



Dinan
Lehan

Ville de Dinan
Conseil Municipal du 28 novembre 2024

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 022-200076578-20241128-DE13CM28112024-DE

Affaire n°13 à l'ordre du jour Année 2024

**REPUBLIQUE FRANÇAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil vingt-quatre, le 28 novembre

Sur convocation en date du 22 novembre 2024, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique, en la Salle de conseil de Dinan agglomération (8 Bd Simone Veil – Dinan), sous la présidence de Monsieur Didier LECHIEN, Maire de DINAN.

Membres en exercice : 35

ETAIENT PRESENTS : Didier LECHIEN (Maire), René DEGRENNE (Maire délégué), Laurence LE DU-BLAYO, Bernard LAGREE, Jacques TOUMINET, Brigitte BALAY-MIZRAHI, Olivier BOBIGEAT, Joëlle LE GUIFFANT, Didier DERU, Christine MASSART, Yannick HELLIO, Nathalie MALIDOR, Matthieu JOUNEAU, Lydie PATRY, Charles HOUZE, Odile MIEL-GIRESSE, Dominique ORHANT, Anne-Sophie GUILLEMOT, Maxime SACHET, Chantal BOULOUX, Philippe MORANT, Christelle BOUVIER, Patrick CRENAULT, David BRUNET, Christiane SOQUET, Sandra LE DREAN-SMEJKAL, Stella CORBES, Soilihi ABOUDOU, Clémence ESSEVAZ-ROULET, Erwan BEAUDOUIN, Gérard de MELLON.

ETAIENT EXCUSES : Françoise DESPRES (pouvoir à Olivier BOBIGEAT), Jérémie MENAR (pouvoir à Lydie PATRY), Cécile PARIS (pouvoir à Didier LECHIEN), Guy BADOUAL (pouvoir à René DEGRENNE).

VOTANTS : 35

SECRETAIRE : Maxime SACHET

*

HABITAT - ATTRACTIVITÉ - Régulation des locations de courte durée

Rapporteur : Jacques TOUMINET

La location de courte durée, notamment via les plateformes en ligne, bouleverse le paysage immobilier de nombreuses villes, et Dinan n'échappe pas à cette tendance. Face à l'augmentation des offres et à ses conséquences sur le marché du logement, le tissu social et l'attractivité touristique de notre commune, il est nécessaire de mettre en place un cadre réglementaire adapté dans le prolongement des nouvelles dispositions législatives.

Pour répondre à ces défis, la Ville de Dinan, en collaboration avec Dinan Agglomération, compétente au titre de sa compétence logement, propose un ensemble de mesures visant à limiter le nombre de locations touristiques dans les secteurs les plus tendus, à encourager la location à l'année et à améliorer la qualité de l'accueil touristique en renforçant le contrôle des établissements et en valorisant l'offre locale.

Pour avoir une vision d'ensemble de l'ampleur du « phénomène Airbnb » et aider à la décision, la Ville de Dinan et Dinan Agglomération ont engagé des actions dès la rentrée 2022. En septembre 2022, le recrutement d'un agent communal pour un CDD d'1 an a permis de suivre l'évolution des locations de courte durée. Cette mission est poursuivie par un second agent (soit 1/3 d'ETP) depuis octobre 2023 dans le cadre d'un CDD de 3 ans.

Depuis le 1^{er} avril 2023, toute location saisonnière sur Dinan est soumise à l'obtention d'une autorisation de changement d'usage délivrée par la municipalité, exceptées les résidences principales louées moins de 120 jours/an. L'obtention d'un numéro d'enregistrement, via le site de collecte de la taxe de séjour de Dinan Agglomération, est indispensable à la diffusion des annonces de location en ligne.

Fin octobre 2024, le parc de locations touristiques représentait :

- **382 meublés de tourisme déclarés à la ville de Dinan**, soit 4,7 % du parc immobilier occupé comptant 8 195 logements (Insee, 2019) hors logements vacants ;
- **438 meublés selon le site de gestion de la taxe de séjour** de Dinan Agglomération (+ 46 chambres d'hôtes ou chez l'habitant réparties dans 27 habitations), soit 5,2 % du parc occupé ;

Pourquoi est-il nécessaire d'encadrer la location courte durée sur Dinan, sans l'empêcher ?

- Pour **endiguer la forte croissance du nombre de « locations AirBnB »** (+ 23 % de nuitées entre 2019 et 2023¹) et leur concentration en centre historique (202 locations courte durée déclarées à la Mairie en octobre 2024, soit 14,5 % du parc immobilier occupé d'intramuros). Ce phénomène **renforce la pénurie de l'offre locative privée de longue durée** et contribue à l'explosion du coût du logement tant à la location qu'à l'achat, aux dépens de potentiels habitants ;
- Pour **freiner les loueurs multipropriétaires** qui détournent des biens du marché locatif à l'année dans l'optique de s'assurer une forte rentabilité, tout en confortant les monopropriétaires pour lesquels le meublé constitue un complément de revenus. Moins rentable et par manque de protection juridique des propriétaires en cas d'occupation sauvage du bien ou d'impayés, l'investissement locatif à l'année suscite de moins en moins d'intérêt ;

¹ Dinan : 78 646 nuitées en meublés de tourisme en 2019 et 96 727 en 2023

- Pour **diminuer les nuisances subies par les copropriétaires dinannais**, en raison des allées et venues de touristes dans les parties communes (bruit, poubelles, occupation des places de parking) ;
- Pour améliorer la connaissance et le suivi du phénomène ;
- Pour inciter à **remettre sur le marché de la location annuelle des logements rénovés** et meublés.

La réglementation dinannaise encadrant la location touristique s'inscrit dans le contexte juridique national, avec la promulgation le **19 novembre 2024** de la **loi LEMEUR « visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale »**.

1. UNE FISCALITÉ MOINS FAVORABLE

- La loi annule la niche fiscale des locations de courte durée pour les revenus locatifs perçus à partir de 2025. **L'abattement fiscal est abaissé à 30 %, pour les meublés non classés** avec un **plafond de revenus fixé à 15 000 €**, alignant ainsi leur traitement fiscal sur celui de la location à l'année. Il est abaissé à 50% pour les meublés classés et chambres d'hôtes avec un plafond de revenus fixé à 77 700€.

2. UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE OBLIGATOIRE

- Les meublés de tourisme sont maintenant **soumis au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)**, ce qui permet de contrecarrer le phénomène d'éviction du logement locatif permanent au profit de la location touristique.
- Tous les logements proposés à la location en meublé de tourisme en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un **DPE classé au moins F en 2025, E en 2028 et D en 2034**.

3. DES POUVOIRS ÉLARGIS POUR LES MAIRES

- Les communes peuvent définir des quotas d'autorisations de meublés de tourisme.
- Dans le PLUi, des secteurs peuvent être réservés à la construction de résidences principales pour les communes où est applicable la taxe annuelle sur les logements vacants ou qui comptent plus de 20% de résidences secondaires.
- La durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes peut être limitée à 90 jours par an.
- Toutes les mises en location de meublés de tourisme sont soumises à la procédure de déclaration avec enregistrement en mairie et numéro d'enregistrement.

- Les maires peuvent prononcer **deux nouvelles amendes administratives de 10 000 euros** maximum en cas de défaut d'enregistrement d'un meublé de tourisme et **de 20 000 euros** maximum en cas de fausse déclaration ou d'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement.
4. UNE RÉGULATION DANS LES COPROPRIÉTÉS
- **Tout nouveau règlement de copropriété devra se prononcer sur la possibilité ou non de louer des logements en meublé de tourisme.**
 - La **modification** des règlements de copropriété visant à interdire la location d'appartements en meublé de tourisme nécessitera à présent la **majorité simple**, c'est-à-dire deux tiers des copropriétaires.
 - Les propriétaires autorisés devront **informer le syndic en cas de changement d'usage d'une habitation en meublé de tourisme**. Le syndic devra alors inscrire un point d'information sur les meublés de tourisme à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Au niveau local, pour réguler les locations touristiques, il est proposé de fixer des quotas maximums de meublés touristiques sur 4 secteurs tendus et sur le reste de la ville :

- Secteur Intramuros : 203 meublés déclarés
- **Quota de 220 locations touristiques maximum**
- Secteur Petit Fort : 15 meublés déclarés
- **Quota de 20 locations touristiques maximum**
- Secteur Port : 14 meublés déclarés
- **Quota de 20 locations touristiques maximum**
- Secteur Bourg de Léhon : 12 meublés déclarés
- **Quota de 20 locations touristiques maximum**
- Secteur reste de la commune : 138 meublés déclarés
- **Quota de 150 locations touristiques maximum**

Suite à un échange du 26 novembre 2024 avec Airbnb, la commune a obtenu un **accès sur la plateforme Airbnb pour suspendre les annonces illégales** sous 48h (absence d'autorisation de changement d'usage associée, faux numéro d'enregistrement non délivré par 3D Ouest).

Vu les articles L324-1-1 et 2-1 du Code du tourisme,

Vu les articles L631-7 à 9 du Code de la construction et de l'habitation,

Le conseil municipal, après avoir délibéré, **DECIDE A L'UNANIMITE** :

1. **DE DEMANDER** à Dinan Agglomération de faire évoluer le règlement régulant les meublés de tourisme afin d'en limiter le nombre et d'acter la sectorisation à compter du 1^{er} janvier 2025 ainsi qu'il suit :
 - Secteur Intramuros : **quota de 220 locations touristiques maximum**
 - Secteur Petit Fort : **quota de 20 locations touristiques maximum**
 - Secteur Port : **quota de 20 locations touristiques maximum**
 - Secteur Bourg de Léhon : **quota de 20 locations touristiques maximum**
 - Secteur reste de la commune : **quota de 150 locations touristiques maximum**
2. **D'AUTORISER** Monsieur Jacques TOUMINET, adjoint délégué à l'urbanisme, aux affaires foncières et à l'habitat, à instruire les dossiers de changement d'usage (d'un usage d'habitation vers un usage touristique).

Pour expédition certifiée conforme,
Le Maire,
Didier LECHIEN



Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié le

ID : 022-200076578-20241128-DE13CM28112024-DE