

REGLEMENT DE DINAN AGGLOMERATION

FIXANT LES CRITERES ET LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS TEMPORAIRES DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION POUR LES LOCATIONS MEUBLEES DE COURTE DUREE POUR LA VILLE DE SAINT-CAST LE GUILDO

PREAMBULE

L'offre d'hébergement touristique a été considérablement bouleversée ces dernières années avec l'essor des meublés touristiques. Aux hébergeurs traditionnels professionnels (hôtels, résidences de tourisme, gîtes, campings, etc...), sont venues s'ajouter les locations de meublés de tourisme. 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, Le Bon Coin, Booking...).

Sur la ville de Saint-Cast Le Guildo :

- Près de 680 meublés touristiques sont proposés à la location (gîtes, chambres d'hôtes et locations saisonnières de courte durée),
- 134 399 nuitées enregistrées en 2024 générées par les meublés touristiques dont 96 444 nuitées vendues par les plateformes (dont 55 371 par Airbnb).

Sur Dinan Agglomération :

- Plus de 2 700 meublés proposés à la location,
- 693 389 nuitées enregistrées en 2024 générées par les meublés touristiques dont 548 229 nuitées vendues par les plateformes (dont 326050 par Airbnb).

Source : logiciel taxe de séjour 3douest – 14/04/25

Cette évolution participe au développement touristique de l'agglomération. Elle permet d'étoffer 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 importants :

- Une baisse sensible du nombre de résidents dans certains secteurs,
- Un renforcement de la tension existante sur le marché locatif destiné à l'habitation à travers la soustraction de biens immobiliers au marché locatif traditionnel. Certaines catégories de population sont plus vulnérables à cette tension comme les étudiants ou les travailleurs saisonniers,
- Des nuisances pour les copropriétaires résidents,
- Une modification de la nature des quartiers et des commerces (au détriment des commerces de proximité et de certains équipements publics comme les écoles) avec une polarisation très forte des meublés touristiques dans les quartiers littoraux ou dans les centres-villes.

Les articles L. 324-1 et suivants du code du tourisme prévoient des mesures d'encadrement de la location touristique meublée.

Ces dispositions offrent aux communes la possibilité de mettre en œuvre une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme, sous réserve que ces communes, ou l'établissement public de coopération intercommunale auquel elles appartiennent compétent en matière de documents d'urbanisme, aient mis en place, au préalable, la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation.

La Loi LEMEUR permet aujourd'hui à toutes les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I du 232 du CGI ou les autres communes sur délibération motivée, de mettre en place la procédure de changement d'usage.

En revanche, cette procédure de changement d'usage conditionne toujours la procédure optionnelle de mise en place d'un numéro d'enregistrement des meublés de tourisme, qui s'accompagne d'obligations pour les loueurs et les intermédiaires de location.

Les enjeux et les objectifs de Dinan Agglomération d'une régulation des locations saisonnières :

Enjeux :

- Equilibrer le nombre de locations saisonnières de courte durée et les logements d'habitation loués à l'année (Equilibre Tourisme/Habitat permanent),
- Accueillir de nouveaux habitants à l'année sur le territoire, en limitant une hausse démesurée du coût de l'immobilier.

Objectifs :

- Recenser le parc locatif saisonnier pour estimer plus précisément la pression touristique sur les différents secteurs (zonage)
- Réguler le parc de locations saisonnières en mettant en place la procédure de changement d'usage

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 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),

Vu la délibération de principe du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Cast Le Guildo en date du 10 juin 2025 approuvant le règlement de changement d'usage et les conditions de délivrance des autorisations,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération n° CA- en date du 29 septembre 2025 subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L631-9 du CCH,

Ainsi, et considérant l'ensemble de ces documents,

PRINCIPES GENERAUX

ARTICLE 1 : DEFINITION DU CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION

1.1 Définition des locaux d'habitation

Au sens de l'article L631-7 du CCH, constituent un local destiné à l'habitation, toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur ou dans le cas d'un bail mobilité.

1.2 Définition du changement d'usage

Conformément aux dispositions de l'article L631-7 du CCH, louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, constitue un changement d'usage.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois (L.324-1-1 du Code du tourisme).

L'autorisation de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires.

La demande d'autorisation de changement d'usage n'est pas requise pour les résidences principales qui peuvent faire l'objet d'une location entière jusqu'à 120 jours de location par an.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge (loi du 6.07.1989 Article 2).

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage ne doivent engendrer ni nuisance, ni trouble ou danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

ARTICLE 2 : DISPENSES D'AUTORISATION

Les locaux d'habitation suivants sont dispensés d'autorisation de changement d'usage :

- **Résidences principales** qui peuvent faire l'objet d'une location entière jusqu'à 120 jours de location par an,
- **Résidences principales** qui peuvent faire l'objet d'une location partielle (chambres chez l'habitant sans prestation para-hôtelière),
- **Chambres d'hôtes** : le local à usage d'habitation constituant l'habitation personnelle du loueur dont la location porte sur une activité de chambres d'hôtes (chambres meublées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, dont le prix comprend la nuitée et le petit-déjeuner et autres prestations prévues à l'article L324-3 du Code du tourisme),
- **Bail annuel et bail étudiant** : les locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L632-1 du CCH, c'est-à-dire une location meublée faisant l'objet d'un bail écrit, pour une durée d'un an (ou neuf mois pour un locataire étudiant),
- **Bail mobilité** : les locaux meublés faisant l'objet d'un bail mobilité, créé par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

ARTICLE 3 : MODALITES D'ATTRIBUTION DE L'AUTORISATION TEMPORAIRE PREALABLE AU CHANGEMENT D'USAGE

L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements. Elle est accordée à titre personnel au pétitionnaire. Elle n'est donc pas attachée au local et n'est pas transmissible.

Le logement proposé à la location doit être décent et répondre aux exigences du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition.

Diagnostic de performance énergétique

Selon la loi LEMEUR, pour toute demande de changement d'usage, un diagnostic de performance énergétique (DPE) est exigé. Seuls les logements ayant obtenu une note entre A et E peuvent obtenir une autorisation. Ainsi les propriétaires des locaux classés F ou G devront réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique avant de pouvoir obtenir une autorisation. A compter de 2034, tous les meublés touristiques qui ne constituent pas la résidence principale du loueur devront respecter les niveaux de performance énergétique applicables aux locations de longue durée, soit un classement entre A et D.

Copropriété

Si le logement proposé à la location se situe au sein d'une copropriété, une copie du règlement devra être jointe à la demande pour s'assurer de l'absence de clause interdisant le changement d'usage dans l'immeuble.

Selon la loi LEMEUR, les loueurs de meublés touristiques sont désormais tenus d'informer le syndic lorsqu'ils obtiennent un numéro d'enregistrement et le syndic doit en informer les copropriétaires lors de la prochaine assemblée générale.

Si la demande d'autorisation de changement d'usage est formulée par le locataire, ce dernier devra fournir l'accord du propriétaire à l'appui de sa demande (articles L444-1 à L444-6 du CCH relatif à la sous-location).

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé (logements sociaux, résidences destinées aux seniors, aux étudiants, aux jeunes travailleurs, ...). Il en sera de même pour des logements qui ont fait l'objet de subventions, notamment de l'ANAH, sauf engagement du propriétaire de rembourser au prorata temporis des subventions perçues.

DISPOSITIONS APPLICABLES

ARTICLE 4 : MESURES DE REGULATION DES LOCATIONS SAISONNIERES SUR LA VILLE DE SAINT-CAST LE GUILDON

Eu égard aux enjeux et objectifs de Dinan Agglomération exposés en préambule, et afin de réguler les locations saisonnières de la Ville de Saint-Cast Le Guildo, il est précisé les mesures suivantes.

4.1 Périmètre de l'application de changement d'usage

A partir du 1^{er} novembre 2025, l'autorisation de changement d'usage sera mise en œuvre pour les propriétaires (personnes physiques et morales) souhaitant mettre à la location une résidence secondaire située sur la Ville de Saint-Cast Le Guildo.

Pour les propriétaires de résidences principales situées sur la Ville de Saint-Cast Le Guildo qui offrent à la location la totalité de leur habitation (cf article 1.2 du présent règlement), le changement d'usage n'est pas obligatoire jusqu'à 120 jours de location par an.

4.2 Mise en place du numéro d'enregistrement

En parallèle de la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques, la Ville de Saint-Cast Le Guildo a décidé d'instaurer le numéro d'enregistrement (n° à 13 chiffres) pour toutes les locations de meublés touristiques. La commune devra délibérer pour mettre en place le numéro d'enregistrement.

Les propriétaires de résidences principales et secondaires proposées à la location en tant que meublés de tourisme devront posséder un numéro d'enregistrement, préalablement à la mise en location du logement, via le site de télédéclaration de Dinan Agglomération : <https://taxe.3douest.com/dinan.php> (Ouverture de ce module d'enregistrement à partir du 1^{er} novembre 2025).

Dès l'accomplissement de la procédure de télédéclaration, un accusé réception comprenant un numéro d'enregistrement sera délivré au déclarant. Ce dernier devra figurer sur les annonces mises en ligne par les plateformes de location, intermédiaires entre le propriétaire et le locataire du meublé de tourisme.

4.3 Articulation du changement d'usage et de la déclaration préalable des meublés touristiques

En application de l'article L324-1-1 du code du tourisme, les meublés de tourisme doivent être déclarés à la mairie de la commune où ils se situent.

Les personnes ayant déclaré leurs meublés de tourisme auprès de la Ville de Saint-Cast Le Guildo (via le document CERFA_14004-04) et étant enregistrées auprès du service de la taxe de séjour de Dinan Agglomération avant la publication du présent règlement, disposent d'un délai de cinq mois à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement pour se mettre en conformité avec celui-ci, soit au plus tard au 1^{er} avril 2026. Sachant que le numéro d'enregistrement sera obligatoire pour la mise en ligne des annonces des plateformes de réservations.

4.4 Nature et durée de l'autorisation de changement d'usage

L'autorisation temporaire de changement d'usage en meublé de tourisme pour la Ville de Saint-Cast Le Guildo est accordée, dans un premier temps, sans compensation, ni limitation pour une durée de trois (3) ans, à compter de sa notification ou de la date d'obtention de l'accord tacite.

4.5 Renouvellement de l'autorisation (sous réserve de modifications du règlement actuel)

A l'issue du délai de trois (3) ans suivant la première autorisation :

- Le renouvellement sera accordé automatiquement, dans la limite de deux renouvellements d'une durée respective de trois (3) ans, si le propriétaire justifie d'une décision de classement en étoiles valide et délivrée par un organisme accrédité COFRAC. Si le classement ne figurait pas dans la demande initiale, il devra être communiqué au service instructeur au plus tard 15 jours avant la fin de validité de l'autorisation afin de bénéficier du renouvellement.
- Dans le cas d'un meublé de tourisme non classé, le propriétaire, s'il souhaite bénéficier à nouveau de l'autorisation, devra présenter une nouvelle demande en ce sens.

4.6 Fin de l'autorisation du changement d'usage -

L'autorisation prendra fin automatiquement en cas de vente, de succession intra-familiale, de fermeture ou d'une déclaration d'activité nulle et sans motif depuis plus de douze (12) mois. Cette décision sera basée sur le relevé des séjours déclarés au service Taxe de séjour.

La cessation d'activité d'un loueur en meublé de tourisme devra être déclarée dans les plus brefs délais par mail ou par courrier en mairie de Saint-Cast Le Guildo (Place de l'Hôtel de Ville – 22380 SAINT-CAST LE GUILDO) et au service Taxe de séjour de Dinan Agglomération (8 boulevard Simone Veil – 22100 DINAN).

ARTICLE 5 : CONDITIONS ET MODALITES DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS

Les demandes de changement d'usage seront instruits par le service Urbanisme de la Ville de Saint-Cast Le Guildo.

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer le formulaire de changement d'usage et les pièces nécessaires à l'instruction auprès de la mairie, adressée à:

Madame le Maire

Mairie de Saint-Cast Le Guildo

Place de l'Hôtel de Ville – 22380 SAINT-CAST LE GUILDO

La demande peut également s'effectuer en ligne via le site de télédéclaration de Dinan Agglomération : <https://taxe.3douest.com/dinan.php> (Ouverture de ce module d'enregistrement à partir du 01/11/2025).

Par voie électronique :

Après transmission de la demande, un accusé de réception électronique (ARE) est automatiquement envoyé à l'adresse électronique enregistrée. Il mentionne la date d'enregistrement de l'envoi et délivre un numéro de dossier.

Suite à la réception de l'ARE, le service instructeur vérifie la complétude du dossier sous un délai de 8 jours. En cas de pièces manquantes, un mail est adressé au pétitionnaire lui précisant qu'il doit les retourner dans un délai d'un mois. A défaut le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Si cet accusé n'est pas fourni dans le délai d'un jour ouvré, le demandeur doit considérer que sa demande n'a pas été prise en compte pour défaut de fonctionnement de son adresse électronique.

A compter de la réception d'un dossier réputé complet, le délai d'instruction pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus est de deux mois. Le défaut de réponse de l'administration passé ce délai, vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

Par demande papier :

Dans un délai de huit (8) jours suivant la réception de la demande, un accusé de réception (ARE) est adressé au demandeur. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui doivent être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. A défaut le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

A compter de la réception d'un dossier réputé complet, le délai d'instruction pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus est de deux mois. Le défaut de réponse de l'administration passé ce délai, vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

Tout dossier incomplet sera renvoyé au demandeur.

A compter du 1^{er} avril 2026, les loueurs qui ne posséderont pas d'autorisation de changement d'usage ne pourront plus mettre à la location leur(s) bien(s).

Les dossiers (papier ou dématérialisés) de demande d'autorisation sont composés :

- Du formulaire de demande de changement d'usage,
- D'un titre de propriété ou taxe foncière pour le propriétaire,
- De la copie d'un mandat si le propriétaire est représenté par un mandataire,
- De la copie du règlement de copropriété si le bien mis à la location se situe dans une copropriété,
- De l'accord du propriétaire si le demandeur est locataire du bien,
- De l'attestation sur l'honneur de la décence du logement,
- D'un justificatif de DPE (cf article 3).

ARTICLE 6 : SANCTIONS

Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les articles L631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L651-2 et L651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

Article L651-2 du CCH

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L.631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires. »

Article L651-3 du CCH

Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L.612-1, L.631-1 à L.631-6, L.641-12 et L.641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

Article L324-1-1-III et IV du Code du tourisme

En cas de location sans autorisation de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.

En cas d'absence de numéro d'enregistrement, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €.

ARTICLE 7 : MODALITES D'EXECUTION DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} novembre 2025.

Le Maire de la Ville de Saint-Cast Le Guildo et le Président de Dinan Agglomération sont chargés de l'exécution du présent règlement qui sera publié respectivement sur les sites internet des collectivités.

Dinan Agglomération a mis en place un système de télédéclaration des meublés touristiques à l'adresse suivante : <https://taxe.3douest.com/dinan.php>. Ce logiciel est également utilisé pour traiter les demandes d'autorisation de changement d'usage et délivrer les numéros d'enregistrement.