



DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'ÎLE D'YEU

Séance du : 08 Juin 2026

Numéro de la délibération : DEL/BCH/26/06/148

Date Convocation 29/05/2026	Le 8 Juin Deux Mille Vingt Six 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.
Date Affichage 29/05/2026	PRESENTS 24 : Patrice BERNARD ; Vincent ROIRAND ; Corinne ROUET ; Bernard NOURY ; Jacqueline TURBE ; Mathieu RIOU ; Virginie GIRARD ; Yannick RIVALIN ; Camille DECONINCK ; Fabien DULON ; Nathalie BARBOTIN ; Marika ANDRÉ ; Louis DUPONT ; Joanna BURGAUD ; Sébastien GAUTIER ; Eddy LAURENT ; Christophe DUPONT ; Leslie DOUX ; Benjamin RATOUIT ; Manon PLESSIS ; Alain MOUSNIER ; Cyril TARAUD ; Laure BARAULT ; Valérie VOISIN
Nombre de Conseillers :	PROCURATIONS 3 : Christine LE BRIS donne procuration à Vincent ROIRAND ; Maryline SAUVADET donne procuration à Nathalie BARBOTIN ; Gaëlle CHAPUT donne procuration à Alain MOUSNIER
- en exercice	ABSENTS 0
- présents	SECRETAIRE : Manon PLESSIS
- procuration	
- absents	

ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN VUE D'INSTAURER UNE SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Rapporteur : M. Patrice BERNARD

L'Île d'Yeu doit faire face à une crise majeure du logement. Face à l'accroissement constant des pressions touristiques, foncières et immobilières, on observe une pénurie de logements abordables et un nombre croissant de ménages qui n'arrivent plus à se loger à l'année.

L'attractivité touristique du territoire alimente une forte hausse des prix de l'immobilier, une augmentation des prix de la construction, et une réduction du nombre des biens en location à l'année. Cette pression se traduit par une raréfaction des logements permanents au profit des logements secondaires et des locations touristiques.

La part des résidences principales est ainsi passée de 76,5% en 1968 à 39,8% en 2022, alors que dans le même pas de temps, le nombre de logements passait de 2 092 logements en 1968 à 6 274 logements en 2022 pour une population permanente quasiment stable (source RGP INSEE). Ce phénomène s'est poursuivi depuis et l'augmentation des prix de l'immobilier rend l'accession à la propriété inabordable pour les habitants de l'Île. Le prix médian des maisons a augmenté de 66% en 6 ans pour atteindre 6 486€/m² en 2024, soit pour un logement de 80m² le prix de 518 880 € en 2024 (source DVF). A titre de comparaison, à niveau de vie équivalent, le prix d'une maison est 2,4 fois supérieur sur l'Île qu'à l'échelle

des Pays de la Loire. Faute de trouver preneur parmi les Islais, ces logements sont acquis par des résidents secondaires, ce qui contribue à augmenter le nombre des biens occupés quelques semaines par an, qui correspondent aujourd'hui à la majorité des logements de l'Ile : soit 60,2% (source dernier RGP INSEE - 2022).

Cette crise du logement est d'autant plus marquée sur un territoire insulaire, par définition limité, non extensible et en partie protégé (site classé, espaces naturels sensibles...). A contrario du continent, les habitants n'ont pas de solutions alternatives de retrait dans les terres et sont contraints de quitter leur lieu de vie le cas échéant, faute de pouvoir se loger.

Parallèlement à ce constat, plusieurs lois viennent restreindre davantage les possibilités de construction sur l'Ile :

- La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite Loi littoral. Elle régit l'urbanisation, et tend à restreindre les constructions puisque son principal objectif est la préservation des espaces naturels, des sites, et des paysages. Aussi, du fait de son insularité, la Loi littoral s'applique à l'ensemble de l'Ile.
- La loi ZAN du 20 juillet 2023 est venue ajuster le calendrier et le cadre juridique posés par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Elle impose désormais aux collectivités de nouvelles obligations, notamment en matière de diminution des surfaces constructibles. Elle vise à appliquer la sobriété foncière en diminuant progressivement le rythme de consommation d'espaces naturels au profit de l'urbanisation, pour arriver en 2050 à un Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols. L'Ile devra respecter, à cette date, un équilibre entre le total des surfaces artificialisées et celles renaturées.

La loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi LE MEUR-ECHANIZ, a créée, en son article 5, la possibilité d'instituer une servitude de résidence principale dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Il est désormais possible de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage de résidence principale. L'objectif est de favoriser les logements permanents en exigeant que les nouveaux logements construits soient à usage exclusif de résidence principale, au sens de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs (article 2).

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.2131-1 et L.2131-2 ;

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, dite Loi LE MEUR-ECHANIZ ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.101-2, L123-13-3, L. 151-14-1, L.152-6-5, L.152-6-7, L.152-6-9, L.153-31-III et L.153-45 ;

Vu 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, dite Loi MALANDIN-MERMAZ ;

Vu le Code du tourisme, et notamment le premier alinéa du IV de l'article L. 324-1-1 ;

Vu la loi n°2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, et notamment l'article 1er ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 février 2014 et modifié le 25 octobre 2016, le 2 mars 2017, le 18 décembre 2018 et le 16 décembre 2025 par délibération du Conseil Municipal ;

Vu la délibération du conseil municipal n° DEL/BC/23/03/51 à l'adoption du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et instaurant la procédure de déclaration préalable et d'attribution d'un numéro d'enregistrement pour les meublés de tourisme ;

Vu la délibération du conseil municipal n° DEL/NLB/25/12/271 en date du 16 décembre 2025, validant la Stratégie Locale de l'Habitat et notamment son diagnostic sur la situation du logement et son plan d'actions ;

Vu l'arrêté du Maire 26/05/402 en date du 15 mai 2026, engageant la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en vue d'instaurer une servitude de résidence principale sur le territoire communal ;

Considérant que la commune de l'Ile d'Yeu a été inscrite par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 (article 232) sur la liste des communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant ;

Considérant qu'en 2022, la commune de l'Ile d'Yeu comptabilisait 3 779 résidences secondaires et logements occasionnels, soit un taux de 60,2% (source RGP INSEE) et que cette tendance va croissante ;

Dès lors, les conditions posées par la loi sont réunies. Par ailleurs, les textes disposent, s'agissant du périmètre de la servitude, et des logements concernés, que celle-ci ne peut être instaurée que dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) inscrites au PLU de la commune ;

Considérant que la modification envisagée du PLU porte uniquement sur l'ajout d'une servitude de résidence principale et ne remet pas en cause son économie générale ;

Considérant que l'instauration d'une servitude de résidence principale relève d'une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la Loi LE MEUR-ECHANIZ ;

Le projet de modification simplifiée porte donc sur :

- L'intégration dans le PLU d'une servitude de résidences principales pour les nouvelles constructions

Les différentes étapes de la modification simplifiée :

- Elaboration du projet : rédaction d'une notice de présentation + dispositions réglementaires avant/après
- Saisine de l'autorité environnementale sur l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale liée à la procédure de modification simplifiée du PLU ;
- Notification au préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- Mise à disposition du public pendant une durée d'1 mois :

Éléments mis à disposition : Projet de modification + Exposé des motifs + Avis éventuellement formulés par l'autorité environnementale et les PPA

- Approbation de la modification simplifiée

Éventuellement modifiée suite aux avis des PPA et au bilan des observations émises lors de la mise à disposition du public

- Prise d'une délibération motivée du conseil municipal approuvant la modification du PLU instaurant une servitude de résidence principale sur l'ensemble de la commune de l'Ile d'Yeu.

Modalités de concertation :

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois selon des modalités précisées par délibération du conseil municipal, et notamment :

- En présentiel avec un dossier papier, consultable sur rendez-vous, auprès du service urbanisme de la commune ;
- En dématérialisé avec un dossier numérique, consultable sur le site de la commune : www.mairie.ile-yeu.fr

Les observations pourront être formulées :

- En mairie de l'Ile d'Yeu sur un registre dédié, aux horaires habituels d'ouverture au public ;
- Par voie numérique à l'adresse : urbanisme@ile-yeu.fr avec indiqué en objet « Observation sur le projet de modification simplifiée n°5 – Servitude de résidence principale ».

Les modalités définies par la délibération susvisée seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition avec avis dans la presse.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité (26 POUR, 1 ABSENCE) : Mme Camille DECONINCK) :

- ♦ **APPROUVE** l'engagement de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en vue d'instaurer une servitude de résidence principale sur le territoire communal.
- ♦ **APPROUVE** les modalités de mise à disposition du dossier de modification proposées ci-avant.
- ♦ **ACTE** qu'à l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et adoptera le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.
- ♦ **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

L'Ile d'Yeu, le 12 Juin 2026

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

Le maire,

M. Patrice BERNARD

ip

Patrice BERNARD
Maire de l'Ile d'Yeu
13 juin 2026