

Extrait du registre des délibérations

	DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE DINAN AGGLOMERATION	DELIBERATION
	Séance du : lundi 16 février 2026	N° DE L'ACTE : CA- 2026-038

Le lundi 16 février 2026, à 18H30, le Conseil Communautaire s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Arnaud LECUYER.

Lieu de réunion : Salle du Conseil – 8 Bd Simone Veil- DINAN

Date de convocation : vendredi 6 février 2026

Nombre de membres en exercice : 97 titulaires – 49 suppléants

Présents : 81 – Procurations : 7 – Voix délibératives : 88

Conseillers communautaires titulaires présents : Arnaud LECUYER, Suzanne LEBRETON, Didier LECHIEN, Marina LE MOAL, Thierry ORVEILLON, Mickaël CHEVALIER, Gérard VILT, Bruno RICARD, Marie-Christine COTIN, Alain JAN, Anne-Sophie GUILLEMOT, Philippe LANDURE, Patrice GAUTIER, Laurence GALLEE, David BOIXIERE, JérémY DAUPHIN, Christophe OLLIVIER, Philippe GUESDON, Gaétan ACCOH, Yves BRUNET, Quentin RENAULT, Marie-Claire DOUENAT, Marcel ROBERT, Dominique BRIAND, Brigitte BALAY- MIZRAHI, Olivier BOBIGEAT, Stella CORBES, René DEGRENNE, Didier DERU, Françoise DESPRES, Yannick HELLIO, Matthieu JOUNEAU, Laurence LE DU-BLAYO, Odile MIEL-GIRESSE, Géraldine LUCAS, Didier SAILLARD, Sandrine DEUTSCHMANN, Jean-Paul GAINCHE, Didier MORAIN, Cécilia DELAROCHE, Mathilde PILLOT, Alain BROMBIN, Isabelle RICHEUX, Jean-René CARFANTAN, Marie-Jeanne DESPRES, Didier MIRIEL, Régis CHAMPAGNE, Sylvie VADIS, Christian GUILBERT, Hervé VAN PRAAG, Daniel FOUERE, Olivier ESTIENNE, Yann GODET, Clémence ESSEVAZ-ROULET, Nicole VILLER, Michel DAUGAN, Anne CHARRE, Françoise LEOST-TREMEL, Dominique PERCHE, Fabrice RIVALLAN, Jean-Louis NOGUES, Ronan TRELLU, Chantal MICHEL, Marie-Madeleine MICHEL, Gilles COUPU, Martial FAIRIER, Dominique RAMARD, Loïc DAUNAY, Jean-Luc LECHEVESTRIER, Michel DESBOIS, Loïc LORRE, Evelyne THOREUX, Olivier NOEL, Didier IBAGNE, Françoise HEDE, Pascal GODET, Cécile METAYE-BRUNET, Jean-Yves JUHEL, Jean-Luc BOISSEL

Conseillers communautaires suppléants présents : Odile DOUILLET-LEFAOU, Jean-Pierre COCO

Conseillers communautaires excusés, ayant donné procuration : Magali ONEN-VERGER pouvoir à Philippe GUESDON, Céline ENGEL pouvoir à Quentin RENAULT, Eliane LUCAS pouvoir à Alain JAN, Michèle MOISAN pouvoir à Hervé VAN PRAAG, Roger COSTARD pouvoir à Sandrine DEUTSCHMANN, André DURAND pouvoir à Daniel FOUERE, Arnaud CARRE pouvoir à Olivier BOBIGEAT

Secrétaire de Séance : Suzanne LEBRETON

	CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU : LUNDI 16 FEVRIER 2026	DELIBERATION
	Direction Développement et Ressources financières	N° DE L'ACTE : CA- 2026-038
TOURISME ET PATRIMOINE		
<u>Objet</u> : Règlement de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux pour les locations meublées de courte durée – Commune de Beaussais-sur-Mer		

Rapporteur : Monsieur Didier LECHIEN

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, Le Bon Coin, Booking...

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 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.

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'Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) 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 n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dit "Loi LEMEUR" permet aujourd'hui à toutes les communes dont la liste est fixée par décret mentionné à l'article 232 I. du code général des impôts ou les autres communes sur délibération motivée, de mettre en place la procédure de changement d'usage. Cette procédure de changement d'usage conditionne la procédure 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.

Le régime d'autorisation temporaire de changement d'usage de la commune de Saint-Cast-le-Guildo, adopté par le Conseil communautaire de Dinan Agglomération, est en vigueur depuis le 1^{er} novembre 2025.

La commune de Beaussais-sur-Mer souhaite à son tour mettre en place un règlement de changement d'usage pour les locations meublées de tourisme. On y recense près de 79 hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes et locations saisonnières de courte durée). En 2024, ces meublés touristiques ont enregistré 29 042 nuitées, dont 23 395 commercialisées via les plateformes en ligne.

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,
- Engager une convergence progressive entre les exigences énergétiques des meublés de tourisme et celles des logements loués à l'année.

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,
- Réduire les passoires thermiques, éviter les contournements et améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier.

Eu égard aux enjeux et objectifs exposés et afin de réguler les locations saisonnières de la commune de Beaussais-sur-Mer, il est envisagé :

- La mise en œuvre de la déclaration de l'autorisation de changement d'usage pour les propriétaires souhaitant mettre à la location une résidence secondaire située sur le territoire de la commune à partir du 1^{er} avril 2026,
- L'instauration d'un numéro d'enregistrement pour toutes les locations de meublés touristiques via le site de télédéclaration de Dinan Agglomération,

Par ailleurs, s'agissant de la production du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) accompagnant la demande d'autorisation de changement d'usage des propriétaires et en application de la « Loi LEMEUR » ¹, il est envisagé :

- De préciser leurs obligations, selon qu'ils soient propriétaires de meublés touristiques ayant déjà effectué une déclaration au titre du code du tourisme ² ou non, à savoir :
 - o Pour les propriétaires ayant déclaré leurs meublés de tourisme en Mairie (stock) : fourniture d'un DPE compris entre les classes A et D au 1^{er} janvier 2034,
 - o Pour les autres (flux) : fourniture d'un DPE compris entre les classes A et E dès maintenant, puis entre les classes A et D au 1^{er} janvier 2034.
- Conséquemment, de modifier les règlements de changement d'usage et les conditions de délivrance des autorisations de la Commune de Saint-Cast-le-Guildo, tels que présentés dans les projets de règlements annexés à la présente délibération, en prévoyant une distinction similaire pour l'obligation de production du DPE.

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment les articles L. 631-7 à L. 631-10,

Vu le code du tourisme, notamment les articles L. 324-1-1, L. 324-2-1 et L. 324-2-2,

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,

¹ Notamment l'article 3 de la Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 complétant et modifiant les articles L. 324-2-2 du Code du Tourisme et L. 631-10 du Code de la Construction et de l'Habitation

² Comme prévu à l'article II de l'article L. 324-1-1 du Code de Tourisme

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 commune de Beaussais-sur-mer en date du 14 novembre 2025 approuvant le règlement de changement d'usage et les conditions de délivrance des autorisations,

Vu la délibération n°CA-2025-137 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération en date du 29 septembre 2025 portant approbation du règlement fixant les critères et les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux pour les locations meublées de courte durée s'appliquant sur la Commune de Saint-Cast-le-Guildo,

Ainsi, considérant l'ensemble de ces éléments,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide de :

- Approuver le principe de l'instauration du régime d'autorisation temporaire de changement d'usage à compter du 1^{er} avril 2026, sur la commune de Beaussais-sur-Mer,
- Approuver le projet de règlement fixant les critères et conditions de délivrance des autorisations joint en annexe, s'appliquant sur le territoire de la commune de Beaussais-sur-Mer,
- Compléter la délibération n°CA-2025-137 portant approbation du règlement fixant les critères et les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux pour les locations meublées de courte durée s'appliquant sur la Commune de Saint-Cast-le-Guildo, en :
 - o Retenant la distinction ci-dessus pour l'obligation de fourniture d'un DPE (stock et flux),
 - o Modifiant en conséquence l'article 3 du règlement de la Commune de Saint-Cast-le-Guildo.

Délibération adoptée à l'unanimité

(Abstention : 1)

Fait et délibéré les lieu, jour, mois et an susdits. Au registre, suivent les signatures.

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes, 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai.

A DINAN, le 18 février 2026

La secrétaire de séance,

Suzanne LEBRETON,



Le Président,

Arnaud LECUYER,

Par délégation
Le Vice Président
Alain JAN

