



Nombre de conseillers en exercice	Présents	Votants
16	11	14

L'an deux mille vingt-quatre, le 10 octobre à 18h30, le Conseil municipal de la commune de Saint-Pierre-Quiberon (Morbihan) dûment convoqué le 3 octobre 2024, s'est réuni en session ordinaire au centre culturel de Saint-Pierre-Quiberon sous la présidence de Madame Stéphanie DOYEN, Maire.

Présents : Mme DOYEN Stéphanie, M. LE LEUCH Éric, Mme FIGLAREK Sylvie, M. DELAPORTE Christophe, Mme FRELAUT Renée, M. LE PADELLEC Maxime, M. ARTIGE Jean François, M. SERMIER François, Mme FOURRIER Geneviève, M. GOUARIN Joël, M. LEDOYEN Jérôme.

Absents excusés et procurations :

M. PRONO David (procuration à M. ARTIGE Jean François), Mme JOSSIC Katell (procuration à Mme FOURRIER Geneviève), M. DEVYS Bertrand (procuration à M. LEDOYEN Jérôme).

Absents non excusés : M. HERVÉ Samuel, M. LEOTURE Willy.

Date de convocation : 3 octobre 2024

Secrétaire de séance : Mme FIGLAREK Sylvie

2024-73 Encadrement des meublés de tourisme

Rapporteur : Stéphanie DOYEN

1- Contexte

Entre terre et mer, nichée dans un patrimoine naturel et culturel protégé, la richesse du territoire de la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique en fait un de ses principaux atouts.

La commune de Saint-Pierre-Quiberon est une destination touristique reconnue du fait de sa localisation puisque, bordée à l'ouest par l'océan et la côte sauvage et à l'est par la Baie de Quiberon.

La touristicité de notre commune a été reconnue à travers son classement en « Station Classée de Tourisme » par décret du 11 juillet 2023.

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.

A cet égard, il a été observé, sur le territoire de Saint-Pierre-Quiberon, une multiplication très nette des locations saisonnières pour des séjours répétés de courte durée transformant la destination de ces locaux à usage d'habitation au détriment de l'offre de logements sur le marché immobilier. Notre commune compte 3 730 logements, dont seuls 32% sont des résidences principales. 2 471 logements sont donc recensés comme des résidences secondaires. Ce chiffre est en constante augmentation puisqu'il était de 2 352 en 2015, soit une hausse de 5% en 6 ans.

Corrélativement, la vacance des logements est très faible à Saint-Pierre-Quiberon. Les logements en vacance de longue durée ne représentent que 1,1% du parc, et ils ne constituent pas un levier pour remettre des logements sur le marché.

La commune connaît depuis plusieurs années une forte poussée de l'activité de meublés de tourisme, l'office du tourisme intercommunal recense 298 meublés de tourisme à ce jour,

Ces chiffres « officiels » ne révèlent cependant pas l'étendue réelle de la problématique, puisque le nombre d'annonces répertoriées sur les plateformes (Airbnb, Abritel, Booking, ...) est de 477 annonces de meublés de tourisme. Par ailleurs, l'activité de location meublée touristique génère une spéculation foncière sur notre territoire. En ce qui concerne le marché de l'acquisition, en 2019 pour une maison individuelle, le prix médian au mètre carré s'établissait à 3 749 €/m², en 2023 il culmine à 4 672 €/m².

Ces chiffres caractérisent une pénurie en logements désormais installée sur le territoire de Saint-Pierre-Quiberon, 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 Saint-Pierre-Quiberon 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 Saint-Pierre-Quiberon 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.

2- 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 :

- Les autorisations temporaires sont accordées pour une durée de 3 ans.
- Le nombre d'autorisation pouvant être accordé est limité à 1 meublé touristique par foyer fiscal ;

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.

3- Modalités de mise 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 la commune 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 les Statuts de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique ;

VU le rapport de présentation de la présente délibération ;

APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ ET VOTÉ À LA MAJORITÉ (10 VOIX POUR ET 4 CONTRE), LE CONSEIL MUNICIPAL :

- **Décide** 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 ;
- **Approuve** le règlement (**Annexe n°2**) de la commune de Saint-Pierre-Quiberon fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **Approuve** une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1^{er} juin 2025 ;
- **Autorise** le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.

Le secrétaire de séance
Sylvie FIGLAREK



A Saint-Pierre-Quiberon
Le 11 octobre 2024
Le Maire, Stéphanie DOYEN