

Procès-Verbal du Conseil Municipal
Séance du 23 juillet 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-trois juillet à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Locmaria Belle-Île-en-Mer, s'est réuni publiquement à la salle du conseil municipal après convocation légale, sous la présidence de Dominique ROUSSELOT, Maire de Locmaria.

Nombre de conseillers en exercice	: 15	Date de convocation	: 15 juillet 2024
Nombre de conseillers présents	: 9	Date d'affichage et de	
Nombre de conseillers votants	: 14	Publication	: 30 juillet 2024

Étaient présents : Dominique ROUSSELOT, Marie THUILLIER, Thomas BRON, Réjane CONAN, Anne-France NAUDIN, Marie-José JUGEAU, Maurice GAULAIN, Christophe SAMZUN, Sylvie LE PAN

Absents excusés ayant remis pouvoir : Aurélie BAUR, Edouard BANNET, Damien RIBOUCHON, Didier LE GARREC, Yolaine DE CRUZ

Absent non excusé n'ayant pas remis pouvoir : Rozenn MAHEVO

Secrétaire de séance : Sylvie LE PAN

*_**_**_**_**_*

Monsieur le Maire souhaite présenter Margaux ORST, nouvellement arrivée au sein de la mairie, qui travaille actuellement au service urbanisme en binôme avec Maëva LORÉAL et qui assurera ensuite le service seule lors du départ de cette dernière début octobre.

1) APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 MAI 2024

Le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 12 juin 2024 est approuvé à l'unanimité.

2) DEMANDE D'OCCUPATION DU CAMPING DE LANNIVREC – ENTREPRISE LA BAGAGERIE

Monsieur le Maire fait part de ses divers entretiens avec Monsieur Nicolas BESSE, directeur de l'entreprise La Bagagerie, relatifs à son projet d'installation de cabanes en location sur le site du camping de Lannivrec. Une demande d'occupation de 4 emplacements situés en extrémité Nord-Est du camping de Lannivrec a été adressée à la mairie pour la saison 2024. Monsieur BESSE demande l'installation de 8 cabanes d'une emprise de 6m² chacune du 1^{er} juin au 22 septembre 2024, soit 114 jours.

Cette demande a été examinée par la commission des finances, réunie le 25 janvier 2024.

Le site de Lannivrec se prête bien à cette occupation, Il est proposé :

- d'accepter cette demande d'occupation à titre d'emplacement payant sous l'entière responsabilité de l'entreprise « La Bagagerie » représentée par son directeur Nicolas BESSE.
- d'installer 8 cabanes par l'entreprise
- de voter un tarif d'occupation fixé à 3 109,40€ pour l'année 2024 (prix de 4 emplacements pour 114 jours + douches)
- de ne pas stationner les véhicules sur le terrain de foot mais sur le parking devant la salle polyvalente,
- de ne pas autoriser la charge des batteries de vélos ou téléphones à l'accueil ou dans la cuisine du gîte
- de ne pas mettre à disposition des clients de l'entreprise la cuisine du gîte et la salle de Lannivrec
- toutes les cabanes devront être retirées dans les trois semaines à la fin de la période d'autorisation
- si l'entreprise souhaite renouveler l'expérience en 2025, le tarif d'occupation sera revu en fonction du bilan financier de l'entreprise qui devra être présenté.

La mairie s'engage sur la propreté des sanitaires et du local vaisselle.

Lors de la signature de la convention, Monsieur BESSE devra fournir à la collectivité une attestation du contrat d'assurance couvrant cette activité professionnelle.

Maurice GAULAIN demande où seront installées les cabanes après la saison. Le Maire répond que l'entreprise a pris ses dispositions concernant le gardiennage.

Le Maire indique qu'il y a un très bon retour des usagers concernant ces cabanes mais également un très bon retour des personnes venant au camping de Lannivrec de manière générale. La réouverture de ce dernier permet d'attirer plus de monde sur la commune et donc plus de consommation dans les commerces de Locmaria.

Après discussion, le conseil municipal, à l'unanimité, autorise le Maire à signer une convention d'occupation temporaire du terrain de camping de Lannivrec selon les conditions fixées dans la convention et énumérées ci-dessus.

3) ADOPTION DU REGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLÉS TOURISTIQUES DE COURTE DURÉE ET INSTAURANT LE NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

En 2019, Belle-Île-en-Mer comptabilise 5 483 habitants à l'année. En été, ce sont près de 430 000 visiteurs qui viennent passer des vacances sur l'île dont la capacité d'hébergement est d'environ 40 000 personnes. La fréquentation de l'île est en augmentation régulière depuis 2018. Cette forte fréquentation touristique a un impact important sur l'habitat à l'année sur l'île. De nombreux logements ne sont ouverts qu'une petite partie de l'année et beaucoup sont utilisés en meublés de tourisme.

Avant d'envisager la régulation des meublés de tourisme, la Communauté de communes a réalisé un diagnostic habitat dont l'objet était de déterminer l'offre et la demande en logements ainsi que le poids du parc de meublés de tourisme sur l'habitat en général.

De ce diagnostic, sont ressortis les éléments suivants : la majeure partie du parc immobilier est absorbée par les résidences secondaires et les investisseurs, un taux de vacance très faible (2,6%), une quasi absence d'offre locative du parc privé, des meublés de tourisme en forte augmentation depuis plusieurs années, une pénurie de petits logements, une pénurie de logements à loyer raisonnable, une inflation des prix du foncier, une envolée des prix de l'immobilier, un marché de l'accession qui exclut les résidents permanents et les actifs de l'île, et s'agissant des travailleurs saisonniers, un déficit de logements et un mal logement, des conséquences négatives pour les commerces et les services nécessaires à la population permanente.

S'agissant plus particulièrement de LOCMARIA, on compte 1045 résidences secondaires pour 488 résidences principales (Source Insee 2020). En 2023, la commune a été classée par la Préfecture en zone B1 qui traduit un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements sur la commune.

S'agissant des lits touristiques (hébergement marchand), on en dénombre 1864 (toutes catégories confondues) dont 52% en meublés de tourisme, soit 152 meublés de tourisme recensés en 2023 sur la commune (Source Taxe de séjour- CCBI 2023). Cela représente une augmentation de 50% du nombre de meublés de tourisme sur la commune par rapport à 2021. En 2023, 19,4% de la capacité en meublés de tourisme de l'île se situe à LOCMARIA.

Pour faire face à la carence avérée de logements à l'année sur la commune et répondre à l'inadéquation du parc de logements aux besoins, limiter le développement des meublés de tourisme sur la commune est une des solutions mais il ne faut pas oublier que l'activité touristique est la première économie de l'île. Il y a donc un équilibre à trouver entre habitat à l'année et nombre de lits touristiques. La régulation des meublés de tourisme ne peut pas en effet constituer la seule solution pour répondre aux besoins de logements à l'année mais elle peut contribuer à un rééquilibrage entre l'offre et la demande de logements, sans mettre à mal le nombre de lits touristiques sur l'île.

D'autant plus que pour certains habitants à l'année, ces locations saisonnières constituent des revenus supplémentaires dont ils ont besoin pour financer des projets personnels (travaux, voyage, études des enfants...). Il convient de ne pas empêcher ces pratiques autorisées.

Les objectifs de ces dispositifs de régulation sont :

- de trouver le juste équilibre entre habitat à l'année et locations saisonnières pour un tourisme plus durable, respectueux des habitants, des acteurs locaux et des visiteurs,
- d'encourager la location à l'année en limitant le développement des meublés de tourisme sur la commune, tout en permettant aux propriétaires qui louent peu et qui ont besoin de ces revenus complémentaires, de continuer la location de meublés de tourisme,

- de soutenir la filière économique en favorisant les locations mixtes pour des travailleurs saisonniers.

Pour ce faire, il est proposé d'adopter un règlement. Il permettra de limiter les locations saisonnières à 1 logement par personne (foyer fiscal) maximum par commune (hors résidence principale louée moins de 120 jours par an).

A partir du 01 janvier 2025, pour pouvoir louer leur meublé de tourisme, les propriétaires devront effectuer les démarches suivantes :

- Obtenir un numéro d'enregistrement auprès de la mairie où se situe leur bien, avant toute mise en location saisonnière. Cela concerne tous les propriétaires de meublés de tourisme, qu'il s'agisse d'une résidence principale (même si le bien est loué moins de 120 jours par an) ou secondaire, d'un logement entier ou d'une partie de logement (chambre chez l'habitant).

Tout le monde est concerné, quelle que soit la durée de location (1 nuit – 1 semaine – 1 mois /an). Pour obtenir ce numéro à 13 chiffres, les propriétaires doivent obligatoirement se déclarer en ligne : délivrance automatique et instantanée de ce numéro par téléservice.

- Demander une autorisation de changement d'usage à la mairie si le propriétaire est un résident secondaire ou un habitant à l'année qui loue sa résidence principale plus de 120 jours/an. Le changement d'usage ne peut être accordé qu'une seule fois par personne (foyer fiscal). Le changement d'usage est accordé pour 3 ans renouvelable. Il faudra donc refaire la demande tous les 3 ans.

Il existe des cas de dispenses pour la demande d'autorisation de changement d'usage. Ne sont pas soumis à autorisation :

- Les résidences principales louées moins de 120 jours/an (Loi nationale)
- La chambre chez l'habitant dans la résidence principale.
- Un local meublé faisant l'objet d'un bail mobilité.

Par ailleurs, dans certains cas, il est possible de louer un deuxième meublé de tourisme si :

- Le propriétaire fait de la location mixte c'est-à-dire qu'il propose un autre logement sur la commune à des travailleurs saisonniers de juin à septembre inclus et le reste de l'année, à des touristes (soutien de l'économie touristique)
- Le propriétaire propose un autre logement sur la commune à des résidents à l'année (bail à fournir).
- Lorsqu'une personne loue sa résidence principale moins de 120 jours dans l'année, elle peut louer un autre bien qui sera sa résidence secondaire.

Actuellement, l'obligation de demande de changement d'usage ne s'applique que pour les personnes privées. Mais il est prévu d'inclure les personnes morales dès que le contexte législatif national le permettra.

Maurice GAULAIN demande comment se réalisera le contrôle du respect de ce règlement. Le Maire indique que ceci sera explicité dans le prochain point. Il rappelle que l'idée première de ce dispositif est de retrouver du logement à l'année. C'est pour lui la suite logique de la mise en place de la surtaxe d'habitation à 60% des résidences secondaires. Cette réglementation a été pensée avec le soutien des Bureaux d'études EOL et Protourisme et le cabinet d'avocats Avoxa. Ce ne sera pas une révolution, mais il espère que cela permettra de réguler les meublés de tourisme, d'inciter des propriétaires à privilégier l'habitat à l'année et d'avoir une liste exhaustive de tous les meublés de tourisme, notamment les garages transformés en studio sans déclaration.

Vu la Constitution, notamment son préambule ;

Vu la Déclaration du 26 août 1789 des droits de l'homme et du citoyen, notamment son article 2 ;

Vu la décision du Conseil constitutionnel n°2014-691 DC du 20 mars 2014 ;

Vu la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, notamment l'article 1 de son protocole additionnel ;

Vu la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

Vu l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union Européenne en date du 22 septembre 2020, *Cali Apartments SCI et Hôpitaux*, affaires C-724/18 et C- 727/18 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 631-7, L. 631-7-1 A et suivants, et L. 651-2 et suivants ;

Vu le code du tourisme, notamment ses articles L. 324-1-1 et suivants, D. 324-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-10, L. 2121-11, L. 2121-12, L. 2121-13, L. 2121-29 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 211-2 et L. 211-5 ;

Vu l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée et instaurant le numéro d'enregistrement, ci-annexé ;

Entendu le rapport de Monsieur le Maire ;

Considérant que dans le contexte général de crise du logement que traverse la France métropolitaine, de nombreuses communes font face à une diminution de leur parc de résidences principales en raison de l'essor de la location de meublés touristiques ;

Considérant que les collectivités de Belle-Île en Mer sont exposées de plus fort à cette crise nationale de pénurie du logement locatif disponible à l'année, particulièrement à raison de leur insularité et de leur fort attrait touristique, que l'Île qui comptabilise 5 483 habitants à l'année connaît une fréquentation touristique en augmentation régulière depuis 2008 et que cette fréquentation s'élève, au titre de l'année 2022, à environ 430 000 visiteurs annuels ;

Considérant que les études réalisées en 2023-2024 ont permis de constater une évolution des usages sur le territoire de Belle-Île en mer, avec une augmentation de 47% du nombre de meublés touristiques au titre de la période 2019-2023, que 61 % de ces meublés de tourisme sont des résidences secondaires ;

Considérant qu'en parallèle de ce constat, la part des logements locatifs privés ne représente que 7,6 % des 6851 logements comptabilisés sur l'Île et la part de logements vacants est inférieur ou égal à 4% ;

Considérant que l'économie locale de Belle-Île en mer, territoire insulaire, repose pour partie sur une main-d'œuvre saisonnière qui a besoin de se loger sur l'Île sur la période estivale mais aussi sur le reste de l'année, et qui est confrontée au mal logement ou à l'absence de logement disponible ;

Considérant que sur la commune de LOCMARIA, les études ont démontré notamment l'existence d'une pénurie de logements à loyer raisonnable en adéquation avec les niveaux de revenus des résidents locaux et une tension sur le marché locatif de longue durée ;

Considérant que le classement en zone B1 de la commune est la traduction juridique du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements sur le marché locatif ;

Considérant plus précisément que la commune de LOCMARIA, commune de 962 habitants (*Source - Recensement INSEE 2020*) compte sur son territoire 152 meublés de tourisme, représentant 59% de son hébergement marchand (*Source Taxe de séjour – CCBI 2023*), 1045 résidences secondaires (*Source – INSEE 2020*), représentant 25% de l'ensemble des résidences secondaires et, pour le tout, 19,40 % de l'ensemble des lits touristiques déclarés sur l'Île au titre de l'année 2023 (*Source Taxe de séjour – CCBI 2023*) ;

Considérant qu'au regard de ces données, la commune de LOCMARIA souhaite mieux encadrer l'augmentation du nombre de locations de courte durée et préserver l'offre d'habitat permanent sur la commune, ce qui nécessite de réguler les usages existants et ceux à venir, lesquels se développent sous l'effet de l'attractivité touristique de Belle-Île en mer ;

Considérant que la régulation des meublés de tourisme est un des moyens de parvenir à cet objectif ;

Considérant que le régime d'autorisation de changement d'usage temporaire délivrée à des propriétaires personnes physiques est prévu à l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que selon les dispositions de l'article L. 324-1-1 III du code du tourisme, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location d'un meublé de tourisme ;

Considérant qu'il convient de mettre en œuvre les deux outils de régulation des meublés de tourisme prévus par la loi, à savoir la procédure d'enregistrement préalable ainsi que le régime d'autorisation préalable au changement d'usage ;

Considérant que l'enregistrement avant toute location d'un meublé de tourisme dès la première nuitée, pour chaque local mis en location, et ce, que le loueur soit une personne physique ou une personne morale, permettra de disposer de données actualisées ;

Considérant que le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée est justifié par une raison impérieuse d'intérêt général liée à une pénurie de logements en location longue durée à prix raisonnable sur la commune, qu'il s'agit de préserver l'équilibre entre résidents permanents, résidents secondaires et touristes, d'encourager la location à l'année en limitant le développement des meublés de tourisme sur la commune, tout en permettant à des propriétaires qui louent peu et qui ont besoin de ces revenus complémentaires, de continuer la location de meublés de tourisme, de sauvegarder l'économie locale qui repose pour partie sur une main-d'œuvre saisonnière et sans altérer le développement économique de son territoire touristique ;

Considérant que ce règlement qui contient des mesures de régulation à destination des propriétaires personnes physiques, à l'exception de mesures de compensation et qui prévoit une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025 avec un délai transitoire de 9 mois pour les meublés de tourisme déclarés avant la publication du règlement, et qui instaure la procédure d'enregistrement avant toute location d'un meublé de tourisme et pour chaque local à mettre en location, est nécessaire, adapté, et proportionné ;

Considérant que les prescriptions de ce règlement sont claires, non ambiguës, justifiées et proportionnées aux objectifs précités, qu'elles ne sont pas discriminatoires et reposent sur les raisons impérieuses d'intérêt général précitées ;

Considérant que les moyens et supports de communication mis en œuvre par la commune de LOCMARIA à destination de sa population, permettent d'une part, de rendre publiques les prescriptions dudit règlement et ce, en amont de son entrée en vigueur, et d'autre part de rendre ces prescriptions transparentes, accessibles et intelligibles ;

Considérant qu'à moyen terme, la commune de LOCMARIA observera avec une grande attention l'évolution de la situation ainsi présentée, mesurera les impacts du règlement eu égard aux effets attendus et analysera l'opportunité de faire évoluer les mesures de régulation ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

1. Approuve le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée et instaurant le numéro d'enregistrement ;
2. Autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la mairie ;

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

4) ACCORD DE PRINCIPE POUR UNE ADHÉSION AU SERVICE COMMUN « HABITAT ET TRANSITION »

La Communauté de Communes envisage la création d'un service commun afin de mener les actions suivantes :

1. Rationaliser les moyens techniques et humains nécessaire à la mise en place de la régulation des meublés de tourisme

La mise en place d'un règlement concernant la régulation des meublés de tourisme et des procédures qui en découlent nécessite des moyens techniques et humains (délivrance des numéros d'enregistrement, instruction des demandes de changement d'usage, communication auprès des propriétaires sur ces nouvelles obligations et contrôle du respect des obligations par les propriétaires).

la Communauté de Communes mettrait ainsi en place ces moyens techniques et humains, en acquérant les outils numériques permettant la réalisation des démarches, en imprimant les documents de communication à destination des propriétaires, et en procédant au recrutement d'un agent afin d'instruire les demandes et d'effectuer le contrôle.

2. Créer le cadre de mise en œuvre d'une stratégie habitat partagée

Depuis 2023, un travail est mené par le chargé de mission « Habitat et transition » pour identifier les actions potentielles à mener en matière d'habitat, permettant de soutenir les actions communales. Le service commun officialise ainsi la gouvernance autour de l'élaboration de cette stratégie, et permet de créer un cadre juridique permettant de porter les éventuelles études et actions déterminées. Les coûts d'élaboration de ce plan d'action correspondent à la mise à disposition du chargé de mission « Habitat et transition » de la Communauté de Communes, poste co-financé à 80% par le Pays d'Auray et la DETR.

3. Inclure la création d'un service public de conseil à la rénovation énergétique

De nombreuses aides financières existent à destination des propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, (« Ma Prime Rénov », « Ma Prime Adapt' »,) pour des rénovations globales, des actions d'adaptation du logement pour le maintien à domicile, pour des changements de système de chauffage plus écologiques. Les conditions d'accès à ces aides et les projets de rénovation étant complexe, les ménages doivent être accompagnés pour se projeter et faire aboutir leur projet. L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) co-finance la création d'espace conseil en rénovation énergétique permettant de fournir un premier un niveau d'information aux ménages et de communiquer sur les dispositifs d'aide existants.

Afin de permettre la mise en place d'une permanence mensuelle, la Communauté de Communes proposera ainsi aux communes membres un groupement de commandes et une convention avec l'ANAH pour le co-financement du dispositif.

Le projet de convention se base sur une hypothèse d'adhésion de la part des quatre communes. Les dépenses du service commun sont résumées dans les tableaux ci-dessous :

DEPENSES				
Poste de dépense	2024	2025	Total (2024-2025)	Recttes du services mutualisé
1. Régulation des meublés de tourisme	13 350 €	31 757 €	45 107 €	Communes + CCBI
Coût d'impression des documents d'informations et d'envoi de courriers aux propriétaires.	1 000 €	0 €	1 000 €	
Coûts des outils numériques	950 €	1 900 €	2 850 €	
Rémunération du personnel (35h septembre 2024 - juin 2025)	9 913 €	16 522 €	26 435 €	
Rémunération du personnel 20/35ème juin 2025 décembre 2025	0 €	9 441 €	9 441 €	
Charges indirectes (15% de la masse salariale)	1 487 €	3 894 €	5 381 €	
2. Elaboration de la stratégie habitat	50 665 €	54 690 €	105 355 €	CCBI + LEADER
Rémunération du personnel	44 056 €	47 556 €	91 613 €	
Charges indirectes (15% de la masse salariale)	6 608 €	7 133 €	13 742 €	
3. Création d'un service public de conseil à la rénovation énergétique	0 €	7 000 €	7 000 €	Communes + ANAH
Rémunération du prestataire pour la tenue d'une permanence 1 journée / mois	0 €	7 000 €	7 000 €	
TOTAL DEPENSES	64 015 €	93 447 €	157 462 €	

Cela reviendrait à 9 896€ pour la commune.

Afin de dimensionner les moyens nécessaires à la réalisation de ces actions, en particulier concernant les moyens nécessaires à l'instruction des demandes de changement d'usage, la Communauté de Communes souhaite obtenir un accord de principe de la part des communes souhaitant adhérer à ce service commun.

Une convention définitive sera ensuite proposée aux communes sur la base de ces réponses.

Maurice GAULAIN demande si la mairie sera informée des contrôles réalisés concernant les meublés de tourisme et des résultats de ce contrôle.

Le Maire propose de demander à ce que le ou la chargé.e de mission vienne au moins une fois par an à la mairie faire un rapport. Il rappelle qu'en cas de non-respect de la réglementation, des sanctions lourdes peuvent être prononcées.

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR ;

VU la loi n° 2016-1321 du 7 juillet 2016 pour une république numérique ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L 631-7 à 10 ;

VU le Code du tourisme, notamment son article L.324-1-1 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L 5211-4-2 permettant à la Communauté de Communes de Belle-Île-en-mer de se doter d'un service commun ;

VU le projet de convention de création d'un service commun « habitat et transition » entre les communes et la communauté de commune de Belle-Île-en-mer ;

Vu l'avis du CST de la Communauté de communes en date du 19 juillet 2024 ;

Considérant la volonté de la commune de mettre en œuvre les deux outils de régulation des meublés de tourisme prévus par la loi, à savoir la procédure d'enregistrement préalable définie à l'article L. 324-1-1 du code du

tourisme ainsi que le régime d'autorisation préalable au changement d'usage défini aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que la procédure d'enregistrement préalable nécessite la mise en place d'un téléservice permettant la déclaration et la délivrance sans délai d'un numéro de déclaration ;

Considérant que la mise en place du régime d'autorisation préalable au changement d'usage nécessite une instruction des dossiers par la commune, et que le nombre de ces dossiers est estimé entre 120 et 150 demandes pour Locmaria.

Considérant que l'efficacité des mesures mises en place pour enregistrer et réguler les meublés de tourisme nécessite notamment un contrôle par la commune de la bonne application des règlements ;

Considérant le processus d'élaboration d'une stratégie locale de l'habitat mis en place par la Communauté de Communes afin de définir un plan d'action cohérent à l'échelle des quatre communes de Belle-Île permettant d'agir en faveur de l'habitat permanent et des actifs de l'île ;

Considérant l'absence à ce jour d'un service au sein de la commune permettant de conseiller gratuitement et de manière indépendante les ménages ayant un projet de rénovation énergétique,

Considérant que l'Agence Nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) propose de co-financer à hauteur de 50% la création d'espace conseil à la rénovation énergétique ;

Considérant la volonté de la Communauté de Communes et des communes de mettre en place un service commun au sein de l'intercommunalité afin, d'une part, de mutualiser et rationaliser les moyens nécessaires à l'enregistrement des meublés de tourisme, l'instruction des demandes de changement d'usage et le contrôle des mesures mises en place et, d'autre part, de définir une stratégie « habitat » permettant une action efficace et cohérente à l'échelle de l'île pour agir en faveur de l'habitat permanent incluant notamment la mise en place d'une permanence de conseil à la rénovation énergétique ;

Considérant que le fonctionnement et le dimensionnement des moyens du service commun est dépendant du nombre de communes souhaitant y prendre part ;

Considérant que la Communauté de Communes sollicite un accord de principe sur l'adhésion ou non au service commun permettant de dimensionner les moyens du service ;

Considérant que la Communauté de Communes propose de mettre en place ce service commun à partir du 1^{er} octobre ;

Considérant que la Communauté de Communes proposera une convention définitive établie en fonction des accords de principe donnés par les communes ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

3. De donner son accord de principe à l'adhésion à un service commun au sein de la communauté de communes, pour une durée allant du 1^{er} octobre au 2024 au 31 décembre 2025, afin de mener les actions suivantes :
 - 1) Rationaliser les moyens techniques et humains nécessaire à la mise en place de la régulation des meublés de tourisme ; comprenant :
 - 1.1. La communication et l'impression des documents nécessaires à l'information des propriétaires
 - 1.2. La création d'un service commun d'instruction des demandes d'autorisation de changement d'usage
 - 1.3. La création d'un service de contrôle du respect des procédures de changement d'usage
 - 2) Créer le cadre de mise en œuvre d'une stratégie habitat partagée
 - 3) Permettre la création d'un service public de conseil à la rénovation énergétique
4. De donner son accord de principe sur le financement du service commun de la manière suivante, soit une dépense prévisionnelle pour la commune de 9896 euros pour la durée de la convention

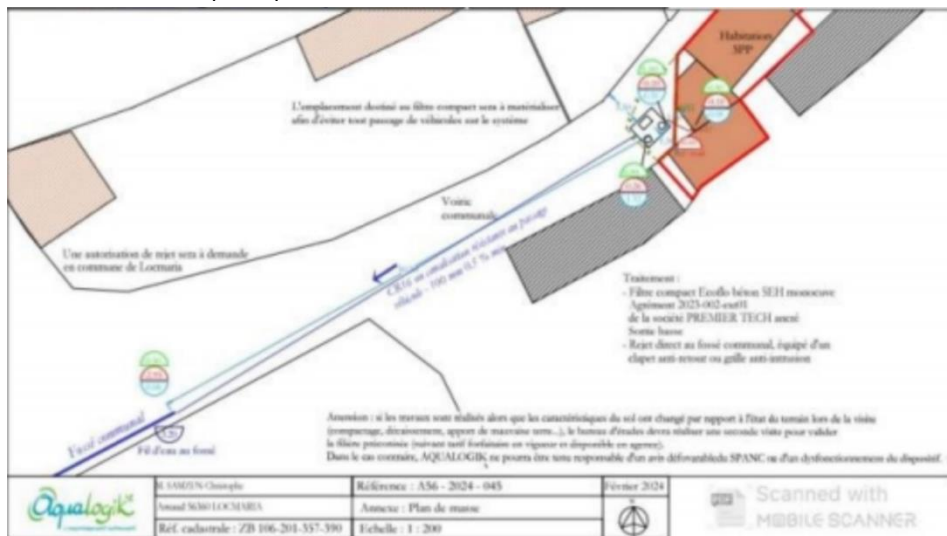
5. D'Autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

5) CONVENTION DE PERMISSION DE VOIRIE POUR LE PASSAGE DES CANALISATIONS DU SYSTEME D'ASSAINISSEMENT PRIVÉ DE MONSIEUR CHRISTOPHE SAMZUN SOUS LA VOIE PUBLIQUE A ARNAUD

Monsieur Christophe SAMZUN est propriétaire de plusieurs parcelles au village de Arnaud en Locmaria : elles sont cadastrées section ZB n° 387 et ZB n°106. Sa future habitation devra être raccordée à un système d'assainissement individuel.

Un système a donc été étudié par le bureau d'études Aqualogik et par le service SPANC à la SAUR, compétents en matière d'assainissement. Il a été prévu que le nouveau système soit implanté sur le domaine public avec les canalisations.

Monsieur Christophe SAMZUN demande l'autorisation d'installer son système d'assainissement et de faire passer les canalisations sous la voie publique.



Un état des lieux de la route sera réalisé avant les travaux. Le propriétaire s'engage à remettre en état la voie communale à la fin des travaux.

Par ailleurs, le propriétaire s'engage à prendre à sa charge les éventuels futurs travaux d'entretien ou de réparation des canalisations se situant sous la voie publique et de remettre la route en état après chaque intervention.

Cette convention ne prendra fin qu'en cas de retrait du système et des canalisations sous la voie publique et s'appliquera donc aux éventuels futurs propriétaires en cas de vente.

Monsieur Christophe SAMZUN, élu, ne prendra pas part au vote.

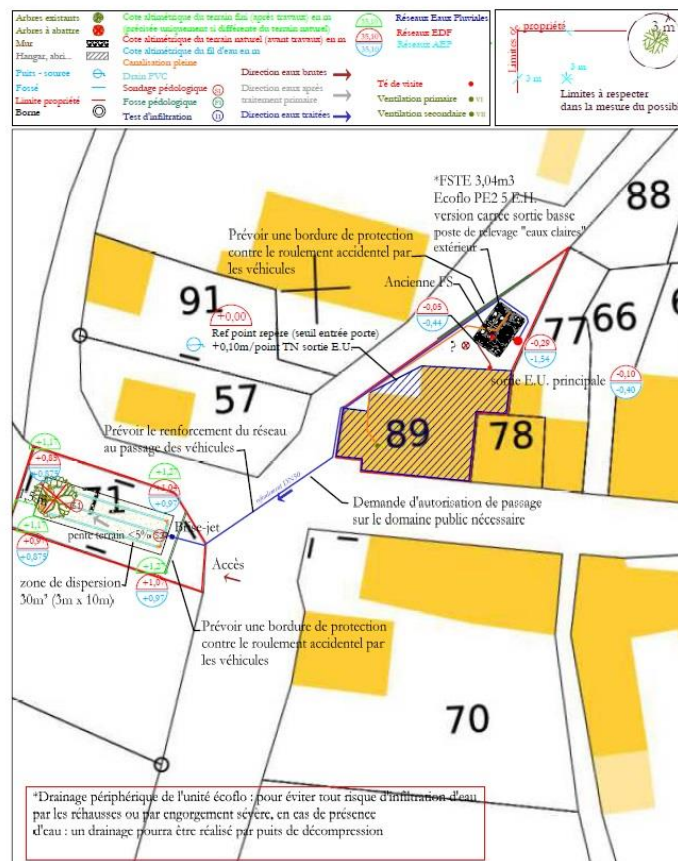
Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à treize voix pour d'autoriser le Maire à signer la convention de permission de voirie avec Monsieur Christophe SAMZUN.

6) CONVENTION DE PERMISSION DE VOIRIE POUR LE PASSAGE DES CANALISATIONS DU SYSTEME D'ASSAINISSEMENT PRIVÉ DE MONSIEUR ALI MIMOUN ET MADAME MAUD COGARD SOUS LA VOIE PUBLIQUE A BORMÉNAHIC

Monsieur Ali MIMOUN et Madame Maud COGARD sont propriétaires de plusieurs parcelles au village de Borménahic en Locmaria : elles sont cadastrées section ZL n° 89 et ZL n° 71. Leur habitation située sur la parcelle ZL n° 89 devra être raccordée à un système d'assainissement individuel.

Un système a donc été étudié par le bureau d'études Le Dantec Environnement et la SAUR, compétents en matière d'assainissement. Il a été prévu que le nouveau système soit implanté sur la parcelle ZL n°71 avec le poste de relevage sur la parcelle ZL n° 89. Des canalisations passeront alors sous le domaine de public afin de relier le poste de relevage et le filtre.

Monsieur MIMOUN et Madame COGARD demandent l'autorisation d'installer leur système d'assainissement et de faire passer les canalisations sous la voie publique.



Un état des lieux de la route sera réalisé avant les travaux. Les propriétaires s'engagent à remettre en état la voie communale à la fin des travaux.

Par ailleurs, les propriétaires s'engagent à prendre à leur charge les éventuels futurs travaux d'entretien ou de réparation des canalisations se situant sous la voie publique et de remettre la route en état après chaque intervention.

Cette convention ne prendra fin qu'en cas de retrait des canalisations sous la voie publique et s'appliquera donc aux éventuels futurs propriétaires en cas de vente.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser le Maire à signer la convention de permission de voirie avec Monsieur Ali MIMOUN et Madame Maud COGARD.

7) SUBVENTION EXCEPTIONNELLE A L'ASSOCIATION ISLAND STATION

Monsieur le Maire informe qu'un courrier a été transmis par les membres de l'association Island Station pour une demande de participation financière de la mairie pour l'achat de gilets jaunes qui seront distribués lors du festival prochain.

En effet, afin d'éviter les accidents de la route, les membres de l'association préfèrent équiper les festivaliers.

Après discussion avec les adjoints, Monsieur le Maire propose de les aider dans cette démarche et de leur verser 500 euros. Il rappelle les messages de prévention qu'il a passé lors du précédent conseil municipal. La mairie ne peut qu'encourager et soutenir ce type d'action. Par ailleurs, elle prêtera également des panneaux de signalisation.

Marie THUILLIER rappelle que l'association n'a pas fait de demande de subvention officielle. Le Maire indique que le courrier est suffisant car il s'agit d'une demande de subvention exceptionnelle. Cependant, si la demande est renouvelée l'année prochaine, il faudra que l'association la transmette dès février.

Le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, autorise Monsieur le Maire à verser cette subvention exceptionnelle de 500.00 euros à l'Association Island Station.

Marie THUILLIER remercie les élu.e.s.

8) PARTICIPATION AU PRIX DES INCORRUPTIBLES 2024-2025

Cette année scolaire, l'école participe à nouveau à l'opération « Prix des Incorruptibles » : des livres destinés à des enfants allant de la maternelle au CM2, ont fait l'objet d'une sélection nationale. Ils sont mis à disposition des enfants afin qu'ils puissent effectuer un classement. Les enfants se constituent donc en jury. A noter que ces livres sont ensuite conservés à l'école.

La commune règle la facture d'achat des livres ainsi que l'adhésion au 36^e prix des Incorruptibles. Le montant est de 30 euros pour l'adhésion.

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide de prendre en charge les frais inhérents au Prix des Incorruptibles, à savoir, 30 euros au titre de l'adhésion.

Le Maire remercie les élu.e.s.

9) INFORMATION DES DERNIERES DECISIONS PRISES PAR MONSIEUR LE MAIRE DANS LE CADRE DE SA DELEGATION EN MATIERE DE MARCHES PUBLICS : INFORMATION N° 34

Monsieur le Maire expose aux élus ce qui suit :

VU l'article L 2122-22 et 23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délégation accordée à Monsieur le Maire par délibération n° 8 du 26 octobre 2022,

Considérant l'obligation de présenter au conseil municipal les décisions prises par Monsieur le Maire en vertu de ces délégations,

Le conseil municipal prend note des décisions suivantes prises dans le cadre de la délégation en matière de marchés publics :

432. <u>Décision du 16.05.2024</u> Bâche parking + oriflamme marché et commerces	EASYFLYER	Montant : 204.29 TTC
433. <u>Décision du 16.05.2024</u> Panneau indicateur commerces	DIRECT SIGNALETIQUE	Montant : 1143.96 TTC
434. <u>Décision du 21.05.2024</u> Paires d'électrodes adultes et pédiatriques camping de Port-Andro	DEFIBTECH	Montant : 291.60 TTC
435. <u>Décision du 28.05.2024</u> Nettoyage palmier église	ARBRES & PAYSAGES	Montant : 336.00 TTC
436. <u>Décision du 29.05.2024</u> Petit matériel	FOUSSIER	Montant : 181.46 TTC
437. <u>Décision du 30.05.2024</u> Vaisselle gîte de Lannivrec	Henri JULIEN	Montant : 165.91 TTC
438. <u>Décision du 30.05.2024</u> Cahiers apprentissage école communale Jean-Yves BANNET	JOCATOP	Montant : 284.50 TTC
439. <u>Décision du 30.05.2023</u> Bon d'adhésion 2024-2025 + livres école communale Jean-Yves BANNET	LES INCORRUPTIBLES	Montant : 407.49 TTC
440. <u>Décision du 31.05.2024</u> Divers cahiers d'activités et livres école communale Jean-Yves BANNET	SAVOIR PLUS	Montant : 1486.68 TTC
441. <u>Décision du 03.06.2024</u> Produit nettoyant sanitaires Hydro'mouss	NCI	Montant : 174.00 HT
442. <u>Décision du 06.06.2024</u> Prestation technique fête du 13 juillet 2024	ESCALE LUMINEUSE	Montant : 6128.76 TTC
443. <u>Décision du 14.06.2024</u> Remplacement carte commande porte cabine ascenseur	OTIS	Montant : 2624.93 TTC
444. <u>Décision du 21.06.2024</u> Investigations et étude géotechnique de conception - réhabilitation salle polyvalente de Lannivrec	KORNOG Géotechnique	Montant : 4890.00 TTC
445. <u>Décision du 21.06.2024</u> Réparations camion Isuzu	AR GUERVEUR AUTO	Montant : 1456.95 TTC

DIVERS

- Maurice GAULAIN souhaite intervenir concernant l'article de presse du 13 juillet évoquant le rapport annuel de l'ARS sur la qualité des eaux de baignades dans le Morbihan. La plage de Port-Maria, bien que classée « suffisante » est la moins bien classée du département. Elle est notée à 84 et il faudrait qu'elle soit à 85 pour être classée « bonne ». Il se questionne sur les actions que la mairie pourrait mener pour améliorer la qualité de l'eau. Le Maire indique que cela peut se faire via un contrôle des assainissements, ce qui ne relève pas de la compétence de la mairie.

Thomas BRON rappelle qu'un contrôle est réalisé par le SPANC.

Le Maire indique qu'un contact sera pris avec le SPANC pour le suivi de ces contrôles.

-Marie THUILLIER annonce que le prochain forum des Associations est prévu le 08 septembre prochain à la Salle Arletty. Il ne pourra y avoir que 40 stands au maximum. L'inscription doit se faire rapidement auprès du Coin des Associations.

-Le Maire souhaite féliciter Almain HOUSSIN, gérant, avec sa femme, du SPAR et de Chez Madelaine à Locmaria, pour l'obtention de son CAP de pâtissier. C'est une chance pour la commune car il est constaté que des habitants d'autres communes viennent également régulièrement y faire le « plein de gâteaux ».

-Le Maire informe que la mairie est propriétaire d'un terrain dans le bourg, appartenant anciennement aux Consorts BERTHO, depuis le 17 juin dernier. Un contact a été pris avec Morbihan Habitat afin de définir un projet de construction pour un collectif avec de la location intermédiaire. Il semblerait que l'étude puisse se faire rapidement en s'intégrant à la campagne des autres projets de l'île. Concernant le projet du lotissement prévu à Lannivrec, la mairie doit réaliser une étude environnementale avant de pouvoir nettoyer le terrain et engager les démarches avec Morbihan Habitat, un architecte et un géomètre.

Pour le projet de réhabilitation des logements au-dessus de l'école communale, Morbihan Habitat ne peut prendre en charge totalement le coût des travaux. La mairie devra prolonger le bail emphytéotique existant de 15 ans et devra participer financièrement pour un montant qui reste à définir.

-Le Maire remercie les associations de la commune ainsi que les bénévoles pour l'ensemble des manifestations réalisées cette année et les événements à venir, notamment la Sardinade organisée par l'Amicale Laïque le jeudi 25 juillet et la fête estivale organisée par Locmaria Animations le jeudi 08 août prochain.

Concernant la fête du 13 juillet aux Grands-Sables, les habitants et visiteurs ont pu profiter d'un très beau feu d'artifices avec une soirée qui s'est déroulée sans débordements.

HUIS CLOS CCAS

La séance est levée à 20h20.