



Procès-verbal du conseil municipal du lundi 23 septembre 2024

Etaient présents : Philippe LE FUR, François LE ROUX, Claudine LE BERRE, Joseph SCOUARNEC, May DE FOUGEROLLES, Marie-Renée EYMARD, Matthieu GAILLARD, Frédéric LE ROUX, Maryvonne PERRON, Roland TOURNIER.

Absents :

Monsieur le Maire ouvre la séance à 17 h 00

Madame May de FOUGEROLLES est désignée secrétaire de séance.

Le compte-rendu du conseil municipal du jeudi 20 juin 2024 est approuvé à l'unanimité.

1. VALIDATION DES POSTES : ATSEM ET RESPONSABLE TOURISME/GESTION DU CAMPING.

ATSEM : Suite à l'annonce du poste vacant et la candidature reçue de Madame BRET Maud, le conseil municipal accepte le recrutement de Madame BRET Maud en qualité d'agent contractuel à temps non complet annualisé, pour une durée de service hebdomadaire de 19/35^{ème}, catégorie C.

Contrat d'un an, renouvelable une fois.

RESPONSABLE TOURISME/GESTION DU CAMPING : Considérant l'évolution de l'activité touristique sur HOUAT, la gestion des réservations des 3 gîtes et du camping, la gestion des saisonniers pendant la période estivale, les membres du conseil municipal décident de renouveler le contrat à durée déterminé de Madame Mauve LE ROUX, en qualité d'agent contractuel à partir du 16/09/2024 pour une durée d'un an.

Après délibération, le conseil municipal à l'unanimité, **APPROUVE** la proposition de M. le Maire.

2. PROJETS DE TRAVAUX D'INVESTISSEMENT : DOUCHES, CASERNE DES POMPIERS ET BOULANGERIE.

Douches : l'estimation pour la construction de ce bloc sanitaire situé à l'aire naturelle est d'environ 200 000 €. Le commencement des travaux est prévu au premier semestre 2025. Le projet sera subventionné à hauteur de 80 %.

Caserne des pompiers : le projet de rénovation de la caserne ainsi que l'atelier municipal attenant est en cours, nous avons réceptionné des devis et d'autres sont en attente. Il est proposé de faire les demandes de subventions auprès du Conseil Départemental...

Boulangerie : le projet était en sommeil, les membres du conseil municipal proposent de relancer le projet qui est toujours d'actualité. L'estimation des travaux est d'un million euros et subventionnable à 80 %. Il est proposé de faire les demandes de subventions auprès du Conseil Départemental...

Après délibération,

Le conseil municipal, à l'unanimité, **APPROUVE** la proposition de Monsieur le Maire.

3. COMPAGNIE DES PORTS :

*** AUGMENTATION DU CAPITAL AVEC INTEGRATION DE L'AGGLOMERATION DE LORIENT**

Créée fin 2012 à l'initiative du département du Morbihan, la Société Publique Locale « Compagnie des ports du Morbihan » gère 18 ports, ainsi que des sites culturels et touristiques : cairns de Gavrinis et du Petit Mont et gîtes de Manéhouarn Plouay et du sémaphore d'Étel.

Le développement des activités portuaires (accès, locaux, activités ports de commerce ou liées à la mer, transition environnementale...) se traduit par des projets d'aménagement structurant pour le territoire, en lien étroit avec le territoire des communes et intercommunalités concernées.

Sur la période 2013-2023, la compagnie des ports du Morbihan a investi 120 M€ dans les ports de plaisance dont elle assure la gestion. Chaque port a été concerné par des aménagements permettant d'améliorer son activité.

La Compagnie s'appuie sur son modèle économique, avec une progression de son chiffre d'affaires chaque année et des choix financiers adaptés aux enjeux d'investissements élevés et de long terme. Un plan pluriannuel d'investissements de 102 M€ a été approuvé par le Conseil d'administration de la Compagnie pour la période 2023-2028.

L'importance de ces investissements fait l'objet d'un examen régulier de la situation financière de la Compagnie et la recherche de financements adaptés est essentielle : fonds propres, subvention des collectivités et emprunts.

Société publique locale détenue à 100% par des collectivités morbihannaises, la Compagnie des ports du Morbihan disposait, au 15 janvier 2024, d'un capital de 17 060 112 €, divisé en 247 248 actions de 69 € chacune, détenu à 87,66 % par le département (la fiche société en annexe précise la répartition de l'actionnariat).

Pour accroître la confiance des partenaires (collectivités, fournisseurs, banques...) et mener à bien les investissements projetés, mais aussi en prévision de l'entrée de nouveaux actionnaires, il est essentiel d'adapter le capital social de la Compagnie des ports du Morbihan. Au vu du bilan comptable 2023 et des réserves disponibles, il est ainsi envisagé une augmentation de capital par incorporation de réserves. En effet, l'entrée au capital de Lorient Agglo et de la Région Bretagne, actuellement étudiée, doit s'effectuer sur la base de la valeur de l'entreprise (actif net) conformément au code de commerce.

Cette augmentation de capital pourrait être de 5 933 952 €, ce qui porterait le capital social à 22 994 064 €, ainsi la valeur nominale de chaque action passerait de 69 € à 93 €. La répartition du capital entre les actionnaires resterait inchangée.

La réalisation de l'augmentation de capital social supposera de modifier l'article 6 des statuts « Capital social » comme suit :

Ancienne mention :

« Le capital est fixé à la somme de DIX SEPT MILLIONS SOIXANTE MILLE CENT DOUZE EUROS (17 060 112 €), divisé en deux cent quarante-sept mille deux cent quarante-huit (247 248) actions de soixante-neuf (69€) chacune souscrite en numéraires et par incorporation de réserves.

Conformément à la loi, il est détenu exclusivement par les collectivités territoriales et leurs groupements. Il pourra être augmenté ou réduit dans les conditions prévues ci-dessous. »

Nouvelle mention :

« Le capital est fixé à la somme de VINGT DEUX MILLIONS NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE SOIXANTE QUATRE EUROS (22 994 064 €) divisé en deux cent quarante-sept mille deux cent quarante-huit (247 248) actions de quatre-vingt-treize (93) euros chacune souscrites en numéraires et par incorporation de réserves.

Conformément à la loi, il est détenu exclusivement par des collectivités territoriales et leurs groupements. Il pourra être augmenté ou réduit dans les conditions prévues ci-dessous. »

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-1 du Code général des collectivités territoriales, l'accord de votre Représentant à l'Assemblée Générale de la Compagnie des Ports du Morbihan sur la modification du capital social ne peut intervenir sans une délibération préalable de votre Assemblée délibérante approuvant le projet.

Après l'exposé qui précède, il vous est donc proposé, sous la condition suspensive de l'approbation par l'Assemblée Générale de la Compagnie des Ports du Morbihan de l'augmentation de capital ci-avant présentée :

- D'approuver l'augmentation de capital par incorporation de réserves ci-avant présentée et le projet de modification de l'article 6 des statuts en résultant ;
- De donner tous pouvoirs à votre Représentant à l'Assemblée Générale de la Compagnie des Ports du Morbihan pour porter un vote favorable aux projets d'augmentation de capital par incorporation de réserves et à l'adoption du projet de statuts modifiés de la Société et aux résolutions qui en résultent.

Le Conseil Municipal

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les dispositions de l'article L. 1524-1,

VU le projet de statuts modifiés et qui sera soumis à la prochaine réunion du Conseil d'administration et de l'Assemblée Générale de la Compagnie des Ports du Morbihan,

Après en avoir délibéré, **DECIDE**

Sous la condition suspensive de l'approbation par l'Assemblée Générale de la Compagnie des Ports du Morbihan de l'augmentation de capital ci-avant présentée et du projet de modification de l'article 6 des statuts en résultant,

D'APPROUVER le principe d'une augmentation de capital par incorporation de réserves ayant pour effet de porter le capital social de la Compagnie des Ports du Morbihan de 17 060 112 € à 22 994 064 € ;

D'APPROUVER sous condition de la réalisation de l'augmentation de capital la modification corrélative de l'article 6 des statuts ;

DE DONNER tous pouvoirs au Représentant de la Collectivité à l'Assemblée Générale de la

Compagnie des ports du Morbihan pour porter un vote favorable au projet d'augmentation de capital avec incorporations de réserves et à l'adoption du projet de statuts modifiés de la Société.

Le conseil municipal, avec 7 voix pour, 1 voix contre, 2 abstentions, **APPROUVE** la proposition de Monsieur le Maire.

-DEMANDE DE PARTICIPATION POUR L'INSTALLATION DES PONTONS

La Compagnie des Ports demande une participation à la commune de Houat pour un projet d'installation de pontons.

Après délibération, les membres du conseil municipal votent **CONTRE** à l'unanimité.

4.DEMANDE DE CONCESSION AU COLOMBARIUM/CIMETIERE

Les membres du conseil municipal décident de réserver la sépulture dans le cimetière et le colombarium :

- 1- Aux personnes domiciliées (résidence principale) sur son territoire alors même qu'elles seraient décédées dans une autre commune ;
- 2- Aux personnes décédées sur le territoire de la commune ;
- 3- Aux personnes non domiciliées dans la commune mais possédant ou ayant droit à une sépulture de famille ;
- 4- Aux personnes de nationalités françaises inscrites sur les listes électorales de la commune ;

Après délibération, le conseil municipal, avec 9 voix pour et une abstention, **APPROUVE** la proposition de M. le Maire.

5. SITES D'EXCEPTION NATURELS ET CULTURELS : DEMANDE DE SUBVENTION REGION BRETAGNE

Dans le cadre Sites d'Exception naturels et culturels, la commune de Houat a décidé de porter le projet de rénovation de la muséographie de l'Eclosarium afin d'enrichir l'offre culturelle et touristique de l'île. Ce projet s'inscrit dans la démarche sites d'exception de la Région Bretagne qui vise à améliorer les infrastructures et les services dédiés à l'accueil des visiteurs.

Les membres du conseil municipal sollicitent auprès de la Région Bretagne une subvention de 85 000 € et autorisent le maire à effectuer toutes les démarches et encaisser le montant.

Après délibération,

Après délibération, le conseil municipal, à l'unanimité, **APPROUVE** la demande M. le Maire.

6.MARIAGES A HOUAT POUR LES COUPLES VENANT DE L'EXTERIEUR

Suite à plusieurs demandes de mariage civil par des personnes non domiciliées sur la commune, Monsieur le Maire propose d'accepter ces mariages avec une condition de don d'un montant de 150 € et sera versé à l'association de l'école communale.

Après délibération, le conseil municipal, avec 9 voix pour et une abstention, **APPROUVE** cette décision.

7.DELIBERATION SUR LE DECRET DES MEUBLES DE TOURISME

La Commune de Houat est une île de taille modeste (3 km sur 1,5 km), située au large du Morbihan entre la presqu'île de Quiberon et Belle-Île-en-Mer. L'île bénéficie d'une attractivité touristique estivale du fait notamment de son espace naturel préservé.

Houat, qui compte seulement 216 habitants à l'année, constate depuis plusieurs années une baisse de sa population et du nombre de ménages. Par ailleurs, la population est de plus en plus âgée, l'indice de jeunesse est d'ailleurs le plus faible d'Auray Quiberon Terre Atlantique. Or, notre île souhaite conserver ses habitants et continuer à développer ses services publics tels que notre école publique et collège.

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

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

Or, lorsque celles-ci sont trop importantes sur un même territoire, elles ont des effets négatifs sur la qualité de vie, accroissent les tensions du marché immobilier et font obstacle à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location, considérée comme raison impérieuse d'intérêt général par la Cour de justice de l'Union européenne.

À notre niveau, notre territoire qui ne compte que 352 logements, recense déjà 63 meublés de tourisme.

Corrélativement, nous constatons une baisse du nombre de résidences principales, qui représentent seulement 120 logements en 2021 contre 129 en 2015, au profit des résidences secondaires qui représentent 221 logements en 2021 contre 199 en 2015.

Aussi, la vacance des logements est très faible à Houat et ils ne constituent pas un levier pour remettre des logements sur le marché.

Par ailleurs, les prix du marché immobilier ne cessent de croître. En ce qui concerne le marché de l'acquisition, sur la période 2014/2016, le prix médian au mètre carré s'établissait à 4 038 €/m² pour une maison individuelle, sur la période 2021-2023 il culmine à 5 108 €/m².

Ces chiffres caractérisent une pénurie en logements désormais installée sur le territoire de Houat, laquelle prive ses habitants de la possibilité de trouver un logement sur le marché à un prix raisonnable.

Déterminée à lutter contre ce phénomène d'éviction de leurs résidents et à agir pour la « remise » sur le marché de logements destinés à la location de moyenne et longue durée, la Commune de Houat souhaite la mise en place de la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

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

Ainsi que l'a jugé la Cour de justice de l'Union européenne dans son arrêt du 22 septembre 2020, Cali Apartments SCI et HX (affaires C-724/18 et C- 727/18), les autorités nationales peuvent adopter des réglementations imposant une autorisation préalable pour l'exercice d'activités de location de locaux meublés pour de courtes durées, dès lors qu'elles sont conformes aux exigences figurant aux articles 9 et 10 de la directive 2006/123/ CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

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

De surcroît, l'arrêté du 05 juillet 2024 modifiant l'arrêté du 01 août 2014 pris en l'application de l'article D.304-1 du code de la construction et de l'habitat et classant les communes par zones géographiques dites A/B/C, a inclus dans son champ d'application la Commune de Houat en zonage B1.

Cette extension récente témoigne de la prise en compte par l'État de la caractérisation d'une tension réelle en termes de logements sur notre territoire.

I. Proposition de réglementation :

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

Ces mesures sont adaptées aux caractéristiques du territoire, et sont proportionnées à l'objectif poursuivi, en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle. Le présent dispositif sera amené à être réévalué au regard de l'évolution des données qui seront collectées à travers la mise en place de la télédéclaration avec enregistrement des meublés de tourisme.

II. Modalités de mises en œuvre :

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

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

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

Dans ce contexte,

- VU** le Code général des collectivités territoriales ;
- VU** le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 631-7 et suivants ;
- VU** le Code du tourisme, et notamment les articles L. 324-1-1 et suivants ;
- VU** le Code général des impôts, et notamment son article 232 ;
- VU** le Décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ;
- VU** les Statuts de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique ;
- VU** le rapport de présentation de la présente délibération ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- **De décider** d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation tel que prévu à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation sur le territoire communal
- **D'approuver** le règlement de la Commune de Houat fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **D'approuver** une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1^{er} juin 2025 ;
- **D'autoriser** le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.

Décision prise à l'unanimité.

8.DELIBERATION LOCATIONS DES SALLES COMMUNALES ET PARTICIPATION AUX CHARGES

Considérant une forte augmentation des charges d'eau et d'électricité, le maire propose une participation de 50 € à verser à la mairie pour les associations utilisant la salle mensuellement et qui perçoivent des recettes.

Après délibération,

Le conseil municipal, à l'unanimité, **APPROUVE** la proposition de M. le Maire.

9.DELIBERATION SUR LE PAIEMENT DES ORDURES MENAGERES DES LOGEMENTS COMMUNAUX

La commune a reçu du Centre des Finances Publiques de Vannes, les Taxes Foncières pour 2024 concernant les propriétés bâties. Nous allons faire parvenir aux locataires des logements communaux concernés, un courrier pour demande de règlement de cette taxe des Ordures Ménagères.

Après délibération,

Le conseil municipal, à l'unanimité, **APPROUVE** la proposition de M. le Maire.

10.TRAVAUX DE RENOVATION DES LOGEMENTS COMMUNAUX ET DEMANDES DE SUBVENTIONS

La commune propose de rénover au fur et à mesure et selon les disponibilités financières, les logements communaux. Elle propose de commencer par la maison de « Toto ». Des devis ont été

réceptionné, l'estimation des travaux est de 37 000 €. Les membres du conseil municipal autorisent le maire à traiter et engager toutes les procédures et demandes de subventions pour ces travaux. Pendant les travaux, les professeurs seront logés dans le logement au-dessus du cabinet médical.

Après délibération,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, **APPROUVE**, la proposition de M. le maire.

11.DECISION MODIFICATIVE N°3 : AMORTISSEMENTS

Le trésor public nous demande de prendre une décision modificative n°3 concernant les amortissements comme ci-dessous :

Crédit ouvert	Recettes Inv.	Chapitre 040	Article 2804182	+2000 €
Crédit ouvert	Dépenses Inv.	Chapitre 21	Article 2181	+2000 €
Crédit ouvert	Dépenses Fonc.	Chapitre 042	Article 681	+2000 €
Crédit réduit	Dépenses Fonc.	Chapitre 011	Article 623	-2000 €

Après délibération,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, **APPROUVE**, la proposition de M. le maire.

QUESTIONS DIVERSES

***Changement des panneaux d'affichage extérieur :**

Les parties vitrées des vitrines extérieures se situant sur la place de la mairie sont devenues opaques, il est proposé de les changer.

Il est proposé de contacter AQTa afin de modifier ou d'ajouter un point de situation sur la carte de Houat se trouvant en haut de la côte du Port.

***Demande de bungalow pour élevage caprin :**

Le conseil municipal accepte la demande du bungalow proposé pour l'élevage caprin à condition de mettre un bardage bois tout autour.

***Factures périscolaires 1^{er} semestre 2024 :**

A la fin de l'année scolaire 2024, l'école n'a pas communiqué à la mairie l'état semestriel du périscolaire. Les parents n'ont donc pas réglé la garderie.

***Problème de pigeons sur Houat :**

Nous constatons une recrudescence de pigeons sur l'île, cela pose de réels problèmes de fientes, notamment dans le clocher. Nous demandons aux habitants de ne pas donner de graines aux pigeons, un courrier va être envoyé aux intéressés et un arrêté communal va être pris par le maire.

La séance est levée à 18 heures 30

La secrétaire de séance,
May de FOUGEROLLES

Le président de séance,
Philippe LE FUR

