats saisonniers ?

Madame le Maire répond qu'il s'agit d'encadrer les recrutements à venir pour faire face aux remplacements notamment et qu'en ce qui concerne le camping. La collectivité a toujours fait appel à une entreprise d'intérim pour le nettoyage des locaux facilitant la gestion des absences.

2. Lancement Marché public Gardiennage et sécurité : camping Municipal « Les sables blancs »

EXPOSE DES MOTIFS :

D4-07-2024

Madame Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF, Maire de Plouharnel, fait part à l'assemblée qu'il convient de lancer une consultation de procédure adaptée en vue de la conclusion d'un accord-cadre à bon de commande, renouvelable en raison du caractère récurrent des prestations de gardiennage et de

sécurité du Camping Municipal « Les sables Blancs ». Cet accord-cadre sera conclu sans seuil minimum et pour un montant maximum de 150 000 € pour une durée de 4 ans.

A titre d'information, le montant de la prestation pour la période initiale est estimé à 37 500 € HT.

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE le lancement du Marché public de Gardiennage et sécurité pour les besoins du Camping Municipal les « Sables Blancs »

AUTORISE Madame Le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Philippe DELHAYE demande quelle était la procédure décisionnelle sur cet aspect ?

Madame le Maire répond qu'une consultation a été lancée tous les ans auprès de 3 entreprises pour choix. Et que le camping a travaillé avec la même entreprise depuis longtemps car elle était la mieux disante et qu'il s'agit maintenant d'encadrer la décision pour une durée de 4 ans s'agissant de dépenses récurrentes.

3. URBANISME

1. Dénomination et numérotation de voie

EXPOSE DES MOTIFS :

D5-07-2024

Madame le Maire rappelle à Mesdames et Messieurs les membres du conseil municipal que la dénomination des voies communales est laissée au libre choix du conseil municipal dont la délibération est exécutoire en elle-même.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant la nécessité d'attribuer des dénominations et numérotation de voies qui en sont dénuées afin de faciliter le repérage au sein de la commune et la gestion des pouvoirs de police du Maire en termes de sécurité et de circulation, et afin de faciliter le raccordement à la fibre

Madame Le Maire propose au conseil municipal d'attribuer la nouvelle numérotation et la dénomination de voie suivante :

Proposition n°1 : Impasse Parc Lanne (nom de parcelles aux alentours)

Proposition n°2 : Impasse Lanne Bras (nom de la parcelle où se trouve la ferme)

Proposition n°3 : Autre proposition ...

Philippe DELHAYE demande à ce que soit retenue une orthographe bretonne pour la dénomination de la voie

Pierre- Marie JOURDAN indique que la première portion de voie a déjà une dénomination et qu'il convient de modifier le tracé et de donner cette nouvelle appellation au niveau du point d'eau.

Madame le Maire répond après avis favorable de l'Assemblée que ces deux points seront pris en compte.

- **Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité,**
- **DECIDE DE DENOMMER le secteur « Park Lann »**
- **DECIDE DE METTRE EN PLACE une numérotation pour cette voie telle qu'indiquée sur le plan**

