Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 056-215601147-20260302-1702032026-DE

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
ARRONDISSEMENT DE LORIENT
COMMUNE DE LOCMARIA

Procès-Verbal du Conseil Municipal
Séance du 2 mars 2026

L'an deux mille vingt-six, le deux mars à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la commune de Locmaria Belle-Île-en-Mer, s'est réuni publiquement à la salle du conseil municipal après convocation légale, sous la présidence de Dominique ROUSSELOT, Maire de Locmaria.

Nombre de conseillers en exercice	: 15	Date de convocation : 20 février 2026	
Nombre de conseillers présents	: 8	Date d'affichage et de	
Nombre de conseillers votants	: 11	Publication	: 4 mars 2026

Etaient présents : Marie THUILLIER, Thomas BRON, Réjane CONAN, Anne-France NAUDIN, Aurélie BAUR, Maurice GAULAIN, Christophe SAMZUN, Sylvie LE PAN.

Absents excusés ayant remis pouvoir :
- Damien RIBOUCHON ayant remis pouvoir à Maurice GAULAIN
- Edouard BANNET ayant remis pouvoir à Aurélie BAUR
- Didier LE GARREC ayant remis pouvoir à Marie THUILLIER

Absente excusée n'ayant pas remis pouvoir : Rozenn MAHEVO, Yolaine DE CRUZ et Marie-José JUGEAU.

Secrétaire de séance : Christophe SAMZUN.

--*-*-*-*-*-*

17) MODIFICATION DU REGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES TOURISTIQUES DE COURTE DUREE ET INSTAURANT LE NUMERO D'ENREGISTREMENT

Vu la Constitution, notamment son préambule ;

Vu la Déclaration du 26 août 1789 des droits de l'homme et du citoyen, notamment son article 2 ;

Vu la décision du Conseil constitutionnel n°2014-691 DC du 20 mars 2014 ;

Vu la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, notamment l'article 1 de son protocole additionnel ;

Vu la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

Vu l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union Européenne en date du 22 septembre 2020, *Cali Apartments SCI et Hôpitaux*, affaires C-724/18 et C- 727/18 ;

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 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 631-7, L. 631-7-1 A et suivants, et L. 651-2 et suivants ;

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

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 056-215601147-20260302-1702032026-DE

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

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

Vu l'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 ;

Vu la délibération n°3 du conseil municipal du 23 juillet 2024 adoptant le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée et instaurant le numéro d'enregistrement.

Vu le projet de règlement municipal modifié fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée et instaurant le numéro d'enregistrement ci-annexé ;

Entendu le rapport de Monsieur le Maire ;

Considérant que les collectivités de Belle-Île en mer sont exposées au plus fort à cette crise nationale de pénurie du logement locatif annuel disponible à l'année, particulièrement en raison de leur insularité et de leur fort attrait touristique, que l'Île qui comptabilise 5 483 habitants à l'année connaît une fréquentation touristique en augmentation régulière depuis 2008 et que cette fréquentation s'élève, au titre de l'année 2022, à environ 430 000 visiteurs annuels ;

Considérant que les études réalisées en 2023-2024 ont permis de constater une évolution des usages sur le territoire de Belle-Île en mer, avec une augmentation du nombre de meublés touristiques renforçant la pénurie de logements locatif à l'année ;

Considérant que sur la commune de LOCMARIA, les études ont démontré notamment l'existence d'une pénurie de logements à loyer raisonnable en adéquation avec les niveaux de revenus des résidents locaux et une tension sur le marché locatif de longue durée ;

Considérant que le classement en zone B1 de la commune est la traduction juridique du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements sur le marché locatif ;

Considérant que, par décision du conseil municipal du 23 juillet 2024, la commune de LOCMARIA a instauré la procédure de changement d'usage avec enregistrement pour les meublés de tourisme mis en location sur la commune par les propriétaires personne physiques, sur le fondement de l'article L631-7-1-A du Code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que la loi du la LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a étendu le périmètre d'application de l'article L631-7-1-A aux propriétaires personnes morales ;

Considérant que les modifications proposées au règlement municipal permettront d'étendre aux personnes morales l'obligation d'obtenir une autorisation de changement d'usage préalablement à toute location touristique, et d'ainsi permettre l'égalité de traitement entre les propriétaires personnes physiques et personnes morales ;

Considérant que règlement modifié limite à une autorisation de changement d'usage par personne morale et prévoit des dérogations permettant de dépasser cette limite dans les mêmes conditions que pour les personnes physiques ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 056-215601147-20260302-1702032026-DE

Considérant que, au 30 janvier, sur la commune de Locmaria, 24 logements propriétés de personnes morales ont obtenu un numéro d'enregistrement ;

Considérant qu'une application du règlement aux personnes morales à partir du 1er septembre 2026, permettra à ces propriétaires un délai suffisant pour effectuer les démarches et le cas échéant, réorganiser leur activité ;

Considérant que les modifications apportées au règlement permettent de poursuivre les objectifs mentionnés dans la délibération du 23 juillet 2024 et à savoir :

- de trouver le juste équilibre entre habitat à l'année et locations saisonnières pour un tourisme plus durable, respectueux des habitants, des acteurs locaux et des visiteurs,
- d'encourager la location à l'année en limitant le développement des meublés de tourisme sur la commune, tout en permettant aux propriétaires qui louent peu et qui ont besoin de ces revenus complémentaires, de continuer la location de meublés de tourisme,
- de soutenir la filière économique en favorisant les locations mixtes pour des travailleurs saisonniers ;
-

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- Approuve les modifications au règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage ci-annexé ;
- Mandate monsieur le maire pour prendre toute décision permettant l'application de la présente délibération.
- Fixe la date d'entrée en vigueur du règlement au 1er septembre 2026.

Fait et délibéré,
A Locmaria, le 2 mars 2026.
Le Maire,
Dominique ROUSSELOT

MAIRIE DE LOCMARIA BELLE-ILE MORBIHAN

Le Maire,
Dominique ROUSSELOT