



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Urbanisme Habitat Construction
Unité Politique de l'Habitat et Renouvellement Urbain

Affaire suivie par : Christine Berquez
Tél. : 02 56 63 73 51
Courriel : christine.berquez@morbihan.gouv.fr

- 7 JUL. 2023
SERVICE DES ASSEMBLÉES

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Vannes, le 04 JUL. 2023

Le préfet du Morbihan

à

Monsieur le maire de Vannes
Hôtel de ville
Place Maurice Marchais
BP 509
56019 VANNES Cedex

Objet : Autorisation préalable au changement d'usage de locaux à usage d'habitation

Réf : Articles L.631-7 à 631-9 du code de la construction et de l'habitation
Articles L.324-1 à L.324-2-1 et D. 324-1 à R. 324-3 du code du tourisme

P.J. Arrêté préfectoral d'autorisation préalable de changement d'usage

Par courrier en date du 11 mai 2023, vous sollicitez pour la commune de Vannes, l'instauration de la procédure d'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, en vue de réguler les locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée destinés à une clientèle de passage.

Cette procédure s'inscrit dans le cadre de votre projet de mettre en place un dispositif d'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme, l'objectif étant de mieux encadrer l'essor de ces locations de courte durée et de contribuer ainsi à préserver l'habitat permanent sur la commune de Vannes.

Dans ce contexte, je vous donne mon accord pour instaurer sur votre commune, la procédure de changement d'usage, formalisée par l'arrêté ci-joint.

J'attire donc votre attention sur le fait que la délibération qui sera prise par le conseil municipal devra préciser les raisons pour lesquelles le changement d'usage est mis en oeuvre. Il est ainsi recommandé de démontrer de manière objective, que la collectivité subit des tensions sur le marché du logement.

Parmi les indicateurs pouvant être mobilisés, figurent par exemple, les critères de tension pris en compte dans le décret à paraître sur le nouveau zonage des communes touristiques et tendues : le niveau des prix immobiliers, le niveau des loyers dans le parc privé et le taux de résidences secondaires. Il s'agit de démontrer que la mise en oeuvre du changement d'usage, qui constitue une contrainte, est non seulement nécessaire, mais également proportionnée au but recherché, afin d'assurer la sécurité juridique du dispositif.

En complément de ce dispositif très ambitieux que vous menez, je vous inciterai à renforcer le suivi de la déclaration préalable en mairie qui est obligatoire conformément à l'article L 324-1-1 du code du tourisme pour tout propriétaire de meublé de tourisme.

Vous voudrez bien m'adresser la délibération définissant les conditions de délivrance de ces autorisations de changement d'usage.

Le préfet,


Pour le préfet, par délégation,
Le secrétaire général.

Stéphane JARLÉGAND

Adresse : place du général de Gaulle - BP 501 - 56019 Vannes Cedex

Standard : 02 97 54 84 00 Courriel : prefecture@morbihan.gouv.fr

Accueil du public : du lundi au vendredi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30 ou sur rendez-vous

Site Internet : www.morbihan.gouv.fr

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
portant autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation

LE PRÉFET DU MORBIHAN
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.631-7 et suivants,
VU le décret du 20 juillet 2022, nommant Monsieur Pascal BOLOT, préfet du Morbihan,
VU la demande du maire de Vannes en date du 11 mai 2023,

Considérant que le régime des demandes d'autorisation préalable au changement d'usage peut être étendu, par décision du représentant de l'État dans le département, aux maires des communes qui en font la demande,

Considérant que la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée transformant la destination de locaux à usage d'habitation, est de nature à aggraver la pénurie de logements sur le marché de logements locatifs résidentiels de Vannes,

Considérant qu'il convient de réguler ces changements d'usage dans l'objectif de préserver la fonction résidentielle de la commune de Vannes,

SUR proposition du directeur départemental des territoires et de la mer du Morbihan,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Sur le territoire de la commune de Vannes, est instaurée, à compter de la signature du présent arrêté, la procédure d'autorisation de 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.

ARTICLE 2 : Le maire de Vannes, le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, le directeur départemental des territoires et de la mer du Morbihan sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État.

Vannes, le

04 JUL. 2023

Le préfet,

Pour le préfet, par délégation,
Le secrétaire général,

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Rennes - 3 contour de la Motte - 35044 Rennes cedex, ou via l'application de télérecours citoyen accessible par le site: www.telerecours.fr. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le préfet du Morbihan. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Stéphane JARLÉGAND