Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

VILLE DE QUIBERON
République française
Liberté – Egalité – Fraternité

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du lundi 30 septembre 2024

Service référent : Direction Générale des Services

Objet : Logements – Tourisme – Régulation des meublés touristiques

L'An deux mil vingt-quatre, le trente septembre, à dix-huit heures, le Conseil municipal, légalement convoqué le vingt-quatre septembre, s'est réuni à la Maison des Associations en séance publique sous la présidence de Monsieur Patrick LE ROUX, Maire.

Présents : M. Patrick LE ROUX, Maire, M. Gildas QUENDO, M. Serge BROSOLO, Mme Christine POUILLET, M. Hugues VANNIER, Mme Annick DELAUNAY, M. Jean-Michel BELZ, Mme Marie-Céline BARGAIN, adjoints au Maire, M. Alexis LIGEOUR, M. Gérard MAISNIER, M. Alain RICHARD, Conseillers Municipaux délégués, Mme Dorothée BOBEAU, Madame Marie-Thérèse NUGUES, Mme Nicole KIRCHGESSNER, Mme Sylvie BOSSARD, M. Marc ESPA, M. Dominique CALCAGNO, Mme Laurence GONNOT, Conseillers Municipaux.

Absents : M. Alain BENSOUSSAN, Mme Clarisse TURI.

Représentés : M. Gildas GOUARIN représenté par M. Marc ESPA, Mme Alizée POUILLET représentée par M. Patrick LE ROUX, Mme Sabine JEGOU représentée par M. Gildas QUENDO, M. Alain MOREAU représenté par M. Jean-Michel BELZ, Mme Sophie LEMOULINIER représentée par M. Gérard MAISNIER, M. Jean-Pierre BOUTAUD représenté par M. Hugues VANNIER, Mme Corinne LE JEUNE représentée par Mme Sylvie BOSSARD.

Secrétaire de séance : Mme Dorothée BOBEAU

Conseillers en exercice : 27
Présents : 18
Votants : 25

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

VILLE DE QUIBERON
République française
Liberté – Egalité – Fraternité

Séance du conseil municipal du lundi 30 septembre 2024
Délibération n°88/2024

Service référent : Direction Générale des Services

Objet : Logements – Tourisme – Régulation des meublés touristiques

Rapporteur : Monsieur Gildas QUENDO, Premier adjoint, aux grands projets, administration générale, à la communication, au sport, aux transports et aux commerces.

Exposé :

1°) Enjeux pour le territoire communal.

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 Quiberon est une destination touristique prisée et reconnue du fait de sa localisation et de son environnement privilégiés. Située au bout de la Presqu'île de Quiberon, la commune est aussi le principal point de départ des bateaux à destination de Belle-Île-en-Mer.

L'attractivité touristique de la Commune a été reconnue à travers son classement en « Station Classée de Tourisme » par décret du 19 septembre 2014 (renouvellement depuis 1926).

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, et la pénurie de logements locatifs résidentiels.

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 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.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

Selon les derniers chiffres officiels, la Commune compte 8 784 logements, dont seulement 29% sont des résidences principales. 5 813 logements sont donc recensés comme des résidences secondaires. Ce chiffre est en constante augmentation puisqu'il était de 5 418 en 2015, soit une hausse de 7,3% en 6 ans.

Corrélativement, la vacance des logements est faible à Quiberon. Les logements en vacance de longue durée ne représentent que 3,5% 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 1 006 meublés de tourisme à ce jour, contre 576 en 2019.
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 1 400 annonces de meublés de tourisme.

Par ailleurs, l'activité de location meublée touristique génère une spéculation foncière sur notre territoire. Le loyer médian est de 18 €/m² en 2024, soit une augmentation de 37% en cinq ans. Concernant le marché de l'ancien, le prix de vente médian des appartements anciens est passé de 4 054 €/m² en 2019 à 5 629 €/m² en 2023. En ce qui concerne les maisons individuelles, en 2019 le prix médian au mètre carré s'établissait à 3 349 € ; en 2023 il culmine à 5 263 €.

Ces chiffres caractérisent une pénurie de logements désormais installée sur le territoire de Quiberon, laquelle prive ses habitants de la possibilité de trouver un logement sur le marché à un prix raisonnable, d'autant que la dimension insulaire rend plus contraignant le logement sur un périmètre plus élargi.

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 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 règlementation 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 surcroit, l'arrêté du 1er 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 Quiberon en zonage B1. Ce classement, récemment

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

revu, témoigne de la prise en compte par l'État de la caractérisation d'une tension réelle en termes de logement sur notre territoire.

2°) Proposition de réglementation.

La règlementation proposée consiste à instaurer un dispositif d'autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires » pour les personnes physiques, avec comme principales caractéristiques :

- Par foyer fiscal,
- Le nombre d'autorisations est limité comme suit :

Nombre de logements par propriétaire (hors résidence principale)	Nombre de meublés autorisés
1	1
2	2
3	2
4	3
5	3
6	4
7	4
8	5
9	5
+ n Suivant la même logique	

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.

L'autorisation est délivrée par période de 3 ans. Un bilan sera réalisé sur cette première période expérimentale et fera l'objet d'une adaptation si nécessaire.

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.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

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, 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, autorisation renouvelable tous les 3 ans, pour l'ensemble des meublés touristiques détenus par des personnes physiques ;
- D'approuver le règlement de la Commune de Quiberon fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération : limitation du nombre de meublés par foyer fiscal (hors résidence principale), en fonction du tableau défini dans le règlement et sus exposé ;
- D'approuver une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1er juin 2025 ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.

Avis des commissions municipales : Lors de sa séance en date du 23/09/2024, la commission Grands projets, Administration générale et vie sportive a émis un avis favorable.

Adoption :

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 les Statuts de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique,
Vu le rapport de présentation de la présente délibération ainsi que le projet de règlement annexé,

Considérant l'impossibilité pour les actifs de la ville d'accéder à un logement à l'année en raison de la tension du marché immobilier qui a notamment son origine dans l'augmentation importante du nombre de meublés touristiques sur le territoire communal,

Considérant les motifs sus exposés,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, **à l'unanimité**,

DECIDE 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, autorisation renouvelable tous les 3 ans, pour l'ensemble des meublés touristiques détenus par des personnes physiques ;

APPROUVE le règlement de la Commune de Quiberon fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération : limitation du nombre de meublés par foyer fiscal (hors résidence principale) en fonction du tableau défini dans le règlement et sus exposé ;

APPROUVE une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1er juin 2025 ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 03/10/2024
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

VILLE DE QUIBERON
République française
Liberté – Egalité – Fraternité

AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.

DIT que la présente délibération sera transmise pour exécution au pôle Finances et Commande publique de la Ville et pour information au Pôle Aménagement Urbanisme Déplacement ;

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de RENNES dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission au contrôle de légalité.

A Quiberon, le 2 octobre 2024

Le Maire

Patrick LE ROUX

