

**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
L'ÎLE D'YEU**

Séance du : 18 mars 2025

Numéro de la délibération : DEL/BC/25/03/51

<p>Date Convocation 10/03/2025</p> <p>Date Affichage 11/03/2025</p> <p>Nombre de Conseillers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en exercice 27 - présents 19 - procurations 03 - absents 05 	<p>Le 18 Mars Deux Mille Vingt Cinq à 20 Heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de l'Île d'Yeu, dûment convoqué, s'est réuni salle du Conseil Municipal à la mairie.</p> <p>PRESENTS 19 : Carole CHARUAU, Emmanuel MAILLARD, Judith LE RALLE, Michel BOURGERY, Isabelle CADOU, Laurent CHAUVET, Brigitte GIGOU, Michel BRUNEAU, Valérie AURIAUX, Rémy BONNIN, Michel CHARUAU, Didier MARTIN, Alice MARTIN, Sandrine TARAUD, Jérôme GEAY, Yannick RIVALIN, Patrice BERNARD, Line CHARUAU et Dany HERBRETEAU.</p> <p>PROCURATIONS 3 : Anne-Claude CABILIC, Jean-Marie CAMBRELENG, Manuela AUGEREAU, et qui ont donné respectivement procuration à Laurent CHAUVET, Michel BRUNEAU, Didier MARTIN.</p> <p>ABSENTS 5 : Didier Gustave MARTIN, Corinne VERGNAUD LEBRIS, Stéphane GILOT, Sophie FERRY, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU.</p> <p>SECRETAIRE : Rémy BONNIN</p>
--	---

DELIBERATION RELATIVE A L'ADOPTION DU REGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION ET INSTAURANT LA PROCEDURE DE DECLARATION PREALABLE ET D'ATTRIBUTION D'UN NUMERO D'ENREGISTREMENT POUR LES MEUBLES DE TOURISME

Rapporteur : Emmanuel MAILLARD

La Commune de l'Île d'Yeu est aujourd'hui confrontée à une crise du logement sans précédent, ayant pour conséquence une pénurie de logements abordables et un nombre croissant de ménages qui n'arrivent plus à se loger à l'année. La crise du logement est ici d'autant plus marquée que la Commune de l'Île d'Yeu est un territoire insulaire avec un fort attrait touristique. Cette tension se répercute sur la vie économique, sociale et le bien vivre ensemble de l'île.

En 2020, le parc de logements islais se compose de 6 164 logements dont 60% sont occupés en résidence secondaire, 37% en résidence principale et 2% de logements vacants¹. Parmi les logements en résidence principale, une large majorité est occupée par leur propriétaire (81%²). L'accession à la propriété pour les islais devient toutefois de plus en plus inaccessible, en raison de la hausse des prix de l'immobilier.

¹ Source : Insee RP 2020
² Source : Insee RP 2020

En 2023, le prix médian des maisons existantes est de 6 445 €/m²³. Le parc locatif est quant à lui minoritaire, avec 365 logements et tend à se raréfier. En 10 ans, le parc locatif privé a diminué de 30%, entre autres concurrencé par la location de courte durée⁴.

L'île d'Yeu est en effet une destination touristique prisée de la côte atlantique. Elle connaît une fréquentation importante et en pleine expansion. En 2024, elle s'élève à 2,2 millions de visiteurs annuels⁵. Forte de son attractivité, l'offre d'hébergements touristiques de la commune s'est largement développée ces dernières années, et tout particulièrement la location de logements meublés de tourisme. Cette forme d'hébergement a connu un développement considérable depuis 2017 avec l'essor des plateformes d'annonces et de réservation en ligne. En 2023, 888 meublés de tourisme ont été recensés sur la Commune⁶.

L'offre d'hébergements touristiques, bien que structurellement présente et nécessaire, ne peut se développer au détriment du parc de logements disponibles pour les ménages devant se loger au plus près des services, des commerces et du bassin d'emplois.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités, le législateur a instauré deux dispositifs :

- dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues ;
- dans le cadre de la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016, l'obligation pour tout loueur occasionnel, quelle que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui, en retour, lui attribue un numéro d'enregistrement

En 2023, la commune a été classée en zone B1⁷ et en zone tendue⁸ qui traduit un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements sur la commune.

Afin d'envisager la régulation des meublés de tourisme, la commune de l'ILE D'YEU a réalisé en 2024 un diagnostic territorial de l'habitat dont l'objet était de comprendre la dynamique démographiques et économiques, l'évolution du parc de logements et du marché immobilier et quantifier le phénomène de l'hébergement touristique.

Le développement des locations de meublés de tourisme à destination d'une clientèle de passage, au détriment des logements occupés à titre de résidence principale, amène la commune de l'île d'Yeu à mettre en œuvre les deux outils de régulation des meublés de tourisme prévus par la loi, à savoir le régime d'autorisation préalable au changement d'usage ainsi que la procédure d'enregistrement préalable.

Instaurer le changement d'usage des locaux d'habitation, et se doter d'un règlement vise à assurer l'équilibre entre le maintien d'un parc de logements suffisant et le développement des activités économiques (commerce, tourisme, activités professionnelles, etc.).

L'enregistrement, avant toute location, d'un meublé de tourisme dès la première nuitée, pour chaque local mis en location permettra de disposer de données actualisées de l'offre de meublés, et de contrôler le respect de la réglementation du changement d'usage.

3 Source : DVF + Cerema 2023

4 Insee RP 2020

5 Source : Flux vision 2024

6 Source : données issues de la taxe de séjour 2023

7 Arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation)

8 Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 (modifiant le décret du 10 mai 2023)

Le règlement municipal fixant les conditions de délivrance d'autorisation annexé à la présente délibération, entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2026.

Il prévoit :

- Un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les personnes physiques et personnes morales dans la limite d'un meublé de tourisme par foyer fiscal, pour une durée de 3 ans renouvelable sur demande.

Les meublés de tourisme existants et déclarés en Mairie avant le 31 décembre 2024 pourront bénéficier de plusieurs autorisations pendant une période de 3 ans, afin de ne pas les pénaliser et leur permettre d'appréhender cette nouvelle réglementation.

Compte tenu des contraintes et des délais pour se mettre en règle vis-à-vis des exigences de performance énergétique⁹, les meublés de tourisme déclarés en Mairie avant le 31 décembre 2024 pourront bénéficier d'une autorisation temporaire avec prescription de fournir un DPE conforme dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur du règlement. La mise en location ne sera autorisée qu'une fois le DPE conforme transmis au service instructeur.

- Un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les autres activités et locaux mixtes.
- Un régime de changement d'usage à caractère réel subordonnée à une compensation

Afin de réduire le déséquilibre entre le nombre de biens à usage d'habitation et les meublés de tourisme sur le territoire de l'île d'Yeu et de ne pas aggraver la pénurie de logements, un nombre maximum de logements a été déterminé. Le plafond de meublés de tourisme autorisés a été fixé à 800, soit 13% du parc de logements communal. Ce nombre a été défini au regard des logements s'acquittant de la taxe de séjour auquel a été soustrait la part de résidences principales louées comme meublé de tourisme.

Cette réglementation s'intègre dans la politique habitat menée par la Commune afin de favoriser le maintien de la vie à l'année sur l'île.

Une communication sera mise en œuvre par la Commune de l'île d'Yeu à destination de sa population afin de rendre publique les prescriptions du présent règlement en amont de son entrée en vigueur.

Les dossiers pourront être déposés à compter du 1er septembre 2025, et seront enregistrés par ordre d'arrivée.

La Commune de l'île d'Yeu observera avec une grande attention l'évolution de la situation, mesura les impacts du règlement et analysera l'opportunité de faire évoluer les mesures de régulation.

Compte tenu de l'exposé qui procède,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L 2121-10, L 2121-11, L 2121-12, L 2121-13, L 2121-29 ;

Vu le code du tourisme et notamment les articles L 324-1-1 et suivants-1, D 324-1 et suivants ;

⁹ Instaurée par 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 le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 631-7, L631-7-A et suivants, et L 651-2 et suivants ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) ;

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

Vu l'article 2 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L 211-2 et L 211-5 ;

Vu le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 (modifié par le décret n°2023-822 du 25 août 2023) relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts et précisant les territoires concernés ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 15 septembre 2023 portant autorisation préalable au Maire de l'Île d'Yeu de changer l'usage de locaux destinés à l'habitation prévue par les articles L. 631-7 à L 631-9 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations des changement d'usage des locaux d'habitation, ci annexé.

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal (20 POUR, 1 CONTRE : Dany HERBRETEAU, 1 ABSTENTION : Line CHARUAU) :

- ♦ **INSTAURE** la procédure d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.
- ♦ **APPROUVE** le règlement municipal précisant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation.
- ♦ **EXIGE** l'autorisation de changement d'usage à compter du 1^{er} janvier 2026 avec la possibilité de déposer les demandes à compter du 1^{er} septembre 2025.
- ♦ **INSTAURE** la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme à compter du 1^{er} janvier 2026.
- ♦ **AUTORISE** Madame la Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme
La maire,
Carole CHARUAU