

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 06/11/2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
26	17	22

Vote
A l'unanimité
Pour : 22
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2025, le 6 Novembre à 20:30, le Conseil Municipal de la Commune de Beaussais-sur-Mer s'est réuni en Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur CARO Eugène, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 28/10/2025.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 28/10/2025.

Présents : M. CARO Eugène, Maire, Mmes : COLAS-PANSARD Elisabeth, DARRAS Emilie, DE SALINS Catherine, NEZOU Marie-Reine, ONEN-VERGER Magali, REHEL Sylvie, SOULARY Brigitte, VIMONT Marie-Laure, MM : BONENFANT Mikaël, COUSYN Bernard, d'AUBERT Tanguy, GUESDON Philippe, LOBJOIT Rony, RABILLER Thibault, RENNER Gérard, VILLENEUVE Guillaume

Excusés ayant donné procuration : Mmes : BAULAIN Sylvie à M. BONENFANT Mikaël, BERTRAND-LEMOINE Mathilde à Mme NEZOU Marie-Reine, GUILLEMIN Christina à M. CARO Eugène, LONCLE Ludivine à M. GUESDON Philippe, M. RAULT Clément à Mme VIMONT Marie-Laure

Excusé(s) : M. HASLAY Jean-Michel

Absents : Mmes : CHAUVIERE Alicia, FARAUT-LALAIN Pauline, M. RAHARD Ludwig

A été nommé(e) secrétaire : Mme NEZOU Marie-Reine

2025-085 – Règlement fixant les critères et les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux pour les locations meublées de courte durée - avis de principe

Rapporteur : Eugène Caro, Maire

L'offre d'hébergement touristique a été considérablement bouleversée ces dernières années avec l'essor du nombre de meublés touristiques. Cette nouvelle forme d'hébergement a connu un développement très important en lien avec l'essor des plateformes de réservation ou d'annonces en ligne : Airbnb, Abritel, LeBonCoin, Booking...

A Beaussais-sur-Mer, près de 79 meublés touristiques sont proposés à la location (gîtes, chambre d'hôtes et locations saisonnières de courte durée). 29 042 nuitées ont été enregistrées en 2024 dans les meublés touristiques dont plus de 23 395 vendues sur les plateformes. Cette évolution participe au développement touristique de la commune et de l'agglomération. Elle permet d'élargir et de diversifier l'offre d'hébergement touristique et se révèle une illustration des nouvelles attentes de la clientèle et de l'évolution des pratiques touristiques. Elle permet aussi aux hébergeurs particuliers d'accéder à un complément de revenu.

Pour autant, le développement de la location de meublés touristiques a modifié le marché de l'hébergement traditionnel et peut générer sur certains territoires en tension des inconvénients majeurs tels que la baisse sensible du nombre de résidents dans certains secteurs et le renforcement de la tension existante sur le marché locatif destiné à l'habitation. C'est en raison de ces tensions sur le marché locatif de l'habitat que la commune de Beaussais-sur-Mer figure en annexe du décret prévu au I l'article L. 231 du code général des impôts, ce qui l'a autorisé à édicter une taxe sur les locaux vacants.

Les articles L. 324-1 et suivants du code du tourisme et L. 631-7 et suivants du code de la construction de l'habitation prévoient au profit des communes figurant en annexe du décret prévu au I de l'article L. 231 du code général des impôts, ainsi qu'aux autres communes qui adoptent une délibération motivée en ce sens, la possibilité de mesures d'encadrement de la location touristique meublée. Ces dispositions permettent aux communes de soumettre à autorisation le changement d'usage des locaux à usage d'habitation, par exemple pour le transformer en meublés à usage de tourisme ou pour le transformer en local à usage professionnel. L'autorisation est délivrée pour une durée limitée (moins de 5 ans) et est renouvelable. Toutefois, cette procédure, ne concerne pas le cas dans lequel la résidence principale est proposée comme meublé de tourisme pour un nombre de jours inférieurs à 120. Ces dispositions offrent en outre aux communes qui ont mis en place cette procédure d'autorisation le droit de mettre en œuvre une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme. Cet enregistrement consiste à imposer à toute personne qui propose à la location meublée sa résidence principale – fut-ce un nombre limité de jours par an - ou sa résidence secondaire de le déclarer sur un site de télé-enregistrement. Elle s'accompagne d'autres obligations pour ces loueurs et pour les intermédiaires de location.

L'article L.631-7-1 A du CCH transfère la compétence pour décider de mettre en œuvre la procédure d'autorisation de changement d'usage de la commune à l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière de documents d'urbanisme. Il est également compétent pour arrêter le règlement qui précise les critères et conditions pour la délivrance d'une autorisation de changement d'usage.

Tel est le cas de Dinan Agglomération. Un projet de règlement a été élaboré par Dinan agglomération et figure en annexe du projet de délibération.

Eu égard aux tensions qui existent sur le logement à Beausais-sur-Mer et pour éviter que la situation s'aggrave, il est proposé :

- De mettre en œuvre la procédure d'autorisation de changement d'usage pour les propriétaires de logements situés sur la commune de Beausais-sur-Mer à partir du 1er avril 2026 ;
- D'instaurer la procédure d'enregistrement qui impose de déclarer toutes les locations de meublés touristiques via le site de télédéclaration de Dinan Agglomération ;
- Subsidiairement, de laisser jusqu'au 1er octobre 2026 aux personnes qui ont déjà déclaré leurs meublés pour leur permettre de régulariser leur situation dans le cadre de cette télédéclaration.

A ce stade et compte tenu du partage de compétence avec Dinan Agglomération, il convient donc que le conseil municipal se prononce sur le principe de l'instauration du régime d'autorisation temporaire et du régime de l'enregistrement sur le territoire de la commune de Beausais-sur-Mer et qu'il approuve le projet de règlement figurant en annexe qui servira pour l'instruction de ces demandes d'autorisation et qu'il appartiendra à Dinan Agglomération d'adopter.

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment les articles L631-7 à L631-9, Vu le Code du tourisme, notamment les articles L324-1-1 et L324-2-1,

Vu le Code du Tourisme, notamment son article L.324-1-1 I

Vu le Code général des collectivités territoriales,

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 LEMEUR,

Vu les arrêtés préfectoraux en date des 25 novembre 2016 et 27 janvier 2025 portant création et modification des statuts de la Communauté d'Agglomération de Dinan Agglomération,

Vu la délibération n°CA-2020-001 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération en date du 27 janvier 2020 portant adoption du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUiH),

Mme Emilie Darras demande si une différenciation sera faite entre les résidences principales et les secondaires.

M. le Maire confirme qu'une différenciation sera faite puisque les résidences principales sont limitées aujourd'hui à 120 nuitées de location/an.

M. Thibault Rabiller précise que la plupart des plates-formes exigent déjà un numéro d'enregistrement.

M. le Maire indique qu'il est nécessaire de mettre en place cet enregistrement afin de connaître le marché des locations meublés de tourisme.

Monsieur le Maire demande s'il y a des questions sur le sujet. Aucune question n'est soulevée.

En conséquence et après délibéré, le conseil municipal à l'unanimité, décide de :

- **APPROUVER** le principe de l'instauration du régime d'autorisation temporaire de changement d'usage à compter du 1^{er} avril 2026,
- **APPROUVER** le principe de l'instauration du régime d'enregistrement de toutes les locations de meublés touristiques via le site de télédéclaration à compter de la même date ;
- **APPROUVER** le projet de règlement fixant les critères et conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage joint en annexe.

En mairie, le 10/11/2025
Président de séance :
M. CARO Eugène, Maire



Secrétaire de séance :
Mme NEZOU Marie-Reine

