

**DÉPARTEMENT DU MORBIHAN**

**EXTRAIT PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du Lundi 13 octobre 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi 13 octobre, à 20 heures 04, le Conseil municipal de la Commune de PALAIS, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation en date du 9 octobre 2025 mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents adressés au moins trois jours francs avant la présente séance, s'est réuni à la Chapelle, sous la présidence de Monsieur Tibault GROLLEMUND, Maire.

**Etaient présents :** Le Maire Tibault GROLLEMUND

**Adjoints :** Jean-Luc GUENNEC, Pierre-Paul AUBERTIN, Martine COLLIN, Soazig LANCO, Georges MIGNON.

**Conseillers :** Catherine BARBOTIN, Marie-Céline GUILLERME, Jacqueline KERIGNARD, Yann LE POINTER, Jean-Claude LORIOT, Monique PAUL, Noëlle SCHLUMBERGER (arrivée 20h08), Noémie SOULIER, Thibault TARDIF, Francis VILLADIER,

**Etaient excusées et avaient donné pouvoir :** Carine LE HEN à Jean-Luc GUENNEC, Sylvie TREMEAC-PICHOT à Tibault GROLLEMUND,

**Etaient absents excusés :** Patrick LEPELLETIER-BOISSEAU, Aude PORTUGAL, Béatrice TERRIEN,

**Était absent non excusé :** Guillaume CHATELAIN,

**Secrétaire de séance :** Catherine BARBOTIN

Nombre de conseillers en exercice : **22**

Quorum : **11**

Présents : **16**

Votants : **18**

**Délibération n° 072-25**

**URBANISME : Adoption du nouveau règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage**

**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, *Calvi Apartments SCI et Hôpitaux*, affaires C-724/18 et C-727/18.

**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 ;

**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 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 nouveau projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage, ci-annexé ;

**Considérant** que les communes de Belle-Île en mer sont exposées de plus fort à la crise nationale de pénurie du logement locatif disponible à l'année en raison de l'essor de la location de meublés touristiques ;

**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 de 47% du nombre de meublés touristiques au titre de la période 2019-2023, que 61 % de ces meublés de tourisme sont des résidences secondaires ;

**Considérant** qu'en parallèle de ce constat, la part des logements locatifs privés ne représente que 7,6 % des 6 851 logements comptabilisés sur l'Île et la part de logements vacants est inférieure ou égale à 4% ;

**Considérant** que l'économie locale de Belle-Île en mer, territoire insulaire, repose pour partie sur une main-d'œuvre saisonnière qui a besoin de se loger sur l'Île sur la période estivale, mais aussi sur le reste de l'année et qui est confrontée au mal logement ou à l'absence de logement disponible ;

**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** plus précisément que la commune de PALAIS, commune de 2 536 habitants (Source - Recensement INSEE 2020), compte sur son territoire 1 230 résidences secondaires pour 1 277 résidences principales et 104 logements vacants (Source INSEE 2020), que 38 % de l'offre de logements sur l'île se situe à PALAIS ;

**Considérant** qu'ont été recensés sur la commune de PALAIS, 255 meublés de tourisme soit 47,9 % de l'ensemble des lits touristiques (hébergement marchand) déclarés sur l'Île au titre de l'année 2023 (Source - Taxe de séjour CCBI 2023), que cela représente une augmentation de 22 % du nombre de meublés de tourisme sur la commune par rapport à 2021,

**Considérant** que la multiplication des locations saisonnières pour des séjours de courte durée dans des locaux à usage d'habitation est de nature à aggraver la pénurie de logements sur le marché de logements locatifs résidentiels,

**Considérant** que ces lits touristiques sont concentrés en centre-bourg communal, illustrant l'important contraste entre le secteur intra-muros à densité forte et le secteur extra-muros à densité faible, qu'il y a lieu en conséquence d'adapter la régulation souhaitée des meublés de tourisme à cette spécificité locale ;

**Considérant** qu'en égard notamment aux données évoquées ci-avant, une Convention d'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain « OPAH-RU » a été signée entre la commune de PALAIS, la Banque des Territoires, le Département, l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat « ANAH » dégageant 7 enjeux majeurs au titre desquels figurent la reconquête des logements vacants et l'installation d'actifs en Ville ;

**Considérant** que parallèlement l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), sur la commune, a énoncé comme objectif prioritaire de : « conforter le centre-ville comme lieu d'habitat permanent, densifier et mettre fin à l'étalement urbain ».

**Considérant** que la régulation des meublés de tourisme est un des moyens de parvenir à cet objectif ;

**Considérant** que par délibération du 30 juillet 2024, le conseil municipal a décidé de soumettre à autorisation le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et approuvé à l'unanimité le règlement fixant les conditions de délivrance de cette autorisation sur le fondement de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation,

**Considérant** que par cette même délibération, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable soumise à enregistrement toute location d'un meublé de tourisme,

**Considérant** que depuis lors, par une loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, le législateur a modifié le cadre légal du régime temporaire d'autorisation temporaire de changement d'usage, qu'en particulier, il a étendu son champ d'application aux personnes morales et prévu la possibilité de fixer le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage selon la zone du territoire, que le législateur a également conditionné l'octroi de l'autorisation à des critères de performances énergétiques,

**Considérant** que ces nouvelles dispositions sont de nature à améliorer l'efficacité du régime et à favoriser une action ciblée en fonction des besoins des différentes parties du territoire,

**Considérant** qu'il est nécessaire de modifier le règlement précédemment adopté afin de le mettre en cohérence avec les exigences légales, d'étendre le champ d'application de l'autorisation de changement d'usage à tout propriétaire, de fixer des quotas pour l'hypercentre et de limiter les possibilités de renouvellement de l'autorisation, par nature temporaire,

**Considérant** que pour concilier l'objectif tenant à la préservation du logement et les enjeux du tourisme sur le territoire de PALAIS, il convient de maintenir la limitation d'une autorisation de changement d'usage par propriétaire, tout en accordant une dérogation aux

propriétaires pratiquant le régime de la location mixte au profit de travailleurs saisonniers ou louant un meublé classé en dehors de l'hypercentre, dans la limite de deux autorisations par propriétaire,

**Considérant** que le règlement modifié, ci annexé comporte en synthèse les évolutions suivantes par rapport à la version actuelle :

- Extension du champ d'application du régime du changement d'usage à tout propriétaire, y compris les personnes morales ;
- Octroi de l'autorisation conditionné à la fourniture d'un diagnostic de performance énergétique présentant un score conforme aux exigences légales ;
- Création d'un quota d'autorisations de changement d'usage susceptibles d'être délivrées dans l'hypercentre ;
- Modification des cas de dérogation au plafond d'une autorisation par personne, dans la limite de deux ;
- Durée de l'autorisation portée à 3 ans quelle que soit la localisation du bien et limitation des possibilités de renouvellement (sauf location mixte) ;

**Considérant** que le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage ainsi modifié est justifié, tout comme le précédent règlement, par une raison impérieuse d'intérêt général liée à la pénurie de logements en location longue durée sur la commune ; qu'il s'agit de revitaliser le centre-bourg, de préserver l'équilibre entre résidents permanents, résidents secondaires et touristes, d'encourager la location à l'année en limitant le développement des meublés de tourisme sur la commune, tout en permettant à des propriétaires qui louent peu et qui ont besoin de ces revenus complémentaires de continuer la location de meublés de tourisme, de sauvegarder l'économie locale qui repose pour partie sur une main-d'œuvre saisonnière et sans altérer le développement économique de son territoire touristique ;

**Considérant** que les moyens et supports de communication mis en œuvre par la commune de PALAIS à destination de sa population, permettront d'une part, de rendre publiques les prescriptions dudit règlement et ce, en amont de son entrée en vigueur, dans un délai de 2 mois et demi, et d'autre part de rendre ces prescriptions transparentes, accessibles et intelligibles ;

**Considérant** qu'à moyen terme, la commune de PALAIS observera avec une grande attention l'évolution de la situation ainsi présentée, mesurera les impacts du règlement eu égard aux effets attendus et analysera l'opportunité de faire évoluer les mesures de régulation ;

**Après en avoir délibéré et vote à l'unanimité, le Conseil municipal décide :**

- **D'approuver le nouveau règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée et précisant les modalités d'obtention d'un numéro d'enregistrement ;**
- **De fixer au 1<sup>er</sup> janvier 2026 la date d'entrée en vigueur du nouveau règlement ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

**Le Maire :**

- **Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la mairie ;**
- **Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.**

Pour extrait conforme,

**Le Maire,  
Tibault GROLLEMUND.**

