PROCES VERBAL

Conseil municipal extraordinaire du lundi 05 février 2024

Le cinq février deux mil vingt-quatre, le Conseil Municipal de PREFAILLES, dûment convoqué le 31 janvier 2024, à 19 heures, s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Claude CAUDAL, Maire de Préfailles

Etaient Présents : Claude CAUDAL, Edith MARTINE, Anthony BRANDEL, Dominique FERRON, Pascalle CRUAUD, Serge BODY, Jérôme MASSIGNON, Isabelle MAGNIER, Henri FULTON, Frédérique FEVE, Thomas AUGIER-DE-MOUSSAC, Marie BENSOUSSAN.

Etaient absents excusés : Gérard NADEAU, Mathilde CHALHOUB, Stéphane MARINHO

Etaient Absents :

En exercice : 15
Votants : 12

Secrétaire de séance (article L2121-15 CGCT) : M. Thomas AUGIER DE MOUSSAC assure le secrétariat de séance.

Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 11 décembre 2023

ORIENTATIONS ET PRIORITES

- Etat d'avancement du plan-guide

  Présentation par Marion JOUIN chargée de projet ADDRN

- Etat d'avancement du projet de Maison de Santé Pluridisciplinaire

  Présentation par monsieur le Maire

- Etat d'avancement du projet d'aménagement de l'îlot Tabarly

  Présentation par monsieur le Maire

ADMINISTRATION

Délibération n°2024-01
Objet : Modification de la composition des commissions municipales

Rapporteur : Claude CAUDAL

Conformément aux dispositions des articles L 2122-22 et L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales et des textes législatifs et réglementaires sur les droits et libertés des collectivités locales, le Conseil municipal désigne les conseillers municipaux dans chacune des commissions municipales.

Suite à la démission de conseillers municipaux et la nomination de nouveaux, il est proposé de modifier la composition des commissions municipales, telles que présentées dans le tableau ci-dessous :

COMMISSIONS MUNICIPALES	RESPONSABLES DES COMMISSIONS	MEMBRES Jusqu'au 05 février	Actualisation au 05 février 2024
Environnement - Urbanisme	Edith MARTINE	Isabelle MAGNIER, Dominique FERRON, Pascalle CRUAUD Frédérique FEVE, Anthony BRANDEL	Isabelle MAGNIER, Dominique FERRON, Pascalle CRUAUD Frédérique FEVE
Services à la population	Gérard NADEAU	Isabelle MAGNIER, Pascalle CRUAUD	Isabelle MAGNIER, Pascalle CRUAUD, Marie BENSOUSSAN
Développement économique et travaux communaux	Serge BODY	Edith MARTINE, Philippe SAULNIER, Mathilde CHALHOUB, Jérôme MASSIGNON, Thomas AUGIER DE MOUSSAC	Edith MARTINE, Mathilde CHALHOUB, Jérôme MASSIGNON, Thomas AUGIER DE MOUSSAC, Dominique FERRON, Frédérique FEVE
Finances, Ressources Humaines, Mutualisation	Anthony BRANDEL	Isabelle MAGNIER, Serge BODY, Edith MARTINE, Philippe SAULNIER	Isabelle MAGNIER, Serge BODY, Edith MARTINE, Frédérique FEVE
Petite enfance, Enfance, Jeunesse, Activités sportives	Isabelle MAGNIER	Dominique FERRON, Henri FULTON	Dominique FERRON, Henri FULTON, Pascalle CRUAUD
Actions culturelles, Animations, Communication	Henri FULTON	Dominique FERRON, Isabelle MAGNIER, Pascalle CRUAUD, Thomas AUGIER DE MOUSSAC	Dominique FERRON, Isabelle MAGNIER, Pascalle CRUAUD, Thomas AUGIER DE MOUSSAC
Mobilités - Transport	Dominique FERRON	Isabelle MAGNIER, Serge BODY, Edith MARTINE, Frédérique FEVE, Thomas AUGIER DE MOUSSAC	Isabelle MAGNIER, Serge BODY, Edith MARTINE, Frédérique FEVE, Thomas AUGIER DE MOUSSAC, Jérôme MASSIGNON

Considérant l'avis favorable du Bureau Municipal du 31 janvier 2024,

Sur présentation de M. le Maire, le Conseil municipal :

POUR : 12	**CONTRE : -**	**ABSTENTION : -**

Met à jour la composition des commissions municipales en maintenant les responsables de commissions et en proposant de positionner les conseillers municipaux qui le souhaitent, comme indiqué ci-dessus.

Rappelle que le maire est Président de droit de chaque commission.

RESSOURCES HUMAINES

Délibération n°2024-02
Objet : Création d'un poste d'adjoint au chef de base de l'Ecole de voile

Rapporteur : Anthony BRANDEL

Il est proposé de créer 1 poste saisonnier d'éducateur des activités physiques et sportives à temps complet, du 18 mars au 17 novembre 2024 (8 mois), pour occuper les fonctions d'adjoint au chef de base de l'école de voile,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant la nécessité de renforcer l'école de voile pour la saison estivale compte tenu du surcroît d'activité,

Considérant l'avis favorable du Bureau du 29 janvier 2024,

Sur présentation de M. le Maire, le Conseil municipal :

POUR : 12	**CONTRE : -**	**ABSTENTION : -**

Procède à la création du poste telle que proposée ci-dessus,

Modifie le tableau des effectifs en conséquence.

Précise que les crédits nécessaires sont prévus au budget 2024.

URBANISME

Délibération n°2024-03
Objet : Approbation du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Rapporteur : Edith MARTINE

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°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le Code Général des Collectivités Locales ;

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 son article L.321-1-1 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 mai 2023 relatif à l'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation prévue par les articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation sur le territoire des 15 communes de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz ;

Considérant qu'en application de l'article L.631-7-1A du Code de la construction et de l'Habitation, la délibération fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de changement d'usage est prise par le Conseil municipal ;

Considérant le nombre croissant de création de meublés de tourisme, loués pour des séjours de courte durée induisant une transformation de l'usage de ces locaux au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif longue durée, engendrant corrélativement une spéculation sur le prix du foncier,

Considérant que cette situation porte atteinte à la fonction résidentielle sur la commune par une dégradation des conditions d'accès au logement et une exacerbation des tensions sur le marché locatif, au préjudice direct de ses habitants, notamment les familles Préfaillaises, les primo-accédants, les ménages les plus modestes, les jeunes actifs, … dont beaucoup ne parviennent plus à se loger,

Considérant qu'il est nécessaire sur notre territoire, de réguler les changements d'usages de locaux d'habitation en meublés de tourisme afin de contrôler de manière harmonieuse le développement des locations meublées touristiques sur le territoire de Préfailles et y préserver la fonction résidentielle, cette démarche s'inscrivant dans un objectif de lutte contre la pénurie de logement et la hausse des loyers, dont la Cour de Justice Européenne a reconnu qu'elles constituaient des objectifs d'intérêt général qui justifient l'encadrement de la location des meublés de tourisme (voir en ce sens : CJUE, 22 septembre 2020, affaire C-724/18) ;

Considérant le projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques ;

Sur présentation de Monsieur le Maire, le Conseil municipal :

POUR : 10	**CONTRE : -**	**ABSENTION : 2**

Approuve le règlement municipal de la Ville fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques tel que figurant en annexe de la présente délibération ;
La déclaration comprend les informations exigées au titre de l'article D. 324-1-1 du Code du Tourisme.
La déclaration donne lieu à la délivrance d'un numéro de déclaration.

Autorise Monsieur le Maire à prendre toute mesure et à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération et à la concrétisation du présent dispositif, dont la mise en œuvre relèvera de son autorité.

<u>Délibération n°2024-04</u>

Objet : Institution de la procédure d'enregistrement des locations de meublés de tourisme

Rapporteur : Edith MARTINE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-9,

Vu le Code du Tourisme, et notamment ses articles L. 324-1-1 et D. 324-1 à D. 324-1-2,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 mai 2023 instituant la procédure d'autorisation portant instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation tel que prévu aux art L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2024-03 en date du 05/02/2024, fixant les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage sur le territoire de la commune ;

Considérant que l'article L.324-1-1 du Code du tourisme permet dans les communes, où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, comme c'est le cas pour notre territoire, qu'une délibération du conseil municipal puisse décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme.

Que dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Considérant la faculté ainsi offerte aux communes de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

Considérant le constat sur notre territoire de la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile sur le territoire de la commune, et l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle sur son territoire,

Sur présentation de Monsieur le Maire, le Conseil municipal :

POUR : 10	**CONTRE : -**	**ABSENTION : 2**

Approuve que toute location d'un meublé de tourisme pour de courtes durées en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, fait l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune.

La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

Un téléservice dénommé « declaloc.fr » est mis en place par la Commune pour effectuer la déclaration à compter du 1er avril 2024.

Dès réception d'une déclaration dûment complétée, celle-ci donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

La déclaration comprend les informations exigées au titre de l'article D. 324-1-1 du Code du Tourisme.

La déclaration donne lieu à la délivrance d'un numéro de déclaration.

Ces dispositions seront applicables sur tout le territoire de la Commune, à compter du 1er avril 2024.

Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

QUESTIONS DIVERSES

Informations diverses

Conseil communautaire : pas d'augmentation des impôts.

Dates des prochains Conseils Municipaux :

- Lundi 18 mars 2024 à 19h00
- Lundi 24 juin 2024 à 19h00
- Lundi 23 septembre 2024 à 19h00
- Lundi 9 décembre 2024 à 19h00

Dates des prochains Conseils Communautaires :

- Jeudi 4 avril 2024 à 19h30
- Jeudi 27 juin 2024 à 19h30
- Jeudi 26 septembre 2024 à 19h30
- Jeudi 28 novembre 2024 à 19h30