



Nombre de conseillers en exercice	Présents	Votants
15	11	13

L'an deux mille vingt-cinq, le 22 mai à 18h31, le conseil municipal de la commune de Saint-Pierre-Quiberon (Morbihan) dûment convoqué le 17 mai 2025, 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, M. DELAPORTE Christophe, Mme FRELAUT Renée, M. LE PADELLEC, Mme FIGLAREK Sylvie, M. SERMIER François, M. ARTIGE Jean-François, Mme FOURRIER Geneviève, M. GOUARIN Joël, M. LEDOYEN Jérôme.

Pouvoirs :

M. PRONO David (pouvoir à M. ARTIGE Jean François), DEVYS Bertrand (pouvoir à M. LEDOYEN Jérôme).

Absents excusés : M. HERVÉ Samuel, Mme JOSSIC Katell.

Date de convocation : 17 mai 2025

Secrétaire de séance : M. SERMIER François

37-2025 Modification du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitations

Rapporteur : Stéphanie DOYEN

Rappel du contexte :

Par une délibération n°2024-73 du 08 / 10 / 2024, le conseil municipal a instauré la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le territoire communal.

Depuis l'adoption du règlement municipal, le législateur en réaction à l'aggravation de la crise du logement s'est de nouveau saisi de la question de la régulation des meublés, notamment pour conférer élus locaux de nouveaux outils juridiques afin qu'ils puissent plus efficacement réguler l'activité de location touristique et ainsi préserver l'équilibre entre résidents permanents, résidents secondaires et touristes.

Ainsi, la Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Le Meur, a complété le dispositif prévu aux articles L.631-7 à L.631-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

À travers cette loi, le législateur officialise :

- Le fait que l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété.
- La soumission des nouvelles demandes de changement d'usage à la présentation d'un diagnostic de performance énergétique.
- Le renforcement du contrôle du changement d'usage, les sanctions sont alourdies et élargies.

Dans ce contexte, les élus ont estimé qu'il était nécessaire de mettre à jour le règlement municipal de Saint-Pierre-Quiberon afin de les rendre conformes aux nouvelles dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code du tourisme issues de la loi Le Meur.

Proposition de modifications du règlement :

Le règlement municipal fixant les conditions des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme de la Commune de Saint-Pierre-Quiberon, est modifié comme suit :

- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété en application des dispositions de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation ;

- La présentation d'un diagnostic de performance énergétique sera de changement d'usage en application des dispositions de l'article et de l'habitation ;
- Le quantum des sanctions existantes est mis à jour et le règlement intègre les sanctions nouvellement créées par la loi Le Meur.

Ces modifications seront intégrées :

- Pour ce qui concerne les stipulations relatives à la copropriété, le dispositif de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation est retranscrit aux articles 4 et 6.1 du règlement en vigueur ;
- Pour ce qui concerne le DPE le dispositif de l'article L.631-10 du code de la construction et de l'habitation est retranscrit aux articles 4 et 6.1 du règlement en vigueur.
- Pour ce qui concerne les sanctions, l'article 9 du règlement est mis à jour.

Ces modifications sont adaptées aux caractéristiques de la Commune et conformes la Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur.

Le présent règlement (Annexe n°2) pourra être revu, par délibération du conseil municipal, au regard des évolutions réglementaires et des données collectées suite à la mise en place de ce règlement. Un premier bilan permettra de dresser l'état des lieux de la situation des meublés de tourisme sur la commune. Ainsi, pourront être mis en place, par exemple, le changement d'usage temporaire pour les personnes morales, des quotas définis sur tout ou partie de la commune...

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° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;

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 territoriales ;

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 ses article L.321-1-1 et suivants ;

VU le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 portant application de l'article 232 du code général des impôts ;

VU la délibération n°2024-73 du 08 / 10 / 2024, portant application à la Commune de Saint-Pierre-Quiberon des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

VU le rapport de présentation de la présente délibération ;

APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ ET VOTÉ À L'UNANIMITÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL :

- **Approuve** l'insertion des dispositions de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation relatives à la conformité du changement d'usage au règlement de copropriété, aux articles 4 et 6.1 du règlement, d'application immédiate ;
- **Approuve** l'insertion des dispositions de l'article L.631-10 du code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique, aux articles 4 et 6.1, d'application immédiate ;
- **Approuve** la mise à jour de l'article 9 du règlement relatif aux sanctions, d'application immédiate ;
- **Dit** que les autres stipulations du règlement municipal demeurent inchangées ;
- **Prend acte** du règlement mis à jour ci-annexé (**Annexe n°2**) à la présente délibération.
- **Autorise** Madame le Maire ou à son représentant, à prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents.

Le secrétaire de séance
SERMIER François



A Saint-Pierre-Quiberon
Le 26 mai 2025
Le Maire, Stéphanie DOYEN