Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20260205-2026_016B-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

Le Conseil communautaire de Quimperlé Communauté, convoqué le 23 janvier 2026, s'est réuni le 5 février 2026 à 18h00, Salle du conseil de Quimperlé Communauté à Quimperlé, sous la présidence de Monsieur Sébastien MIOSSEC.

Nombre de conseillers :	
En exercice :	52
Présents :	46
Votants :	52
Secrétaire de séance :	Elina VANDENBROUCKE

CONSEILLERS TITULAIRES PRESENTS :

ARZANO :	Marie-Françoise LE ROCH, Jean-Luc EVENNOU
BANNALEC :	Christophe LE ROUX, Marie-France LE COZ, Martine PRIMA, Denis BARGUIL, Guy DOEUFF
BAYE :	Pascal BOZEC
CLOHARS-CARNOËT :	Denez DUIGOU, Jérôme LE BIGAUT
GUILLIGOMARC'H :	Alain FOLLIC
LE TRÉVOUX :	Elina VANDENBROUCKE, Daniel HANOCQ
LOCUNOLÉ :	Corinne COLLET
MELLAC :	Nolwenn LE CRANN, Christophe LESCOAT
MOËLAN-SUR-MER :	Marie-Louise GRISEL, Gwenaël HERROUET, Christelle FENEON, Isabelle MOIGN, Christophe RIVALLAIN
QUERRIEN :	Stéphane CADO, Patricia ECK
QUIMPERLÉ :	Michaël QUERNEZ, Danièle KHA, Marie-Madeleine BERGOT, Eric ALAGON, Pascale DOUINEAU, Patrick TANGUY, Danièle BROCHU, Manuel POTTIER, Eric SAINTILAN
RÉDÉNÉ :	Yves BERNICOT, Leslie COLLINS, Lorette ROBERT-ROCHER
RIEC-SUR-BÉLON :	Sébastien MIOSSEC, Aude MARSILLE, Vincent PENNOBER, Florence PENCHE
SAINT-THURIEN :	Michel CHARPENTIER
SCAËR :	Jean-Yves LE GOFF, Danielle LE GALL, Robert RAOUL, Hélène LE BOURHIS
TRÉMÉVÉN :	Monique CAUDAN, Jean-Claude QUENTEL

ABSENTS EXCUSES :

Anne MARECHAL (CLOHARS), Loïc PRIMA (CLOHARS), Franck CHAPOULIE (MELLAC), Yanig MOELO (MOELAN), Michel FORGET (QUIMPERLE), Jean-François LE MAT (SCAER)

POUVOIRS :

Anne MARECHAL (CLOHARS) a donné pouvoir à Denez DUIGOU (CLOHARS)
Loïc PRIMA (CLOHARS) a donné pouvoir à Christophe LESCOAT (MELLAC)
Franck CHAPOULIE (MELLAC) a donné pouvoir à Nolwenn LE CRANN (MELLAC)
Yanig MOELO (MOELAN) a donné pouvoir à Christelle FENEON (MOELAN)
Michel FORGET (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Eric ALAGON (QUIMPERLE)
Jean-François LE MAT (SCAER) a donné pouvoir à Hélène LE BOURHIS (SCAER)

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20260205-2026_016B-DE

DCC2026-016

POLITIQUES PUBLIQUES COMMUNAUTAIRES
3- HABITAT

Engagement à la mise en place d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur les communes de Moëlan-sur-Mer, Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon.

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 l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, et notamment son sixième alinéa, prévoyant que lorsque l'établissement public de coopération intercommunale est compétent en matière de plan local d'urbanisme, il peut instituer le régime d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation sur tout ou partie de son territoire ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-1 et suivants ;

Vu l'exercice par Quimperlé Communauté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme ;

Vu le Programme local de l'habitat de Quimperlé Communauté et les travaux de l'observatoire de l'habitat ;

Vu le vœu adopté par le Conseil municipal de Moëlan-sur-Mer en date du 18 décembre 2025 appelant à une régulation du développement des meublés de tourisme afin de préserver l'accès au logement pour les résidents permanents.

Le territoire de Quimperlé Communauté, et plus particulièrement certaines communes littorales, connaît une pression croissante sur le parc de logements destinés à la résidence principale. Cette situation résulte de l'attractivité résidentielle et touristique du territoire, conjuguée à une évolution des usages du parc de logements, notamment à travers le développement des locations de courte durée proposées sous forme de meublés de tourisme.

Dans ce contexte, dès 2025 des ateliers de travail associant élus et services ont été conduits en s'appuyant sur les données issues de l'étude réalisée par Audelor en février 2025 relatives aux résidences secondaires et aux meublés de tourisme. Ces travaux ont permis d'objectiver les dynamiques à l'œuvre et leurs effets sur l'accès au logement destiné à l'habitation permanente.

Le diagnostic du Programme local de l'habitat de Quimperlé Communauté met en évidence une situation de tension structurelle sur le marché du logement, caractérisée par une croissance soutenue du nombre de ménages, majoritairement composés d'une ou deux personnes, et une insuffisance persistante de l'offre locative privée à l'année, en particulier de logements de petite taille accessibles aux ménages locaux.

Il ressort notamment des analyses du PLH que la production récente de logements ne permet

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20260205-2026_016B-DE

pas de compenser la diminution du parc locatif privé à l'année ni de répondre aux besoins des ménages permanents.

Les travaux de l'observatoire de l'habitat montrent par ailleurs que l'offre de logements proposés en location de courte durée connait une croissance rapide et structurelle depuis 2016. Une part majoritaire de ces logements est louée plus de cent vingt jours par an, traduisant un usage touristique durable, qui contribue à exclure ces logements du parc effectivement mobilisable pour l'habitation principale.

Cette dynamique est particulièrement concentrée sur les communes littorales de Moëlan-sur-Mer, Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon, où elle s'articule avec une part historiquement élevée de résidences secondaires et une fragilité du parc locatif privé à l'année. Elle contribue à une occupation fortement saisonnière du parc de logements, à la raréfaction de l'offre locative accessible aux ménages permanents et à des difficultés accrues d'accès au logement pour les jeunes actifs, les familles et les travailleurs saisonniers.

Les analyses communales mettent en évidence des situations différenciées selon les territoires.

À Clohars-Carnoët, la progression des meublés de tourisme s'accompagne d'une augmentation marquée des résidences secondaires et d'une captation significative de la production de logements, dont seule une partie contribue à l'augmentation du nombre de résidences principales. À Moëlan-sur-Mer, la progression des locations de courte durée s'inscrit dans un contexte de recul marqué du parc locatif privé à l'année, tandis qu'à Riec-sur-Bélon, bien que les volumes soient plus limités, les logements loués de manière touristique durable représentent une part significative de la production récente au regard de la taille du parc communal.

À titre illustratif, en 2023, 294 logements étaient proposés à la location en meublés de tourisme plus de cent vingt jours par an à Moëlan-sur-Mer, soit 5,6 % du parc total de logements, contre 1,3 % en 2016. À Clohars-Carnoët, 334 logements relevaient de ce type d'usage, représentant 7,8 % du parc communal, l'un des taux les plus élevés du territoire. À Riec-sur-Bélon, 66 logements étaient concernés, soit 2,4 % du parc total. À l'échelle de Quimperlé Communauté, près de 1 000 logements sont ainsi estimés comme étant proposés à la location touristique durable, dont environ 70 % concentrés sur ces trois communes littorales.

Ces éléments traduisent une neutralisation effective d'une partie du parc de logements destinés à la résidence principale, soit par la conversion de logements auparavant occupés à l'année, soit par l'intensification de l'usage touristique de résidences secondaires existantes, contribuant à une aggravation des difficultés d'accès au logement permanent dans les communes les plus exposées.

Ces constats rejoignent les enseignements du diagnostic du Programme local de l'habitat 2027-2032, qui met en évidence une croissance démographique portée par les migrations résidentielles, une augmentation du nombre de ménages et une insuffisance persistante de l'offre locative privée à l'année. Ils s'inscrivent également dans le prolongement du vœu adopté par le Conseil municipal de Moëlan-sur-Mer le 18 décembre 2025, appelant à une intervention des collectivités compétentes afin de préserver l'accès au logement pour les résidents permanents.

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20260205-2026_016B-DE

Dans ce contexte, le Code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité, pour l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, d'instituer un régime d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, sur tout ou partie de son territoire. Toutefois, la mise en œuvre effective d'un tel dispositif suppose la définition préalable de modalités opérationnelles et réglementaires précises.

Le cadre juridique applicable distingue la location occasionnelle de la résidence principale et la mise en location de logements ne constituant pas une résidence principale. L'article L324-1-1 du code du tourisme précise que les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Lorsqu'un logement constitue la résidence principale du loueur, celui-ci doit être occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. La location occasionnelle en meublé de tourisme demeure possible dans la limite de cent vingt jours par année civile, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le logement ne constitue pas une résidence principale, sa mise en location répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile constitue un changement d'usage au sens du Code de la construction et de l'habitation.

Afin de répondre de manière proportionnée à ces enjeux, le législateur a prévu un dispositif d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les meublés de tourisme, permettant aux collectivités territoriales d'encadrer le développement des meublés de tourisme en tenant compte des caractéristiques locales du parc de logements et des équilibres territoriaux. La loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a confirmé et renforcé ces possibilités d'intervention.

Ce régime s'inscrit dans un cadre plus large de régulation des meublés de tourisme, qui comprend également un dispositif d'enregistrement et d'identification des logements proposés à la location touristique, en application de l'article L.324-1-1 du code du tourisme, dont les modalités font actuellement l'objet d'une refonte à l'échelle nationale.

Ce dispositif vise notamment à conditionner à l'obtention d'un numéro d'enregistrement unique pour permettre la location sur une plateforme de location en ligne et à faciliter l'accès, par la collectivité compétente, aux données nécessaires au contrôle du respect des obligations légales applicables aux meublés de tourisme, dans les conditions prévues par la loi.

Le dispositif d'enregistrement est ainsi complémentaire du régime d'autorisation de changement d'usage pour les meublés de tourisme, en ce qu'il offre à la collectivité les moyens de vérifier le respect des obligations légales applicables aux loueurs et aux plateformes.

Les modalités opérationnelles de mise en œuvre seront précisées par décret d'application au printemps 2026, en cohérence avec les évolutions réglementaires et les outils nationaux d'échange de données avec les plateformes de réservation.

Dans ce contexte, la mise en place d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur les communes de Moëlan-sur-

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20260205-2026_016B-DE

Mer, Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon aurait pour objet de permettre une appréciation individualisée des demandes de changement d'usage, en tenant compte notamment de la localisation des logements, de leurs caractéristiques, de la situation du parc de logements dans les secteurs concernés et des objectifs de préservation de l'habitat destiné à la résidence principale.

La présente délibération a ainsi pour objet d'approuver le principe de l'engagement de travaux en vue de l'élaboration d'un règlement local en ce sens, sans en déterminer à ce stade l'ensemble des modalités opérationnelles.

Les décisions prises dans ce cadre seront fondées sur des critères objectifs, transparents et non discriminatoires, définis dans le respect du cadre légal applicable. Il n'aura ni pour objet ni pour effet d'interdire par principe la location de meublés de tourisme, mais d'en encadrer le développement de manière proportionnée.

Les autorisations de changement d'usage susceptibles d'être délivrées seront à titre personnel et pour une durée limitée.

Il est précisé que ce régime s'appliquera aux logements ne constituant pas la résidence principale du loueur, la location occasionnelle de la résidence principale demeurant possible dans la limite de cent vingt jours par an, sauf délibération motivée abaissant la durée maximale de location, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les modalités opérationnelles de mise en œuvre, notamment les critères d'appréciation des demandes, les conditions de renouvellement éventuel des autorisations et les modalités d'instruction, feront l'objet de décisions prises en lien étroit avec les communes concernées, dans le respect du cadre légal.

La présente délibération ne crée aucun droit ni obligation et ne préjuge pas des décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'organe délibérant.

L'assemblée délibérante est invitée à :
- ENGAGER une démarche de préparation en vue de l'instauration d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur les communes de Moëlan-sur-Mer, Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon, conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.
- PRECISER que l'instauration du régime d'autorisation préalable, ainsi que ses modalités opérationnelles, feront l'objet d'une délibération ultérieure spécifique une fois la plateforme nationale unique d'enregistrement mise en place.
- AUTORISER le Président à conduire toute action nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

Le Conseil Communautaire, après avoir délibéré,
- ENGAGE une démarche de préparation en vue de l'instauration d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur les communes de Moëlan-sur-Mer, Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon, conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.
- PRECISE que l'instauration du régime d'autorisation préalable, ainsi que ses modalités opérationnelles, feront l'objet d'une délibération ultérieure spécifique une fois la plateforme nationale unique d'enregistrement mise en place.

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20260205-2026_016B-DE

- AUTORISE le Président à conduire toute action nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

ADOPTÉ à l'unanimité,

ET ONT, les membres présents, signé après lecture.

Pour extrait certifié conforme,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ

Le Président,

Sébastien MIOSSEC