Envoyé en préfecture le 15/05/2026
Reçu en préfecture le 15/05/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20260515-ARR_2605402-AR

MAIRIE DE
L'ILE D'YEU

AB/BC/26/05/402

ARRETE DU MAIRE

PORTANT PRESCRIPTION DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VUE D'INSTAURER UNE SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Le Maire de la Commune de l'Ile d'Yeu,

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 en date 18 mars 2025, relative 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.

Exposé :

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

Envoyé en préfecture le 15/05/2026
Reçu en préfecture le 15/05/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20260515-ARR_2605402-AR

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 poursuivie 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'Île : 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'Île :

- 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 réglemente 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'île.
- 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'île 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).

Considérant que la commune de l'Île 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 le demande de logements, entrainant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

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

Envoyé en préfecture le 15/05/2026
Reçu en préfecture le 15/05/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20260515-ARR_2605402-AR

Dès lors, les conditions posées par la loi sont réunies. Par ailleurs, les textes disposant, 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.

ARRETE

Article 1 : Engager la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en vue d'instaurer une servitude de résidence principale sur l'ensemble du territoire communal,

Article 2 : Un exemplaire du présent arrêté sera :

- Transmis à M. le Préfet de la Vendée,
- Transmis à M. le Sous-Préfet des Sables d'Olonne,
- Transmis à la DREAL Pays de la Loire.

Fait à l'Ile d'Yeu, le 15 mai 2026

Le Maire
M. Patrice BERNARD

MAIRIE DE L'ILE D'YEU
85 (Vendée)