



Réunion du Conseil Municipal
14 novembre 2023

PROCES-VERBAL

Le quatorze novembre deux mille vingt-trois, à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie de Chauvé, sous la présidence de Pierre MARTIN, Maire.

Étaient présents :

1. M. Pierre MARTIN ;
2. M. Hubert ROCHER ;
3. Mme Karine MICHAUD ;
4. M. Christophe BITAUDEAU ;
5. M. Marc ANÉZO ;
6. M. Jean-Michel PAILLOU
7. M. Christophe RILLET ;
8. M. Romain LEBLANC ;
9. Mme Maud SAVINA ;
10. M. André ROUAUD ;
11. M. Paul-Gael SIMON ;
12. M. Nathanaël BATAIS ;
13. Mme Marie-Claude DESQUESNE ;
14. Mme. Josiane PRUNIER ;
15. Mme Marie-Claude DURAND ;
16. Mme Emmanuelle LECOQ DUCHENE ;
17. Mme Sonia DARBOIS.

Absents excusés :

1. Mme Sandrine LE GUENNEC – Pouvoir à Sonia DARBOIS ;
2. M. Jean-Marie AVRIL – Pas de Pouvoir ;
3. M. Bruno AUGÉ – Pas de Pouvoir ;
4. Mme Dominique RENAUD – Pas de Pouvoir ;
5. Mme Christelle BERTIN - Pas de pouvoir ;
6. Mme Noémie LESCLEVE – Pas de pouvoir ;

Secrétaire de Séance : M. André ROUAUD

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2023

Voir le compte-rendu transmis après ladite réunion.

	Voix
Pour	18
Contre	0
Abstention	0

2. CRAC 2023 ZAC DU PAS

Rapporteur : Le Maire

Annexe 1

Monsieur GODEFROY Antoine de Loire Atlantique Développement - SELA, présente aux membres de l'assemblée le compte-rendu annuel de la ZAC des Essarts, au 31 décembre 2022.

AVANCEMENT OPÉRATIONNEL	RÉALISÉ AU 31/12/2021	
NOMBRE DE TERRAINS CÉDÉS	-	-
SURFACE PLANCHER ATTRIBUÉE	-	-
SURFACE ACQUISE	2 611 M ² (GRAVOUIL)	-
SURFACE CÉDÉE DE TERRAIN	-	-

AVANCEMENT FINANCIER	RÉALISÉ AU 31/12/2021
DÉPENSES CUMULÉES / TOTAL DÉPENSES	1,03%
• ACQUISITIONS FONCIÈRES	11 882€
• TRAVAUX	-
RECETTES CUMULÉES / TOTAL RECETTES	-
• PARTICIPATION DU CONCÉDANT	-
• SUBVENTIONS	-
• CÉSSIONS	-

En 2022

Présentation de la synthèse du nouvel inventaire environnemental par DCI Environnement, en janvier 2022 ;

Identification des mesures de compensation environnementale nécessaires et commencement du dossier d'Autorisation Environnemental Unique et d'un plan de gestion de la zone humide par DCI Environnement ;

Commencement du Dossier d'Utilité Publique par Ouest'Am (sous-traitance de la maîtrise d'œuvre) et réalisation d'une étude parcellaire par un géomètre pour le dossier d'enquête parcellaire ;

Présentation du plan de composition de la ZAC par la maîtrise d'œuvre, le 22 juin 2022 ;

Suite à la présentation par LAD des enjeux de sobriété foncière (Zéro Artificialisation Nette), des forts enjeux environnementaux et fonciers existants, la commission urbanisme communale du 20 septembre 2022 a acté la suspension en vue de sa suppression de la ZAC du Pas. Ainsi, toutes les études et démarches en cours ont été stoppées ;

Rencontre avec les consorts Gravouil concernant leur ancien foncier acquis par LAD dans le cadre de l'opération, en novembre 2022.

Prévu en 2023 :

Reprise au prix d'achat du foncier LAD (consorts Gravouil) par la commune de Chauvé ;

Actualisation et liquidation des marchés et lettres de commande en cours ;

Partage d'un calendrier de fin d'opération et de résiliation du traité de concession d'aménagement.

Le présent CRAC 2022 tient compte de la décision d'arrêter l'opération, donc sans aucune dépense ni recette provisionnée jusqu'à la fin de la concession actuelle, soit en décembre 2031.

ACQUISITIONS FONCIÈRES

Réalisé en 2022 – 0 € HT Aucune acquisition foncière n'a été réalisée en 2022.

A réaliser en 2023 – 1 700 € HT Frais de notaire dans le cadre de l'acquisition de la propriété Gravouil par la commune

A réaliser au-delà – 0 € HT Aucune acquisition foncière n'est prévue jusqu'en 2031.

Total – 13 582 € HT

Une évolution de – 1 027 333 € HT est observée vis-à-vis du précédent bilan.

Suite à la suspension / arrêt de la ZAC, aucune acquisition foncière n'est nécessaire.

En 2023, la commune de Chauvé rachètera le foncier Gravouil à LAD (au prix de l'acquisition).

ETUDES–HONORAIRES

Réalisé en 2022 – 24 296 € HT

Bureau d'études environnement : expertise environnementale et commencement du Dossier d'Autorisation Environnementale Unique – 7 906€ HT

Maitrise d'œuvre : avenant de refonte de l'esquisse – 12 400 € HT

Géomètre : état du parcellaire pour le Dossier d'Utilité Publique – 3 990 € HT

Prévu en 2023 – 3 368 € HT

Chambre d'agriculture : paiement de l'étude agricole réalisée (paiement de 30 % de la missions initiale correspondant au travail effectué) – 1 075 € HT

Bureau d'études environnement : provision pour le Décompte Général et Définitif (DGD) du marché – 793 € HT Pas d'indemnité de résiliation car DGD déjà établi.

Maitrise d'œuvre : provision pour la résiliation du marché – 1 500 € HT Montant d'indemnité de résiliation : 384 €

Montant de révision Atelier Sites et Projets : 914 €

Montant de révision Viarum : 154 €

A réaliser au-delà – 0 € HT

Aucune étude n'est prévue jusqu'en 2031.

Total – 39 257 € HT

Une évolution de – 706 865 € HT est observée vis-à-vis du précédent bilan.

Suite à la suspension / arrêt de la ZAC, aucune nouvelle étude n'est nécessaire.

TRAVAUX

Réalisé en 2022 – 0 € HT

Aucune dépense prévue en « travaux »

A réaliser en 2023 – 0 € HT

Aucune dépense prévue en « travaux »

A réaliser au-delà – 0 € HT

Aucune étude n'est prévue jusqu'en 2031.

Total – 0 € HT

Une évolution de – 4 466 592 € HT est observée vis-à-vis du précédent bilan.

Suite à la suspension / arrêt de la ZAC, les travaux ne sont plus nécessaires.

PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITE CONCEDANTE

- Réalisé en 2022 – 0 € HT
- A réaliser en 2023 – 100 000 € HT
- A réaliser en 2024 – 59 000 € HT (versement en juillet 2024)

- Prévu au-delà – 0 € HT
- Total – 159 000 € HT

Une évolution de + 27 513€ HT est observée vis-à-vis du précédent bilan. Cette participation permet d'équilibrer.

Le bilan financier suite à la décision de suspendre la concession.

CONVENTIONS DE PARTICIPATION

- Réalisé en 2022 – 0 € HT
 - A réaliser en 2023 – 0 K € HT
 - Prévu au-delà – 0 K € HT
- Total – 0 € HT

Suite à la suspension / arrêt de la ZAC, la participation des tiers de 25 000 € prévue en 2025 a été retirée du bilan.

BILAN FINANCIER AU 31/12/2022

Le bilan financier s'équilibre à hauteur de **169 547 € HT** ;

En recettes :

- Suppression des cessions, de la participation du concédant et des autres produits restants.
- Participation du concédant en 2023 et 2024 pour équilibrer l'opération de (+ 27 513 €)

En dépenses :

- Suppression des études, des acquisitions, des travaux, des frais divers, des frais de commercialisation restants ;
- Diminution des frais financiers sur court terme (- 16 808 €)
- Suppression des frais de société relatifs à la commercialisation, au suivi et aux acquisitions ; diminution de la rémunération de liquidation de 20 000 € à 10 000 € (- 728 581 €)
- Suppression des frais divers globaux mais maintien d'une provision de 5 000 € en 2023 et 10 000 € en 2024 (-163 294 €)

Les points de vigilances de l'opération :

- La participation de la collectivité (159 000 € HT) a été programmée en décembre 2023 et juillet 2024. Un décalage de l'échéancier de versement engendrerait des frais financiers complémentaires et donc une hausse de la participation financière de la commune.
- Cette participation de 159 K € HT correspond quasiment à la participation que la commune aurait dû verser en 2025 (131 K €HT).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le compte-rendu annuel de la ZAC du Pas;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents se rapportant à cette affaire.

	Voix
Pour	18
Contre	0
Abstention	0

Karine MICHAUD : La mairie fera un versement de 100 000 € cette année pour commencer à solder les frais d'études engagés durant les années précédentes. S'ajouteront aussi 60 000 € pour 2025. Plus on attend dans le remboursement, plus la commune paiera des frais de société.

Le Maire : La loi est tombée en 2021 avec une rétroactivité sur les 10 dernières années. C'est une pénalité forte, mais à l'instar de certaines collectivités qui étaient plus engagées notamment en termes de foncier et qui se retrouvent avec un foncier non urbanisable. Par chance pour la commune, nous étions au tout début de la procédure. D'après les estimations, le rachat de l'ensemble des terrains de la zone du Pas, correspond à une enveloppe de 300 000 €

Karine MICHAUD : A Machecoul, c'est 600 000 €.

Romain LEBLANC : Avons-nous une aide ?

Le Maire : Non, aucune aide pour la commune. La LAD/SPL est aussi impacté par ces évolutions juridiques de l'Etat. La loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) oblige la commune à revoir son PLU, soit un budget de 60 000 € à engager.

3. CRAC 2023 ZAC DES ESSARTS

Rapporteur : Le Maire

Annexe 2

Le montant total des travaux n'augmente pas par rapport au dernier CRAC approuvé.

Note : Ce montant n'intègre pas d'éventuels travaux de reprise sur les réseaux d'assainissement de la ZAC demandés par Pornic Agglo.

Le bilan financier fait apparaître un boni d'opération à 94 K € HT. Ce boni est atteignable sous réserve que les opérations de remise d'ouvrage n'engendrent pas la réalisation de travaux supplémentaires (notamment sur les réseaux d'assainissement après le passage en commission cycle de l'eau de Pornic Agglo).

- Les recettes sont stables vis-à-vis du précédent CRAC approuvé.
- Les dépenses évoluent (-1 K € HT) vis-à-vis du dernier CRAC approuvé, liée à la baisse des coûts d'acquisition.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE le compte-rendu annuel de la ZAC des Essarts ;**
- **AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents se rapportant à cette affaire.**

	Voix
Pour	18
Contre	0
Abstention	0

Le Maire : Sur la question de la rétrocession des réseaux EP et d'assainissement, c'est avis contre avis. Pornic Agglo estime qu'il existe des imperfections sur le réseau nuisant à l'écoulement des eaux. C'est

une négociation qui va s'enclencher pour réduire le coût et ne pas impacter le résultat excédentaire qui nous revient.

Pornic Agglo regarde dans le détail la reprise des réseaux déjà mis en service depuis 2008, c'est quelque chose de vieillissant, avec l'espoir au vu de la contre-expertise d'Artelia de trouver une solution.

Hubert ROCHER : La réalité est différente au sujet des réseaux.

Romain LEBLANC : Cela vient de la commune ?

André ROUAUD : Il y a bien un cahier des charges à respecter ?

Hubert ROCHER : Le problème est qu'il existe quelques arrivées traversantes de particuliers qui ne modifient pas l'organisation du réseau, mais pour Pornic Agglo, il s'agit d'un problème qu'il convient de modifier.

Karine MICHAUD : Lors du transfert de compétences concernant la petite enfance, ce travail n'a pas été aussi précis et cela n'avait pas posé de problème !

Le Maire : D'après les discussions, il y a un moyen de négocier quelque chose en faveur de la commune.

4. REGULARISATION D'AMORTISSEMENTS D'IMMOBILISATIONS REALISES SUR EXERCICE ANTERIEUR

Rapporteur : Karine MICHAUD

Vu le constat fait par le compte public du suramortissement de l'immobilisation n°2010-4-M pour un montant de 15 655,08 €,

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57 et notamment le titre 10 du tome 1 portant sur les modalités de comptabilisation des changements de méthodes comptables, des changements d'estimations comptables et des corrections d'erreurs sur exercices antérieurs,

Vu l'instruction M57 qui dispose que ces opérations étant des opérations d'ordre non budgétaires, elles ne se traduisent ni par un mandat, ni par un titre de recettes et ne sont mouvementées que par le comptable public, qu'elles ont un impact sur le résultat d'investissement cumulé par le biais du compte 1068 (excédent de fonctionnement reporté) et donc sur les comptes 002 (excédent de fonctionnement reporté) et 001 (déficit d'investissement reporté) et qu'elles doivent donc être portées à connaissance de tous dans l'annexe du compte administratif,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** le comptable public à effectuer des mouvements sur le compte 1068 afin de corriger l'amortissement de l'immobilisation n°2010-4-M par le mécanisme de la correction d'erreur :
 - Débit du compte 28041511 « Amortissement des subventions d'équipement versées aux GFP de rattachement de biens mobiliers, matériel et étude » pour 15 655,08 € ;
 - Crédit du compte 1068 « Excédent de fonctionnement capitalisés » pour 15 655,08 €.
- **DIT** qu'une information quant à ces opérations comptables d'ordre, non budgétaires, sera donnée dans l'annexe au compte de résultat et au bilan 2023.

	Voix
Pour	18
Contre	0
Abstention	0

Le Maire : Nous avons un rapport de la trésorerie en 2023 qui donne une bonne note de la comptabilité de la commune et donc de la gestion des comptes, avec un point d'amélioration sur l'amortissement.

Karine MICHAUD : Cette régularisation, concerne le numéro d'inventaire sur le réseau d'électricité, un chapitre un peu fourre-tout. Après vérification, il s'avère que la commune a sur amorti un bien qui avait perdu de sa valeur.

5. DECISION MODIFICATIVE N°2

Rapporteur : Karine MICHAUD

Madame l'adjointe au Maire, expose aux membres de l'Assemblée les augmentations de crédits entre chapitres d'investissement et de fonctionnement.

COMPTES DEPENSES					COMPTES RECETTES					
Chap	Art.	Op	Objet	Montant	Chap	Art.	Op	Objet	Montant	
INVESTISSEMENT	21	2158	16006	Autres installations, matériel et outillage techniques – Cadre de vie	- 58 000,00	040	280422	OPFI	Opérations d'ordre de transfert entre sections	142,86
	21	2158	12007	Autres installations, matériel et outillage techniques – Complexe sportif	-18 000,00	040	2804182	OPFI	Opérations d'ordre de transfert entre sections	7 403,16
	21	2152	17006	Installations de voirie	-14 000,00	13	1323	OPNI	Subventions d'investissement Départements	-7 546,02
	20	2031	21019	Frais d'études – Zone du Pas	90 000,00					
				Total des dépenses d'investissement	0,00				Total des recettes d'investissement	0,00
FONCTIONNEMENT	042	6811		Dotations aux amortissements	7 546,02	731	73111		Impôts directs locaux	7 546,02
				Total des dépenses de fonctionnement	7 546,02				Total des recettes de fonctionnement	7 546,02

	Voix
Pour	18
Contre	0
Abstention	0

6. REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS TEMPORAIRE DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES TOURISTIQUES DE COURTE DUREE

Rapporteur : Le Maire

Annexe 3

1- Contexte législatif et réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et ainsi de lutter notamment contre la pénurie de logements dont sont susceptibles de faire face leurs habitants.

Prévue aux articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation peut être rendue applicable dans les communes de moins de 200 000 habitants ou qui n'appartiennent pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants par décision préalable de l'autorité préfectorale sur proposition du Maire.

Par ailleurs, la Loi pour une république Numérique du 7 octobre 2016 a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques.

2- Opportunité de mise en œuvre de cette procédure sur notre territoire

CHAUVÉ est une commune rurale située au cœur du Pays de Retz. Elle est organisée autour d'un bourg centre et d'une multitude de hameaux.

A 30 minutes de NANTES et 20 minutes de ST NAZAIRE, CHAUVÉ bénéficie d'une situation propice puisqu'elle est à proximité de PORNIC, pôle important sur le plan commercial et artisanal mais également des pôles d'emploi de la métropole de St Nazaire et de Nantes. Elle bénéficie également de la qualité de la « vie à la campagne » et du bord de mer

Malgré ces atouts, le cadre de vie des Chauvéens se dégrade.

En effet, notre Commune compte aujourd'hui 3 000 habitants, formant 1 300 foyers (qui y résident à l'année), composés principalement de professions intermédiaires et d'ouvriers.

Les Chauvéens et notamment les ménages de petites tailles et les plus modestes font face à une raréfaction de l'offre locative, à une augmentation du coût du foncier (acquisition et location) qui fait craindre à la Commune une diminution de son attractivité économique liée aux difficultés de recrutement.

La préservation d'une offre de logement abordable et d'une offre locative à l'année semble être l'une des conditions sinequanone du maintien de cette population. La création de résidence jeunes actifs en 2022 a permis d'apporter une première réponse pour les jeunes actifs en début de parcours professionnel et ayant besoin d'un accompagnement dans leur démarches administratives. Malgré cela, la demande reste importante.

Depuis quelques années on constate un nombre croissant de création de meublés de tourisme sur le territoire.

Cette tendance peut être directement liée au développement d'un nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes de locations touristiques saisonnières (type Airbnb, Aritel, ...) et l'essor de l'économie collaborative.

À ce jour, la commune recense officiellement 8 meublés de tourisme (nombre de meublés déclarés CERFA). En ajoutant les résidences principales la commune compte 12 meublés de tourisme en 2023 soit 9 % de plus qu'en 2021.

Dans les faits, il est fort probable que ce chiffre soit en-deçà de la réalité, de nombreux meublés n'étant pas déclarés en mairie nonobstant l'obligation en la matière.

Cette expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée par une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile s'avère fortement pénalisante pour notre ville en présentant un double effet négatif.

En effet, en induisant une transformation de l'usage de ces locaux au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif traditionnel, elle engendre mécaniquement un assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation.

Parallèlement et corrélativement, elle génère une spéculation sur le prix du foncier, pour les logements encore disponibles : +100% pour les terrains à bâtir (une dizaine de ventes par an) et +16% pour les maisons entre 2018 et 2022 (source : DV3F).

Il en ressort indéniablement une 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. Cette situation préjudicie directement à ses habitants, notamment les familles, les primo-accédants, les ménages les plus modestes, les étudiants, les jeunes actifs, ... dont beaucoup ne parviennent plus à se loger. Les nouveaux arrivants sont pareillement découragés par le manque d'offre et l'emballement des prix du marché.

Or, la Ville de Chauvé a besoin de pouvoir compter sur un nombre suffisant de logement à usage d'habitation à des tarifs abordables pour accueillir des familles, des étudiants et des travailleurs qui font la richesse du territoire.

Ces tendances vont à rebours des politiques publiques entreprises en matière d'habitat, avec en particulier l'objectif d'une création de logements susceptibles de permettre la stabilisation démographique du territoire (résidences principales et parcours résidentiel) en favorisant l'accueil de nouveaux résidents permanents, susceptibles de freiner le vieillissement et la diminution de la taille des ménages.

La Ville de Chauvé a mené ces 15 dernières années une politique de production de logements au travers de la réalisation d'une ZAC et de plusieurs lotissements afin de rééquilibrer l'offre.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît nécessaire, sur le 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.

Cette démarche s'inscrit 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).

Au regard de l'intérêt général qu'il y a de préserver un équilibre entre habitats et activités économiques pour maintenir la fonction résidentielle dans la commune, et compte tenu de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, il apparaît nécessaire de réguler ces changements d'usage de locaux d'habitation par l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme.

La Cour de justice de l'Union européenne, a confirmé que ce système s'avère être le plus efficace pour freiner immédiatement et le plus efficacement le mouvement de transformation des logements qui crée cette pénurie (décision précitée). Mais également, qu'il n'existe pas d'autres moyens a posteriori pour inverser ce phénomène.

Au-delà de la conciliation de son activité touristique d'une part et de l'accès au logement d'autre part et de la préservation du parc de logements permanents pour les habitants et les nouveaux arrivants, cette démarche répondra également aux objectifs suivants :

- Lisibilité accrue de l'ensemble de l'offre d'hébergement globale,
- Nécessité de contrôler a minima les flux touristiques dans le cadre du pilotage et du développement de la politique de tourisme,
- Prévenir un risque pour l'équilibre économique et social de la ville.

A l'appui de ces éléments, et compte tenu des enjeux pour le territoire, Monsieur le Préfet de la Loire Atlantique, a pris le 25 mai 2023 un arrêté portant instauration, sur le territoire de la commune, de la procédure d'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.

3 Projet de règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme de courte durée

Ce règlement a pour objet de définir les critères et conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations au regard notamment des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Selon l'article L.631-7 du CCH, constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyer, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur au sens de l'article L.632-1 du même code.

L'obtention d'une autorisation de changement d'usage serait rendue obligatoire s'il s'agit :

- D'un local à usage d'habitation qui ne constitue pas la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;
- D'un local à usage d'habitation qui constitue la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, plus de 120 jours par an ;

Seraient dispensés d'autorisation :

- Les locaux à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, loués pour de courtes durées à une clientèle qui n'y élit pas domicile (moins de 120 jours par an) ;

Le projet de règlement figurant en annexe du présent rapport détaille les principes et conditions proposées.

Synthétiquement, l'autorisation de changement d'usage pourrait être octroyée selon les critères et dans les conditions suivantes :

- Formulée par le propriétaire personne physique (nu-propriétaire, usufruitier, indivision) ;
- Pour une durée de 2 ans renouvelable expressément ;
- Le logement faisant l'objet de la demande doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- Le changement d'usage ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation ;
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et R.321-23 du CCH.

La demande d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques devra être formulée auprès de la Ville de Chauvé. Elle peut être réalisée en format dématérialisée (télédéclaration).

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 de Chauvé Agglo Pays de Retz ;

CONSIDERANT 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 ;

CONSIDERANT le nombre croissant de création de meublés de tourisme, au cœur de ville mais également dans sa périphérie, loués pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas domicile sur le territoire de la commune, cette expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements s'avérant fortement pénalisante pour la Ville en induisant une transformation de l'usage de ces locaux au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif traditionnel, engendrant mécaniquement un assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation et générant corrélativement une spéculation sur le prix du foncier, pour les logements encore disponibles ;

CONSIDERANT 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 *Chauvéennes*, les primo-accédants, les ménages les plus modestes, les étudiants, les jeunes actifs, ... dont beaucoup ne parviennent plus à se loger, les nouveaux arrivants étant pareillement découragés par le manque d'offre et l'emballement des prix du marché ;

CONSIDERANT 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 Chauvé* 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) ;

APRES avoir pris connaissance du projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **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 ;
- **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.

	Voix
Pour	18
Contre	0
Abstention	0

Le Maire : C'est une démarche conjointe aux 15 communes de l'agglomération, car nous sommes tous concernés par la hausse des loyers, le manque de location et un foncier de moins en moins disponible. Il faut repérer et voir quelles sont les actions à mener, sans oublier que le tourisme apporte aussi une richesse pour le territoire

La frange littorale subit les inconvénients de l'attrait massif et il convient de trouver un équilibre. Il ne s'agit pas de tout limiter, mais plutôt d'organiser l'offre touristique.

Jean Michel PAILLOU : Qu'est que cela va changer ? Peut-on empêcher une personne de louer son logement ?

Le Maire : Il s'agit de repérer, de déclarer et d'avoir une vision plus claire de l'offre de meublé sur le territoire de Pornic Agglo.

Maud SAVINA : Que signifie les 120 jours ?

Le Maire : En dessous de 120 jours, il n'y pas d'obligation de déclarer. Aujourd'hui, les gens n'arrivent plus à se loger, cela devient très difficile, car la location de meublé est fiscalement plus avantageuse et plus rémunératrice. Il s'agit de limiter et non pas de supprimer les locations.

7. INSTITUTION DE LA PROCEDURE D'ENREGISTREMENT DES LOCATIONS DE MEUBLE DE TOURISME

Rapporteur : Le Maire

Il est exposé le rapport suivant :

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°2023_11_D_05 en date du 14/11/2023, fixant les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage sur le territoire de la commune ;

CONSIDERANT 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.

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT 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,

PROJET DE DISPOSITIF

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE :

Article 1er : 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.

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.

Article 2 : 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.

Article 3 : Ces dispositions seront applicables sur tout le territoire de la Commune, à compter du 1er avril 2024.

	Voix
Pour	18
Contre	0
Abstention	0

Le Maire : Pour l'instant, le protocole n'est pas encore connu, nous sommes en attente des éléments de la part de Pornic Agglo.

Maud SAVINA : Comment les gens seront informés ?

Le Maire : Il faudra faire une communication pour inciter les gens à s'inscrire sur le site declaloc.

8. CONFERENCE REGIONALE DE GOUVERNANCE (SOBRIETE FONCIERE)

Rapporteur : Le Maire

La Région souhaite une composition élargie de cette Conférence et non celle imposée par la Loi. Tous les SCoT et les EPCI seraient représentés mais il faut pour cela obtenir par voie délibérative l'accord de la majorité des EPCI compétents en matière de document d'urbanisme et, notamment des communes ayant conservé cette compétence, à savoir pour le Pays de Retz, la CC SUD Estuaire et les 32 communes des 3 autres EPCI.

Pour favoriser la concertation locale avec la Région dans le cadre de l'évolution du SRADDET, la loi du 20 juillet 2023 instaure la mise en place d'une Conférence Régionale de Gouvernance (CRG), pilotée par la Présidente de Région, en lieu et place de la Conférence des SCOT. Cette conférence est consultée sur la déclinaison des objectifs et leur suivi, ainsi que sur l'identification des projets d'envergure nationale ou européenne et sur la liste des projets régionaux.

Il nous est proposé de valider une composition « sur mesure » proposée par la Présidente du Conseil régional.

Composition de la Conférence Régionale de gouvernance

Composition « sur mesure » proposée : 120 membres votants, 19 membres siégeant à titre consultatif

Membres votants : 120

- La Présidente du Conseil régional ou son représentant
- 14 élus régionaux ou leur représentant
- Les 71 Présidents d'EPCI ou leur représentant
- Les 14 Présidents des structures porteuses de SCOT ou leur représentant (hors SCOT mono EPCI)
- Le Président de la Conférence Régionale des SCOT
 - 16 Maires : 1 en PLU et 1 en RNU par département qui seront désignés en lien avec les 5 Associations départementales de Maires et Présidents de communautés :
 - 1 par département désigné en lien avec les 5 Associations départementales des Maires ruraux de France
 - Le Maire de l'Île d'Yeu ou son représentant
- 3 représentants de l'Etat désignés par le Préfet de Région

Membres siégeant à titre consultatif : 19

- 5 Présidents des Départements ou leur représentant
- 4 Présidents des PNR ou leur représentant
- Président du CESER ou son représentant
- 3 Présidents des Agences d'urbanisme ou leur représentant
- 3 Présidents des EPF ou leur représentant
- 3 Présidents des Chambres Consulaires ou leur représentant

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **EMET un avis favorable sur la composition de la Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols de la Région des Pays de la Loire.**

	Voix
Pour	18
Contre	0
Abstention	0

Le Maire : On regarde la consommation foncière de toute la France entre 2011 et 2021 et on divise par 2 pour les 10 prochaines années.

Il peut y avoir des projets d'intérêt national et/ou régional qui peuvent s'implanter sur le territoire du Pays de Retz, la question est de savoir comment nous pouvons prendre en compte cette consommation foncière pour les communes. Les négociations se font à tous les niveaux.

Au sein de la conférence régionale de gouvernance seront présents quelques élus de Pornic agglo.

9. LANCEMENT DE LA CONSULTATION DES ZONES D'ACCELERATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Rapporteur : Le Maire

Annexe 4

L'article 15 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit que les communes définissent des Zones d'Accélération pour le développement de la production d'énergies renouvelables (ZAE nR).

Ces ZAE nR doivent permettre d'identifier les secteurs susceptibles d'accueillir des équipements de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, méthanisation, éolien, géothermie, etc.). Elles ne garantissent pas leur autorisation, ceux-ci devant, dans tous les cas, respecter les dispositions réglementaires applicables et en tout état de cause l'instruction des projets reste faite au cas par cas.

Il expose que la loi prévoit que la commune doit librement déterminer les modalités de la concertation avec le public, en précisant que la délibération proposant ces ZAE nR doit être prise au plus tard le 31 décembre 2023 puis transmise au référent préfectoral à l'instruction des projets de développement des énergies renouvelables et des projets industriels nécessaires à la transition énergétique dans les Pays de la Loire.

Compte tenu de ce délai très bref, le Maire propose de :

- Mettre à disposition du public les pièces permettant la compréhension du choix de la localisation des zones par type d'Energie Renouvelable (carte et notice explicative) et de mettre un registre à disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie du 01/12/2023 au 31/12/2023.
- D'organiser une consultation par voie électronique du 01/12/2023 au 31/12/2023 sur le site internet.

Participer à une réunion d'information à l'attention des habitants du territoire de Pornic agglomération Pays de Retz et d'organiser par l'agglomération Le mardi 5 décembre à 18h Salle Ellipse à Chaumes en Retz

- à l'issue de la concertation, un bilan des contributions sera présenté et des modifications des propositions de zonage pourront être examinées et débattues au sein du conseil municipal.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE de fixer les modalités de la concertation avec la population, durant toute la durée de l'élaboration comme suit :

- Mise à disposition du public des cartes de zonage et d'un registre aux jours et heures d'ouverture de la mairie,
- Organisation d'une consultation par voie électronique (<https://www.chauve.fr/>)
- Organisation d'une réunion d'information publique pour présenter les choix des communes de l'agglomération. Cette date de réunion sera portée à la connaissance du public par affichage en mairie, par insertion dans la presse locale et sur le site Internet de la Commune,

	Voix
Pour	18
Contre	0
Abstention	0

Le Maire : Plusieurs sites sur la commune ont été localisés pour accueillir des opérations EnR. Ces sites sont différents en fonction du type EnR (solaire, éolien...). On montre à l'Etat, les sites ayant un potentiel sur la commune.

Romain LEBLANC : concernant l'agrivoltaïsme, c'est un champ qui reçoit de photovoltaïque et qui permet de faire du maraîchage, cette définition est différente de celle de la chambre d'agriculture.

Le Maire : La production des éoliennes est supérieure en énergie renouvelable que la totalité de la consommation des ménages de la commune.

10. CONVENTION D'ACCORDS OPERATIONNELS LOCAUX DANS LE CADRE DU PLAN COMMUNAL DE SAUVEGARDE - APC 44

Rapporteur : Sonia DARBOIS

Annexe 5

Le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) permet de mettre en œuvre les procédures d'alerte et de protection de la population en cas d'accident majeur (pollution impactant la population, intempérie, séisme, rupture durable d'alimentation en eau potable), le risque Majeur étant caractérisé par la soudaineté, l'intensité et la durée de l'évènement pouvant survenir sur le territoire de la commune.

L'Association de Protection Civile de Loire-Atlantique (APC44) a été identifiée en tant que partenaire afin de soutenir l'action de la commune, notamment auprès de la cellule LOGISTIQUE/TECHNIQUE - HEBERGEMENT/RESTAURATION du Plan Communal de Sauvegarde, consistant à mettre à disposition des moyens humains et matériels pour :

- La mise en place d'un centre d'accueil et de restauration pour les sinistrés (CARE)
- Le transfert de la population vers le centre d'accueil
- Le soutien à la population qui devrait être hébergée momentanément suite à un évènement majeur
- Le ravitaillement et l'approvisionnement en denrées alimentaires

L'association Protection Civile 44, antenne de Grandlieu représentée par Madame Cécile GIRAUDET, a répondu favorablement à la demande de la municipalité et intègre ainsi le dispositif mis en place dans le Plan Communal de Sauvegarde de CHAUVE.

Il est proposé de formaliser ce partenariat par convention ayant pour objectif de cadrer chacune des interventions du dispositif PCS, de garantir l'intervention des membres en tant que collaborateurs occasionnels de la mairie et de préciser les conditions financières liées à ces partenariats suivant annexes jointes à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **ADOpte la convention d'accord opérationnel proposée dans le cadre du partenariat avec la commune pour la sauvegarde de la population et des biens,**
- **AUTORISE Monsieur le Maire à signer les conventions d'accords opérationnels jointes à la présente délibération**

	Voix
Pour	18
Contre	0
Abstention	0

Sonia DARBOIS : Le PCS est obligatoire et nous devons le finaliser en début d'année 2024, il sert à prendre en charge la population lors d'événement exceptionnel majeur. De ce fait, si nous devons mettre en place le PCS, nous ferions appel à la sécurité civile pour bénéficier de matériel (lits etc.), cela permet d'éviter d'acheter du matériel et d'avoir des personnes en plus.

Hubert ROCHER : ils sont partenaires avec d'autres communes ?

Sonia DARBOIS : Pratiquement toutes les autres communes. A partir du déclenchement du PCS, à tout moment, le Préfet peut reprendre la main, si l'événement prend trop d'ampleur. L'avantage de cette convention, c'est que nous aurons le personnel sur place nous permettant de gagner un temps considérable.

Romain LEBLANC : il manque le risque d'incendie ?

Sonia DARBOIS : On en reparlera avec le bureau d'études, mais ce risque existe, car nous avons l'usine BUTON en plein centre-ville. Une présentation sera faite auprès des élus lors de la prochaine commission sécurité. Un exercice grandeur nature sera réalisé au sein de la municipalité avec l'aide du SDIS et de la gendarmerie.

11. REUNION BASE ADRESSE LOCALE (BAL)

Rapporteur : Le Maire

La définition et la tenue à jour de la base de données locale « adresse » est un enjeu pour la bonne conduite des services et politiques publiques, mais également pour le quotidien des citoyens et entreprises du territoire.

Une adresse imprécise ou une absence d'adresse ont pour conséquences de dégrader les services publics et marchands, et d'impacter les acteurs publics et privés dans leurs missions et les citoyens dans leur quotidien. Cela concerne par exemple :

- Les secours avec des délais plus longs d'interventions sur sites et de prises en charge des victimes ;
- Les collectivités avec un déficit sur la fiscalité locale ;
- Les entreprises avec des erreurs ou des retards de livraison ;
- Les citoyens qui subissent à leur niveau la dégradation de ces différents services ;
- Les citoyens et entreprises pour l'iniquité d'accès à la fibre optique, pour laquelle l'adressage est un préalable.

Consciente des enjeux de l'adressage, la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz a décidé d'apporter son soutien aux communes de son territoire, au travers d'un appui méthodologique et technique sur cette compétence communale.

En particulier, la Communauté d'Agglomération accompagne, les communes dans l'élaboration et la diffusion de leur adresse au format BAL (Base Adresse Locale) qui vient alimenter la BAN (Base Adresse

Nationale). Cette Base Adresse Nationale, hébergée par la plateforme d'Open Data de l'Etat Etalab, a vocation à devenir la base de référence.

Afin de cadrer l'accompagnement des communes dans l'exercice de leur compétence d'adressage, l'Etat propose aux intercommunalités d'adhérer à une Charte de la Base Adresse locale, insistant sur le rôle prépondérant et actif de la commune dans la dénomination des voies et leur numérotation.

Cette adhésion, d'une durée d'un an, pourra être renouvelée tacitement pour une même durée. La loi 3DS devrait prochainement renforcer cette démarche dans laquelle s'est inscrite la Communauté d'Agglomération.

L'adhésion à la Charte de la Base Adresse Locale est notamment un préalable à la mise à disposition des communes d'outils leur permettant de conduire elles-mêmes la mise à jour de leurs adresses. Les communes seront prochainement formées sur ces outils.

Vu la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique, identifiant la Base Adresse Nationale (BAN) comme l'une des neuf bases de référence jugées essentielles pour conduire les politiques publiques ;

Vu les principes repris dans la Charte de la Base Adresse Locale et figurant en annexe ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 31 juillet 2020 portant délégation au Conseil permanent de certaines attributions, notamment pour « Conclure les contrats, conventions, chartes de partenariat avec divers organismes (y compris collectivités et établissements publics) dans le cadre des politiques communautaires, les avenants aux contrats existants et décider de toutes résiliations » ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo est engagée depuis deux ans dans une démarche qui répond en tous points aux principes et préconisations de la Charte de la Base Adresse Locale ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE l'adhésion de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz à la Charte de la Base Adresse Locale**

	Voix
Pour	18
Contre	0
Abstention	0

Le Maire : Nous sommes bien à jour, la numérotation des villages avait été faite par Jean Michel. On adhère à un outil, car cela concerne aussi la fibre, car sans numéro, il n'est pas possible d'avoir un raccordement.

Sonia DARBOIS : Dans certains villages, il y n'y pas de numéro, ce qui pose problème pour les services d'urgence.

DECISIONS DU MAIRE

INFORMATIONS DIVERSES

Actualité des élus

Echéancier du Conseil municipal :

- Mardi 19 décembre 2023 – 19h30

QUESTIONS DIVERSES
