

Les meublés de tourisme en Bretagne : quels impacts sur le marché locatif privé ?



© Airbnb Community

Table des matières

I. Rappel du cadre juridique des meublés de tourisme	5
a. Définitions	5
b. L'articulation difficile entre la notion de meublé et le parc de logements	5
c. Les obligations de déclaration	7
d. Les obligations de transmission des informations des plateformes numériques	10
e. La pluralité de statuts juridiques pour les propriétaires	11
f. Les avantages dont bénéficient les meublés pour les propriétaires	13
g. Les avantages dont bénéficient les meublés pour les communes	14
II. L'exploitation des données	17
a. Les fichiers utilisés	17
b. Les analyses couramment faites dans les études sur les meublés de tourisme	18
III. L'analyse des données disponibles	20
a. Le parc de résidences secondaires en 2019	20
b. L'évolution du parc de résidences secondaires entre 2013 et 2019	22
c. Le parc locatif privé en 2019	23
d. L'évolution du parc locatif privé entre 2013 et 2019	25
e. Le parc de meublés de tourisme en 2019	26
f. La part des meublés dans le parc locatif privé	28
g. L'impact des meublés de tourisme sur le marché du logement	31
h. Les territoires qui envisagent ou qui ont adopté une mesure de régulation des meublés de tourisme en Bretagne	33
IV. Le cadre de la régulation	35
a. Le dispositif législatif	35
b. La jurisprudence	37

V.La mise en œuvre des mesures de régulation en Bretagne.....	39
a.L'exemple malouin	39
b.Le cas de la ville de Lorient	40
VI.Les autres mesures qui peuvent indirectement concourir au maintien d'une offre de logements accessibles :	41
a.L'Organisme Foncier Solidaire (OFS) par le biais du Bail Réel Solidaire (BRS)	41
b.La production locative sociale qui ne permet pas l'usage en meublé de tourisme.....	43
c.Le nouveau zonage des communes dites « touristiques et tendues » et la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS)	43
d.D'autres mesures diverses.....	46
 Focus 1 - Auray-Quiberon Terre Atlantique	 47
 Focus 2 - Communauté de Communes Côte d'Emeraude	 54
 Fous 3 - Lannion-Trégor Communauté	 61

I. Rappel du cadre juridique des meublés de tourisme

a. Définitions

Les meublés de tourisme ont la particularité de dépendre de deux codes différents: le Code du tourisme et le Code de la construction et de l'habitation. Dans ce sens, le meublé touristique est défini dans ces deux codes. D'une part, l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, définit les meublés de tourisme comme « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ». D'autre part, selon le dernier alinéa de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation créé par la loi ALUR, le meublé de tourisme constitue le fait, pour un propriétaire, de « 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 ».

Une nuance est présente dans ces deux définitions, puisque celle relevant du Code du tourisme laisse penser que les chambres partagées ou privées ne sont pas considérées comme des meublés de tourisme. À l'inverse, la définition du Code de la construction et de l'habitation évoque le terme de « local », pour lequel les chambres chez l'habitant peuvent en faire partie. En raison de la difficulté à identifier précisément les meublés de tourisme, ils sont généralement rattachés aux résidences secondaires par l'Insee ou l'administration fiscale.

b. L'articulation difficile entre la notion de meublé et le parc de logements

Le cadre juridique des meublés de tourisme est différent si le propriétaire loue sa résidence secondaire ou sa résidence principale. En raison de la difficulté à identifier les meublés de tourisme, ils sont généralement rattachés aux résidences secondaires par l'Insee ou l'administration fiscale.

Dans le cadre de la mise en location de courte durée d'une résidence principale, cette dernière est ainsi définie comme celle occupée pendant au moins huit mois dans l'année, sauf

obligation professionnelle, cas de force majeur ou raison de santé¹. Dans ce sens, louer un bien plus de 120 jours dans l'année fait perdre le caractère de résidence principale à ce dernier². L'intérêt de cette règle des 120 jours dans le cadre de la location de courte durée est de ne pas appliquer le statut de résidence secondaire à trop de logements et éviter l'attrition des résidences principales en les protégeant. Toutefois, les résidences secondaires, qui n'ont aucune limite de location dans l'année, sont difficiles à identifier. En effet, ni l'administration fiscale, ni une loi ne définissent ce qu'est réellement la résidence secondaire. L'Insee a donc établi une définition de la résidence secondaire comme un « logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs ou vacances).

Pour la mise en location de sa résidence secondaire, aucune limite de nombre de jours réservés n'existe. En revanche, que l'on loue une résidence secondaire ou bien une résidence principale, un même voyageur ne pourra pas louer le logement plus de 90 jours par an. Egalement, il s'agit, pour le propriétaire, de vérifier le règlement de copropriété si le logement en fait partie. Effectivement, dans certains règlements de copropriété, il est interdit d'y exercer toute activité professionnelle, notamment le meublé de tourisme.

Viennent ensuite les meublés d'investissement qui constituent un réel problème actuellement puisque l'idée de base d'AirBnB, étant de louer une chambre ou une partie de son logement principal à des particuliers, devient finalement un objet de rentabilité pour des multi-propriétaires et perd toute sa fonction initiale. Les communes mettant en place des méthodes de régulation ne cherchent pas à baisser significativement le nombre d'annonces sur leur territoire, mais plutôt à éviter que des personnes montent un business autour de la location de courte durée et d'en faire leur activité professionnelle principale. L'idée de la professionnalisation étant d'acquérir de nouveaux biens dès que ces derniers deviennent rentables, alors aucun nouveau logement acquis ne sera destiné à la location de longue durée.

¹ Selon l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 Juillet 1989

² Selon l'article L 631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation

Type de logement	Définition	Nombre de jours maximum pouvant mis à la réservation pour le propriétaire	Nombre de jours maximum pouvant être réservés pour un seul voyageur
Résidence principale	Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. occupée pendant au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, cas de force majeure ou raison de santé (Loi de 1989)	120 jours	90 jours
Résidence secondaire	Une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Insee)	Aucune limite	90 jours

Pour rappel, l'idée initiale d'AirBnB était d'apporter un revenu supplémentaire à certaines personnes dans le besoin en louant une partie de leur logement. Puis, les meublés de tourisme de Gîtes de France et Clé Vacances qui existaient avant les plateformes numériques telles qu'Abritel, AirBnB, etc. relevaient d'une activité professionnelle. Pour autant, ces meublés n'ont pas fait l'objet d'autant de débats et d'inquiétude que les logements de type AirBnB. Effectivement, il s'agissait principalement de logements meublés qui n'étaient pas retirés du marché locatif traditionnel.

c. Les obligations de déclaration

Selon l'article D. 324-1-1 du Code du tourisme, « la déclaration de location d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, prévue au II de l'article L324-

1-2 est adressée au maire de la commune où est situé le meublé par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception. La déclaration précise l'identité et l'adresse du déclarant, l'adresse du meublé de tourisme, le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits, la ou les périodes prévisionnelles de location et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement des meublés de tourisme. ».

Egalement, les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement selon l'Arrêté du 2 Août 2010 fixant les normes et la procédure. Le classement permet de justifier un niveau de confort, d'équipements et de services aux voyageurs. Il permet d'attribuer des étoiles, allant de 1 à 5, à un logement pour une durée de cinq ans et selon 133 critères relevant des équipements, des services aux clients, de l'accessibilité et du développement durable.

La déclaration en Mairie n'est valable que pour les personnes louant leur résidence secondaire. En effet, lorsqu'un propriétaire loue sa résidence principale, il n'est pas soumis à ces déclarations. De cette façon, tout meublé de tourisme doit être déclaré en Mairie, donc chaque commune devrait avoir un état des lieux du parc de meublés de courte durée sur son territoire. En réalité, par les entretiens réalisés avec différents EPCI bretons, il s'avère que cette déclaration n'est que très peu, voire jamais effectuée. De même, pour les meublés non-déclarés, aucune amende ne leur est infligée. Pourtant, ne pas déclarer son logement en Mairie est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 5 000€.

Puis, dans certaines villes comme Biarritz, Bordeaux, Paris, Lyon, Nice, etc, le propriétaire doit demander une autorisation de changement d'usage. Si cette déclaration est obtenue, alors il est possible de faire la déclaration du meublé de tourisme. D'autre part, dans les communes de plus de 200 000 habitants, ainsi que dans les communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le propriétaire doit d'abord déclarer son bien, puis demander une autorisation de changement d'usage. Enfin, dans toutes les autres communes, il s'agit d'une simple déclaration en Mairie.

Pour la demande d'autorisation de changement d'usage, puis la déclaration, il faut obtenir une autorisation de la Mairie afin de modifier l'usage initial du logement en meublé de tourisme. En cas de non-respect de cette obligation, une amende peut être infligée au propriétaire allant jusqu'à 50 000€. A cela, s'ajoute une remise en l'état initial du logement de 1 000€ par jour et par m². Si cette autorisation est accordée, il est donc possible de déclarer le logement en Mairie afin d'obtenir un numéro de déclaration.

Concernant la déclaration en Mairie, puis la demande d'autorisation de changement d'usage, il s'agit donc, dans un premier temps, de déclarer son logement en Mairie. A noter que ne pas respecter cette obligation est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 450€. Ensuite, il faut obtenir l'autorisation de la Mairie pour modifier l'usage du logement en meublé touristique.

Référence	Outil	Communes concernées	Meublés concernés
Article D. 324-1-1 du CT	Déclaration préalable en mairie	Toutes les communes	Tous sauf les résidences principales
Loi ELAN	Limitation à 120 jours par année civile	Toutes les communes	Résidences principales
Article L. 631-7 du CCH	Demande d'autorisation de changement d'usage (temporaire ou permanente)	Agglomérations de plus de 200 000 habitants Communes intégrées dans le nouveau zonage THRS Autres communes sous autorisation préfectorale	Résidences secondaires et résidences principales louées plus de 120 jours dans l'année
Article L. 324-1-1 du CCH	Attribution d'un numéro d'enregistrement	Communes qui mettent en œuvre le changement d'usage	Tous les meublés
Loi ELAN	Demande annuelle de données aux plateformes	Communes qui mettent en œuvre le changement d'usage	Tous les meublés
Loi Engagement et Proximité	Autorisation de location des locaux commerciaux	Communes mettant en œuvre le numéro d'enregistrement	Locaux commerciaux

Source : Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes

d. Les obligations de transmission des informations des plateformes numériques

Depuis le 1^{er} Janvier 2018, les plateformes numériques ont plusieurs obligations de transmissions d'informations envers les consommateurs. Dans un premier temps, elles doivent informer le loueur de son obligation de déclaration ou d'autorisation afin de lutter au mieux contre les meublés non-déclarés. Certains propriétaires-loueurs ignorent peut-être la simple déclaration en mairie. Etant donné que chaque commune a sa propre réglementation du point de vue des meublés de tourisme, les loueurs auront connaissance des démarches à faire avant de louer un de leurs biens.

Les plateformes doivent également communiquer annuellement, à la demande de la commune, le nombre de jours de location par location. Grâce à ces fichiers, les élus peuvent avoir connaissance du parc de meublés sur leur territoire afin d'évaluer leur éventuel impact sur le marché du logement. Cela permet également aux élus de prendre conscience de l'évolution des meublés de tourisme pour, dans certains cas, engager des procédures de régulation.

Désormais, les plateformes suspendent la location jusqu'à la fin de l'année en cours si le seuil des 120 jours de location est dépassé. Cela, encore une fois dans le but de lutter contre les propriétaires qui tentent de déroger à certaines règles mises en vigueur.

Egalement, s'il y a obligation d'autorisation et d'enregistrement sur un téléservice, les plateformes doivent faire apparaître sur chaque annonce le numéro d'enregistrement. Toutes ces obligations des plateformes ne sont pas pensées pour ralentir la croissance des meublés en France, mais plutôt pour permettre leur contrôle et le bon respect des obligations de déclaration. Le numéro d'enregistrement permet ainsi d'identifier le bien loué et de vérifier qu'il soit conforme avec la réglementation en vigueur dans la commune ayant adopté une mesure.

Quelle obligation ?	Envers qui ?
Informer son obligation de déclaration ou d'autorisation	Au loueur
Communication du nombre de jours réservés par meublé de tourisme	Aux communes, sur demande
Suspension de l'annonce si le meublé est loué plus de 120 jours dans l'année civile dans le cas de la mise en location d'une résidence principale	Les plateformes
Faire apparaître le numéro d'enregistrement du bien sur chaque annonce dans le cas où une commune a mis en place ce moyen	Les plateformes

e. La pluralité de statuts juridiques pour les propriétaires

De multiples statuts juridiques s'offrent aux propriétaires afin de mettre en location de courte durée leur logement meublé. Toutefois, il est important que les propriétaires soient conseillés par des professionnels, notamment des avocats, afin de choisir le statut qui leur correspond le mieux. En effet, le statut juridique du propriétaire-loueur dépend de sa situation personnelle, familiale et professionnelle. Avant de choisir son statut juridique, deux critères doivent être pris en compte par les propriétaires-loueurs : la volonté de s'associer pour des raisons patrimoniales, économiques, fiscales, sociales, etc. et la responsabilité s'il s'agit d'un patrimoine personnel à protéger ou à transmettre.

Concrètement, se distinguent le Loueur de Meublé Professionnel (LMP), ainsi que le Loueur de Meublé Non-Professionnel (LMNP). La différence entre ces deux statuts relève du fait que le LMP peut reporter les déficits de location sur le revenu global et pas le LMNP. Egalement, le LMNP peut être exonéré de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) sous certaines conditions. Pour les LMP, ils ne peuvent l'être que si les recettes annuelles tirées de la location de courte durée dépassent 23 000€ sur l'année civile et que si ces recettes sont supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal.

La distinction entre une personne morale et une personne physique est importante dans la thématique des meublés de tourisme, notamment lorsqu'une commune applique le changement d'usage. Par exemple, à Saint-Malo, le changement d'usage d'un local en meublé de tourisme est limité qu'à une personne physique et pour une durée de trois ans.

Personne morale	Personne physique
« Groupement doté de la personnalité juridique. Généralement une personne morale se compose d'un groupe de personnes physiques réunies pour accomplir quelque chose en commun. Ce groupe peut aussi réunir des personnes physiques et des personnes morales »	« Être humain doté, en tant que tel, de la personnalité juridique »

Source des définitions : Insee

Par exemple, les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) sont des structures juridiques intéressantes selon le profil du propriétaire. L'avantage est qu'il y a un gérant et qu'il est possible de mettre des mineurs dans la SCI s'il s'agit d'un bien familial. De même, ce statut évite les indivisions. Egalement, le gérant de la SCI est perçu comme une personne physique. De fait, si le gérant souhaite acquérir un bien dans une commune appliquant la réglementation du changement d'usage limitée à une personne physique, comme à Saint-Malo, alors il aura la possibilité de changer l'usage d'un de ces locaux en tant que personne physique. À l'inverse, les inconvénients de ce statut résident dans le fait que la SCI sera assujettie à l'Impôt sur la Société (IS), puisque la SCI n'a pas de valeur commerciale. L'idée afin de palier à cela est de créer une SARL afin de lui donner le statut commercial, sinon une seule personne ne percevra les recettes des biens loués et pas toutes les personnes de la SCI.

De cette façon, les personnes physiques dont les recettes de leur(s) bien(s) mis en location de courte durée sont inférieures à 760€ ou qui louent une partie de leur résidence principale ne sont pas concernées par cette réglementation. En revanche, tous les propriétaires qui ont créé des sociétés afin que la société perçoive les recettes des locations et qui sont considérées comme des personnes morales ne seront pas en mesure de se voir délivrer une autorisation temporaire de changement d'usage. Cette réglementation limite drastiquement les

propriétaires qui louent leur résidence secondaire une partie ou toute l'année, ainsi que tous les propriétaires souhaitant acquérir plusieurs biens et enrichir leur patrimoine immobilier en le mettant à la location de courte durée. Finalement, cette mesure limite considérablement le nombre de multi-propriétaires à Saint-Malo et favorise la location de sa résidence principale seulement afin de ne pas retirer de nouveaux biens du marché locatif de longue durée.

f. Les avantages dont bénéficient les meublés pour les propriétaires

Fiscalement, si les recettes du bien mis en location sont inférieures à 760€, les loueurs sont exonérés d'impôt sur le revenu. Sont exonérés d'impôt sur le revenu également les loueurs qui louent une pièce ou qui sous-louent leur résidence principale. A propos des meublés non-classés dont les recettes sont supérieures à 72 600€, les loueurs bénéficient d'un abattement de 50 %. En revanche, les meublés classés générant des revenus inférieurs à 176 200€ bénéficient d'un abattement de 71 %. Après avoir réalisé un entretien avec un avocat en droit et fiscalité du tourisme, il s'avère que les meublés de tourisme deviennent rentables pour son propriétaire seulement si l'on en possède 3, voire 4 au minimum. Le fait d'avoir moins de 3 logements meublés de courte durée constitue à peine un appoint à son revenu principal.

Type de meublé	Recettes du bien	Quel type d'impôt ?
Tous les meublés	Inférieures à 760€	Exonérés d'impôt
Propriétaires qui louent une partie de leur résidence principale	Peu importe	Exonérés d'impôt
Meublés non-classés	Supérieures à 72 600€	Abattement de 50%
Meublés classés	Inférieures à 176 200€	Abattement de 71%

Autre avantage des meublés de tourisme, il s'agit du fait que ce type de logement n'est soumis à aucune règle concernant sa rénovation thermique. A contrario, les logements loués à l'année ne pourront pas être loués si ce sont des passoires thermiques et ce, selon l'étiquette du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) et selon l'échéance prévue légalement.

Concrètement, depuis ce début d'année 2023, les logements classés G+ ont l'interdiction d'être mise en location à l'année et cette interdiction sera valable pour les logements classés G, F et E d'ici le 1^{er} Janvier 2034. Finalement, le fait que

Echéance	Interdiction de location
1er Janvier 2023	Logements G+
1er Janvier 2025	Logements G
1er Janvier 2028	Logements F
1er Janvier 2034	Logements E

cette échéance ne soit pas valable pour les meublés de tourisme constitue un réel problème dans le sens où des logements indécents peuvent être mis en location. S'ajoute également le fait que certains propriétaires sont parfois réticents quant aux travaux à réaliser dans leur bien à cause des coûts engendrés.

Pour le classement des meublés de tourisme, plusieurs avantages s'offrent à eux notamment la valorisation du logement par le confort et les équipements nécessaires au classement du bien. De surcroît, les meublés classés bénéficient d'une évaluation allant de 1 à 5 étoiles ce qui permet aux locataires de connaître les atouts précis du logement. Les points de vue sont différents à ce sujet des classements, puisqu'un avocat rencontré dans le cadre de ce mémoire affirme que le classement est peu utile en termes de visibilité et valorisation du bien. En revanche, le classement permet un meilleur accompagnement pour les propriétaires-loueurs.

g. Les avantages dont bénéficient les meublés pour les communes

Autre avantage financier, il s'agit de la taxe de séjour reversée aux communes. La taxe de séjour est due par personne et par nuit dont son montant varie selon le type d'hébergement et le classement ou non de l'hébergement. Sont exonérés de la taxe de séjour plusieurs profils de personnes : enfant de moins de 18 ans, titulaire d'un contrat de travail saisonnier employé dans la commune, bénéficiaire d'un hébergement d'urgence et d'un relogement temporaire et personne occupant des locaux dont le loyer est inférieur à un montant déterminé par le conseil municipal. La taxe de séjour doit être payée par tout voyageur qui loge dans un de ces hébergements :

- Palace
- Hôtel de tourisme
- Résidence de tourisme
- Meublé de tourisme ou location de vacances, dont chambre chez l'habitant
- Chambre d'hôtes
- Village de vacances
- Hébergement de plein air : camping, caravane, aires de camping-cars et parcs de stationnement touristique
- Port de plaisance

D'ailleurs, toutes les communes n'imposent pas la taxe de séjour sur leur territoire. Selon l'article L2333-26 du Code général des collectivités territoriales, la taxe de séjour peut être instaurée par délibération prise par le conseil municipal pour les communes suivantes : communes touristiques et stations classées, communes littorales, communes de montagne, communes qui réalisent des actions de promotion en faveur du tourisme, communes réalisant des actions de protection et de gestion de leurs espaces naturels ou communes qui ont adopté la délibération contraire mentionnée au I de l'article L. 5211-21 du Code général des collectivités territoriales.

En effet, en 2022, AirBnB a déclaré avoir reversé plus de 148 millions d'euros à plus de 23 000 communes françaises. Ce montant était en augmentation de +60 % par rapport à 2021. Dans la plupart des cas, le développement des logements de type AirBnB sur un territoire apporte plus de tourisme à des communes parfois déprisées et permet de développer leur activité économique. Cette activité commerciale qu'est AirBnB permet également développer l'emploi dans les sociétés de conciergeries, les restaurants, ainsi que toutes les activités et tous les loisirs présents à proximité, comme l'hôtellerie le fait.

Généralement, les recettes de la taxe de séjour permettent aux collectivités territoriales ou aux EPCI de développer l'offre touristique sur leur territoire. Par exemple, selon un article paru sur Ouest-France le 28 Mai 2023, les meublés de tourisme seulement ont rapporté 350 000€ à la

Communauté de Communes Côte d'Émeraude en 2022. Ainsi, ce montant est non-négligeable pour une commune touristique afin de favoriser l'habitat permanent sur son territoire, grâce à ces recettes. Cette recette indique également le poids important des meublés de tourisme dans tous les hébergements touristiques, puisqu'ils représentent plus d'un tiers du total des montants perçus par la taxe de séjour.

Les communes concernées profitent également des recettes obtenues par la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires. Cette taxe, qui peut être majorée de 5 à 60% sur délibération du conseil municipal, permet aux collectivités de réinvestir cet argent dans l'acquisition du foncier ou bien dans la production de logements sociaux. 140 communes en Bretagne sont concernées par ce nouveau zonage relevant du Décret n°2023-822 du 25 Août 2023. Cette recette est fondamentale dans le sens où elle représenterait 7 à 8 millions d'euros pour AQTA si elle venait à être doublée. Toutefois, il serait judicieux que ces montants soient réinvestis dans le domaine de l'habitat uniquement.

II. L'exploitation des données

a. Les fichiers utilisés

Les communes devraient ainsi disposer de plusieurs fichiers permettant d'identifier facilement les meublés sur leur territoire :

- Un fichier alimenté par les déclarations obligatoires des propriétaires bailleurs (Article D. 324-1-1 du Code du Tourisme)
- Celui de la taxe de séjour pour le suivi des nuitées de tourisme (Article L. 2333-30 du Code général des collectivités territoriales)
- Les fichiers qui doivent être communiqués par les plateformes aux communes si elles en font la demande
- Le fichier des changements d'usage pour les communes qui l'ont mis en place
- Le fichier qui servira de base à la future imposition des meublés dans le cadre de la révision du zonage de la Taxe sur le Logement Vacant (TLV)

Une initiative du Ministère chargé du tourisme permet de regrouper les données des différentes plateformes pour les mettre plus facilement à disposition des communes. Toutefois, l'accès à ces données serait largement théorique. En réalité, peu de communes auraient accès à ces données.

Pour les acteurs du logement, l'accès aux données est actuellement payant. Il ne s'agit pas d'un fichier exhaustif. Le fichier AirDNA ne contient que les données AirBnB et HomeAway et pas celles de Booking.com ou LeBonCoin. Pour cette base de données, ont été retenus seulement les logements entiers, car il s'agit de logements retirés du marché locatif traditionnel.

Egalement, les données Filocom ont été utiles afin d'avoir connaissance du parc de logements, du parc de résidences secondaires, du parc de résidences secondaires, ainsi que du parc de locatifs privés par commune et par EPCI pour la période 2013-2019.

Pour rappel, les meublés de courte durée analysés ici peuvent être des résidences principales, comme des résidences secondaires. De fait, aucun réel lien n'existe vraiment entre ces deux types de logements tant que la distinction entre une résidence principale louée en meublé et une résidence secondaire louée en meublé ne peut être faite. Compte-tenu de la base de données utilisée pour cette étude, il n'est pas possible de faire la différence entre ces deux types de logement.

b. Les analyses couramment faites dans les études sur les meublés de tourisme

Ces dernières années, plusieurs agences d'urbanisme ont réalisé des études portant sur les meublés de tourisme et plus particulièrement, sur les impacts des meublés sur le marché du logement.

En France, la première étude à voir le jour a été réalisée par l'agence d'urbanisme Le Havre-Estuaire de la Seine en Novembre 2021. L'objectif de cette étude est de montrer la place qu'occupe le phénomène dans l'offre touristique globale, les liens avec les marchés immobiliers locaux, ainsi que les préconisations adressées aux intercommunalités de l'estuaire de la Seine. Dans un premier temps, l'étude présente l'offre des meublés de tourisme sur le territoire selon plusieurs critères : densité des offres, répartition des offres entre chambres et logements entier et répartition des types de logements. Puis, le poids des meublés de tourisme par rapport à l'offre touristique a été étudié. Enfin, les risques de tension sur le marché locatif privé et les liens entre les meublés de tourisme et les résidences secondaires ont été évoqués. Suite à ces analyses, quatre profils de territoires ont été identifiés : territoires très impactés, territoires à surveiller, territoires d'opportunités et territoires équilibrés.

Puis, en Mars 2023, cette même agence d'urbanisme a réalisé un deuxième numéro de l'étude réalisée en 2021. Cette dernière revient notamment sur l'évolution des meublés de tourisme depuis 2021 et présente une actualisation des données.

En Novembre 2022, à l'occasion d'un séminaire portant sur l'observation et la régulation des meublés de courte durée, une étude a été réalisée à l'échelle nationale par le Bureau des

études économiques – DGALN-DHUP. L'évolution du nombre d'annonces entre 2011 et 2017 a été étudiée tout comme leur concentration géographique à l'échelle de la France ou bien de la ville, pour Marseille et Lyon notamment.

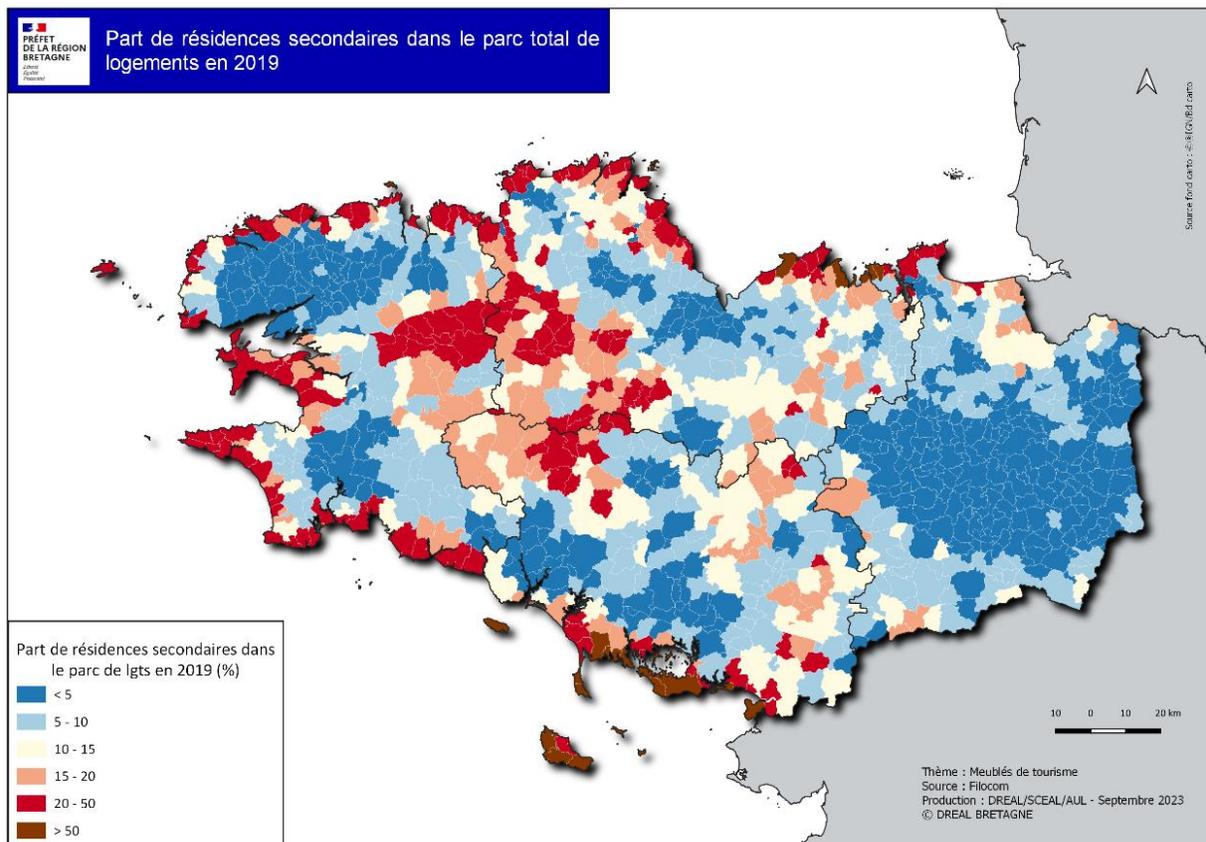
En Bretagne, l'agence d'urbanisme Quimper Cornouaille Développement a publié, en Janvier 2023, une étude sur l'hébergement locatif saisonnier entre particuliers en Cornouaille. Cette dernière s'intéresse au nombre d'annonces à l'échelle de la Cornouaille, ainsi qu'à leur évolution à l'échelle des EPCI. Suite à cette première étude qui décrit le parc de meublés de tourisme en Cornouaille, un deuxième numéro devrait être réalisé sur l'impact des meublés sur l'offre de logements.

Plus récemment, en Juin dernier, l'agence Audélor du pays de Lorient-Quimperlé a réalisé une étude portant sur la location de courte durée en 2022 dans le Pays de Lorient-Quimperlé et notamment, les impacts sur l'offre touristique et l'offre de logements. Cette étude traite, dans un premier temps, de l'impact des meublés sur l'hébergement touristique en croisant les données des meublés avec celles des lits touristiques, des nuitées et de l'offre hôtelière du Pays. Dans un second temps, l'impact des locations de courtes durées sur l'offre de logements a été analysé. Les meublés loués plus de 60 jours ont notamment été étudiés et mis en relation avec le parc de logements. Finalement, deux données ont été croisées : l'évolution du parc locatif privé et le poids des meublés de tourisme dans l'ensemble du parc de logements. Puis, trois profils de territoires se distinguent : des territoires à impact potentiellement fort, des territoires avec une vigilance nécessaire et des territoires avec un impact potentiellement faible.

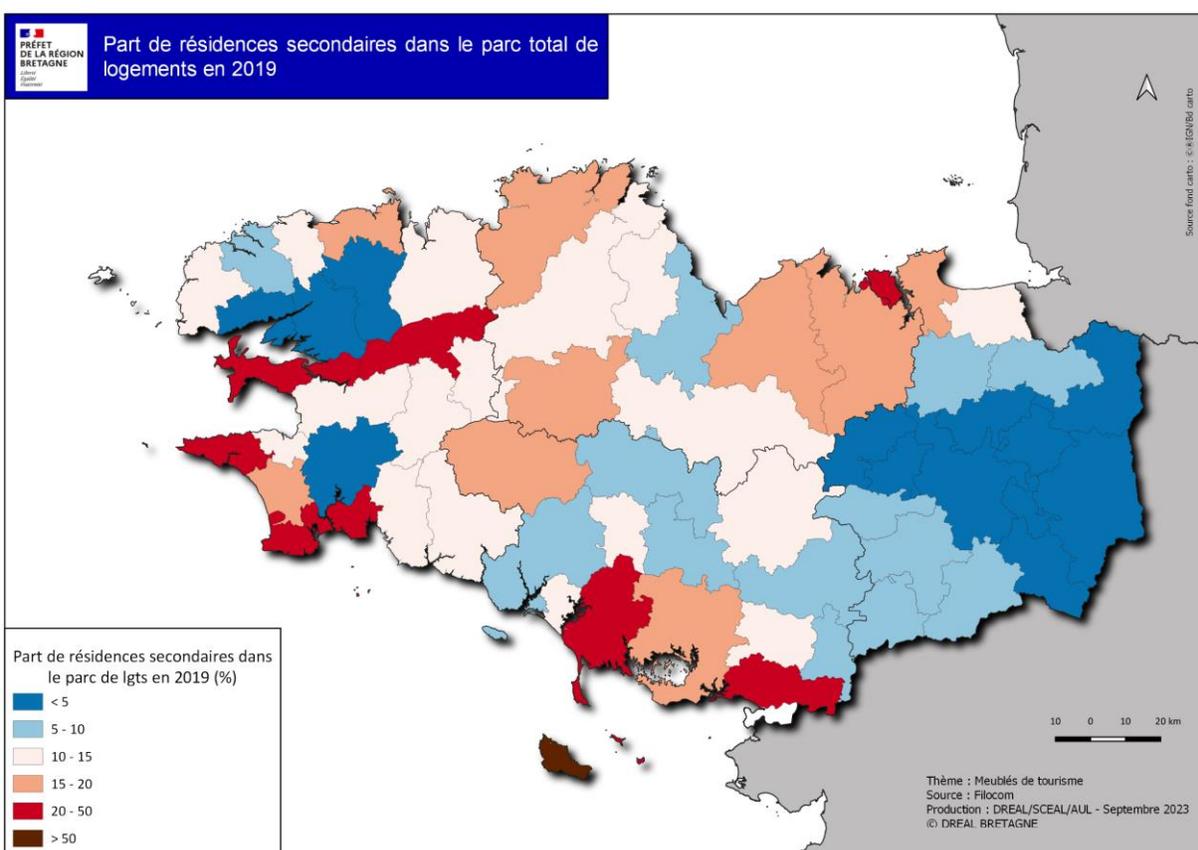
III. L'analyse des données disponibles

a. Le parc de résidences secondaires en 2019

Selon les données Filocom de 2019, la Bretagne comptait un total de 232 162 résidences secondaires, soit 12 % du parc total de logements, alors que la moyenne nationale est de 9,5%. En regardant à l'échelle départementale, le département d'Ille-et-Vilaine se trouve moins touché que les trois autres départements bretons avec 6% de résidences secondaires, contre 16% dans le Morbihan. En revanche, le littoral breton, dont le Finistère-Sud, le Golfe du Morbihan et la Côte d'Émeraude enregistrent un taux de résidences secondaires dans leur parc de logements assez élevé, allant même jusqu'à 73 % pour la commune d'Arzon (Morbihan). D'ailleurs, 29 communes bretonnes comptabilisent un taux supérieur à 50 % concernant les résidences secondaires dans leur parc total de logements.



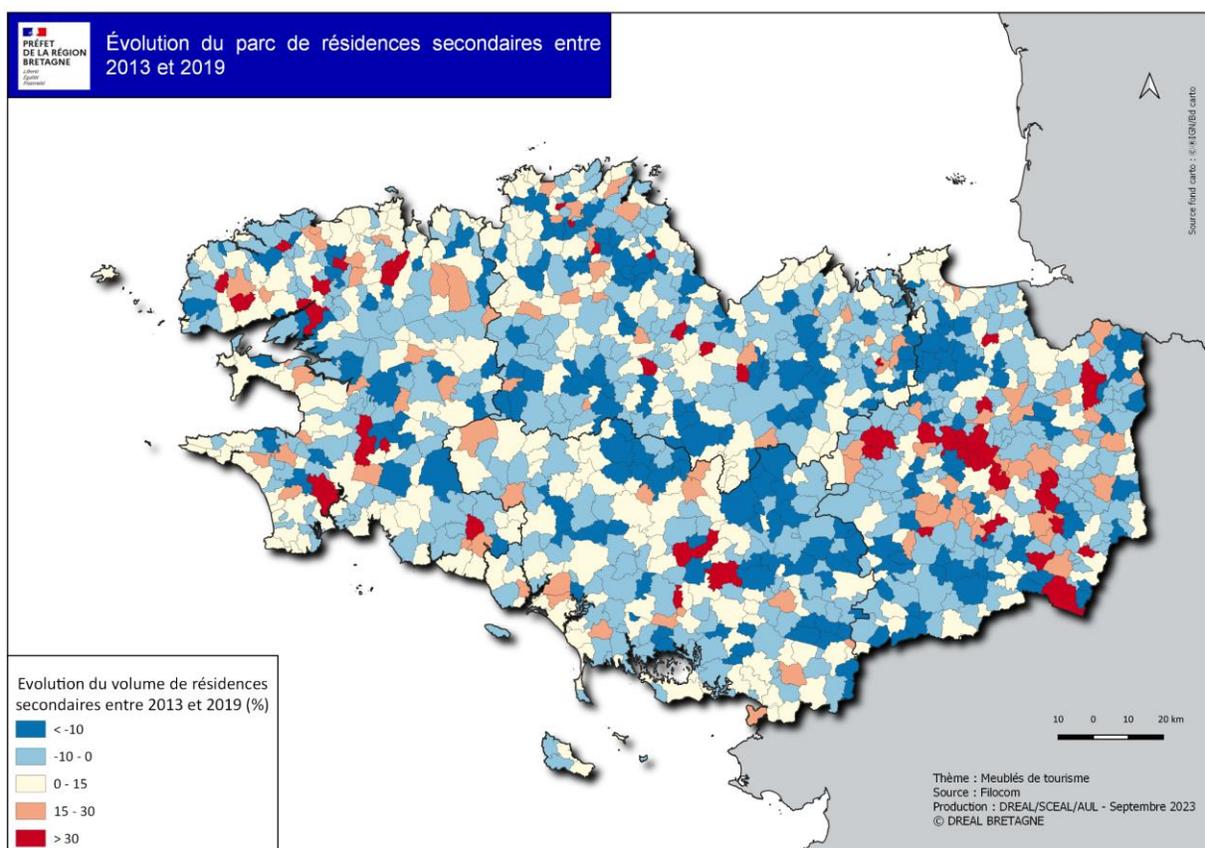
La carte ci-dessus suit les logiques de la carte recensant les meublés de tourisme sous différents aspects. Le littoral breton est très attractif, car il enregistre un fort taux de meublés de tourisme et un fort taux de résidences secondaires. Néanmoins, peu de meublés sont présents dans les Monts d'Arrée, alors que les résidences secondaires y sont fortes, soit entre 20 et 50% du parc de logements. Il est certain qu'un lien entre les résidences secondaires et les meublés de tourisme existe dans le sens où certains propriétaires qui n'occupent pas leur résidence secondaire toute l'année préfèrent la mettre en location de courte durée afin d'en tirer des bénéfices et qu'elle soit occupée.



En regardant la part de résidences secondaires dans le parc de logements à l'échelle de l'EPCI, les mêmes grandes tendances que la carte à l'échelle de la commune se distinguent. En effet, l'Ille-et-Vilaine est toujours le département le moins touché par les résidences secondaires. Toutefois, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération concentre 18 % de résidences secondaires, malgré les quelques communes qui comptent plus de 50 % de résidences secondaires sur leur territoire. Finalement, la forte attractivité des communes littorales et la faible attractivité des

communes non-littorales de l'EPCI témoignent d'un taux de résidences secondaires relativement faible à l'échelle de l'EPCI. D'ailleurs, seule la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer a un taux supérieur à 50 % de résidences secondaires. De même, le littoral-Nord se trouve moins touché par les résidences secondaires, excepté la Communauté de Communes Côte d'Émeraude où les résidences secondaires représentent 36 % du parc total de logements. Le taux le plus faible est au Pays de Châteaugiron Communauté avec 1,7 % de résidences secondaires.

b. L'évolution du parc de résidences secondaires entre 2013 et 2019

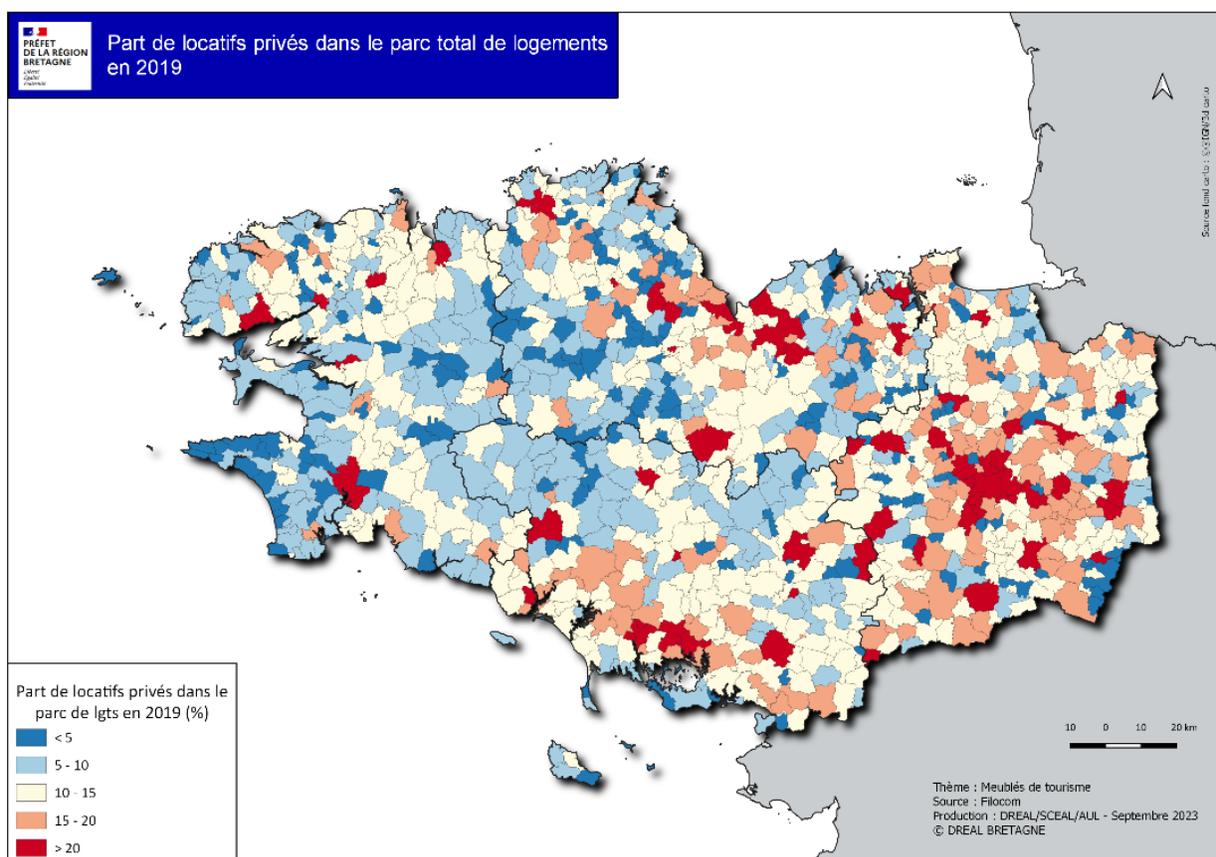


Les résidences secondaires ne se sont pas fortement développées dans les zones littorales bretonnes. Dans certaines communes, pourtant attractives d'un point de vue du tourisme, les résidences secondaires sont moins nombreuses en 2019 qu'en 2013, notamment dans les communes de Lannion (-14%), Arradon (-13%) et Séné (-7%). Toutefois, aucune commune littorale ne présente une augmentation des résidences secondaires supérieure à +15 %. Bien que ce chiffre

soit en constante augmentation, il n'augmente pas de manière drastique tous les ans. Certaines communes de la Métropole rennaise présentent un fort développement de résidences secondaires sur leur territoire. Finalement, il s'agit de communes possédant peu de résidences secondaires au regard de leur parc total de logements. L'évolution est, certes, importante, mais minoritaire en termes de volume. Par exemple, la commune de Cesson-Sévigné est passée de 202 résidences secondaires en 2013 à 265 en 2019. Dans le même temps, la commune de Miniac-sous-Bécherel est passée de 14 résidences secondaires en 2013 à 17 en 2019.

c. Le parc locatif privé en 2019

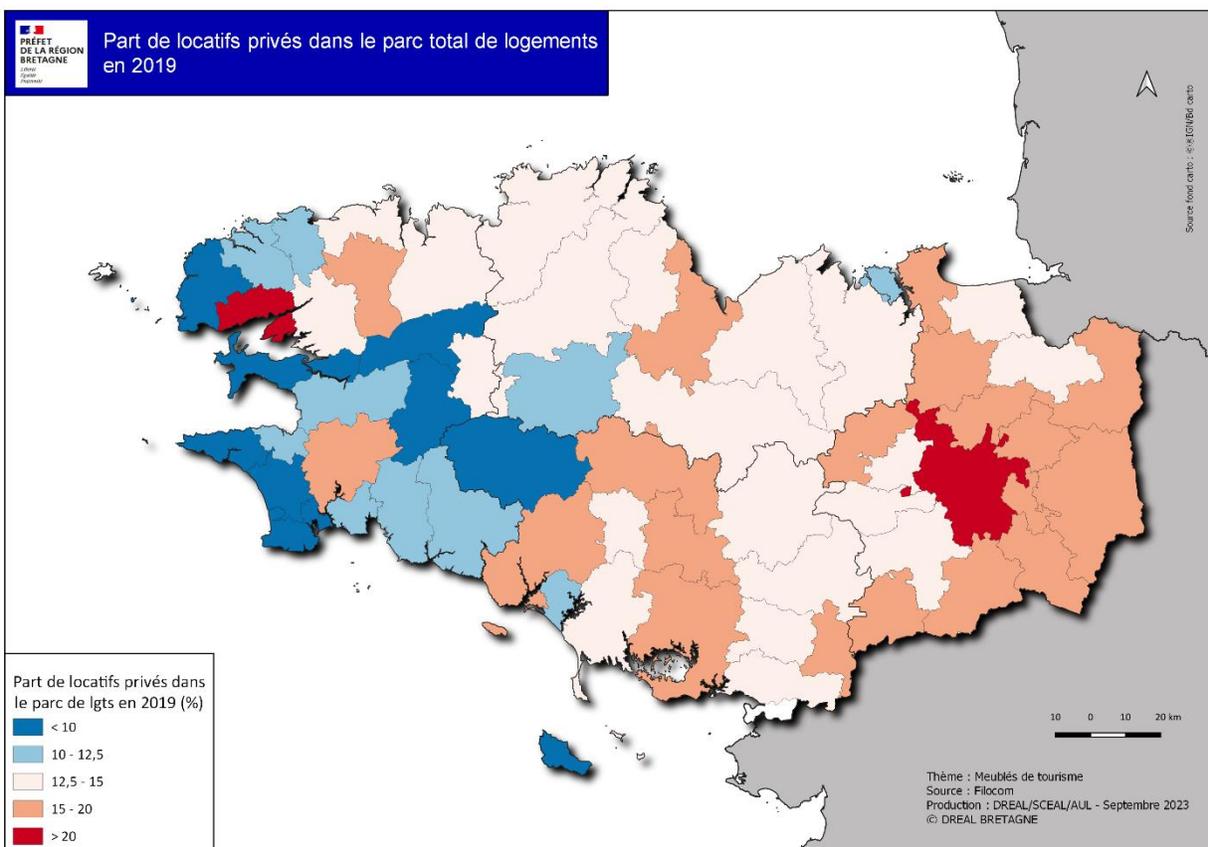
Certains territoires bretons présentent une forte tension sur leur parc locatif privé dû au parc de meublés de courte durée sur leur territoire. Néanmoins, cet indicateur ne reflète pas la réalité du terrain, puisque les données du parc locatif privé concernent seulement ceux issus des



résidences principales. Or, les meublés sont des résidences principales, mais également des résidences secondaires.

La Bretagne comptait 332 314 locatifs privés en 2019, soit 17 % du parc total de logements. Ce type de logement se concentre principalement dans les grandes villes bretonnes, telles que Rennes, Brest, Vannes, Lorient et Quimper, qui représentent d'ailleurs près d'un tiers du parc total de locatifs privés en Bretagne. En effet, ces villes sont attractives pour les étudiants et jeunes ménages qui ont encore un petit budget concernant leur loyer, donc les locatifs privés sont des logements abordables à ce type de population.

En revanche, en regardant de plus près la carte ci-dessus, les locatifs privés sont tout de même peu présents dans certaines communes très attractives. Par exemple, à Saint-Pierre-Quiberon, les locatifs privés représentent seulement 4,89% du parc de logements. Ce constat est le même pour les communes de Groix (5,07%), Bangor (5,26%) ou même Locmariaquer (5,65%).



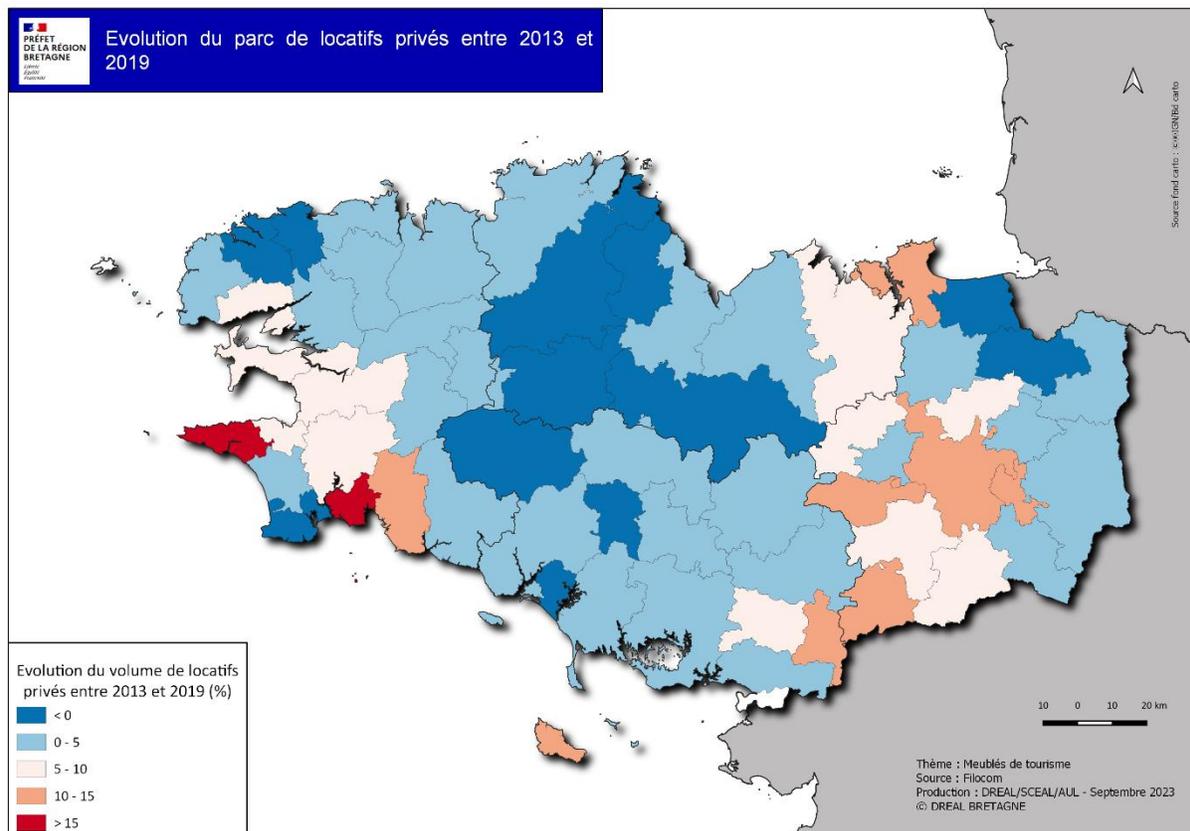
En Bretagne, un logement sur cinq est un locatif privé. Plus précisément, ce sont les deux Métropoles bretonnes qui se distinguent nettement avec un taux de locatifs privés dans le parc

total de logements s'élevant à 25 % à Brest Métropole et 28 % à Rennes Métropole. À l'inverse du taux de résidences secondaires, l'Ille-et-Vilaine compte 20,66 % de locatifs privés sur tout le département, ce qui représente le taux le plus important de la région Bretagne par rapport aux trois autres départements. En effet, ce taux s'élève à 14,27% dans les Côtes-d'Armor, 14,91 % dans le Finistère et 15,18 % dans le Morbihan.

A l'inverse, les EPCI qui ont les taux les plus faibles de locatifs privés dans leur parc de logements sont les EPCI de Cap Sizun – Pointe du Raz (5,19%), Monts d'Arrée Communauté (7,33%), Haut Pays du Bigouden (7,67%) et Belle-Île-en-Mer (8,35%).

d. L'évolution du parc locatif privé entre 2013 et 2019

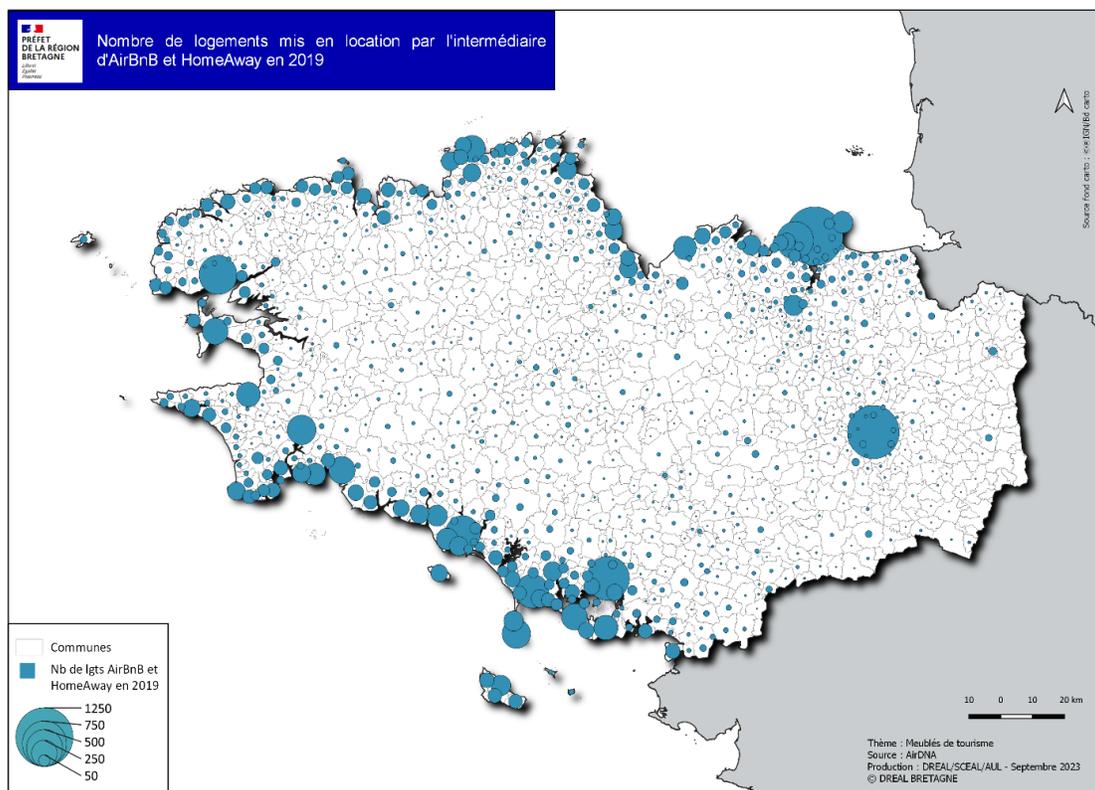
Entre 2013 et 2019, les locatifs privés ont augmenté de +6,84 % en Bretagne. Ils se comptaient au nombre de 319 461 entre 2013 contre 341 297 en 2019. A l'échelle de l'EPCI, ces



territoires suivent globalement la tendance régionale, mais présente quelques disparités. Contrairement à la carte précédente, la Communauté de Communes Cap Sizun – Pointe du Raz présente, certes, un faible taux de locatifs privés, mais il s'agit de l'EPCI breton dont l'évolution de ces derniers est la plus importante avec une augmentation de +17,74 % entre 2013 et 2016. Cap Sizun – Pointe du Raz comptait 558 locatifs privés en 2013 pour 657 en 2019. Egalement, la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais enregistre une augmentation de +16,29 % de locatifs privés sur son territoire, soit 439 biens entre 2013 et 2019.

Du côté des territoires de Côte d'Émeraude et Saint-Malo Agglomération les logements locatifs privés augmentent ces dernières années, malgré le poids important des meublés de tourisme et des résidences secondaires. Plus précisément, la Communauté de Communes Côte d'Émeraude est passée de 2 977 locatifs privés en 2013 à 3 353 en 2019, soit une augmentation de +12,63 %. Le territoire de Saint-Malo Agglomération disposait de 7 861 locatifs privés en 2013, contre 8 764 en 2019, soit une augmentation de +11,49 %.

e. Le parc de meublés de tourisme en 2019



L'offre de logements entiers loués par les plateformes AirBnB ou HomeAway présente de fortes disparités sur le territoire breton. Comme la montre la carte ci-dessous, l'offre de logements de type AirBnB est nettement plus importante le long du littoral que dans l'intérieur des terres. Durant l'année 2019, 20 713 meublés de tourisme ont été recensés en Bretagne par AirBnB et HomeAway. A noter que ce chiffre ne contient que les logements entiers, puisque les meublés de tourisme loués en tant que chambre partagée ou privée sont 12 678 en Bretagne. Au total, ce sont 33 391 meublés de tourisme présents en Bretagne, chambres et logements entiers confondus.

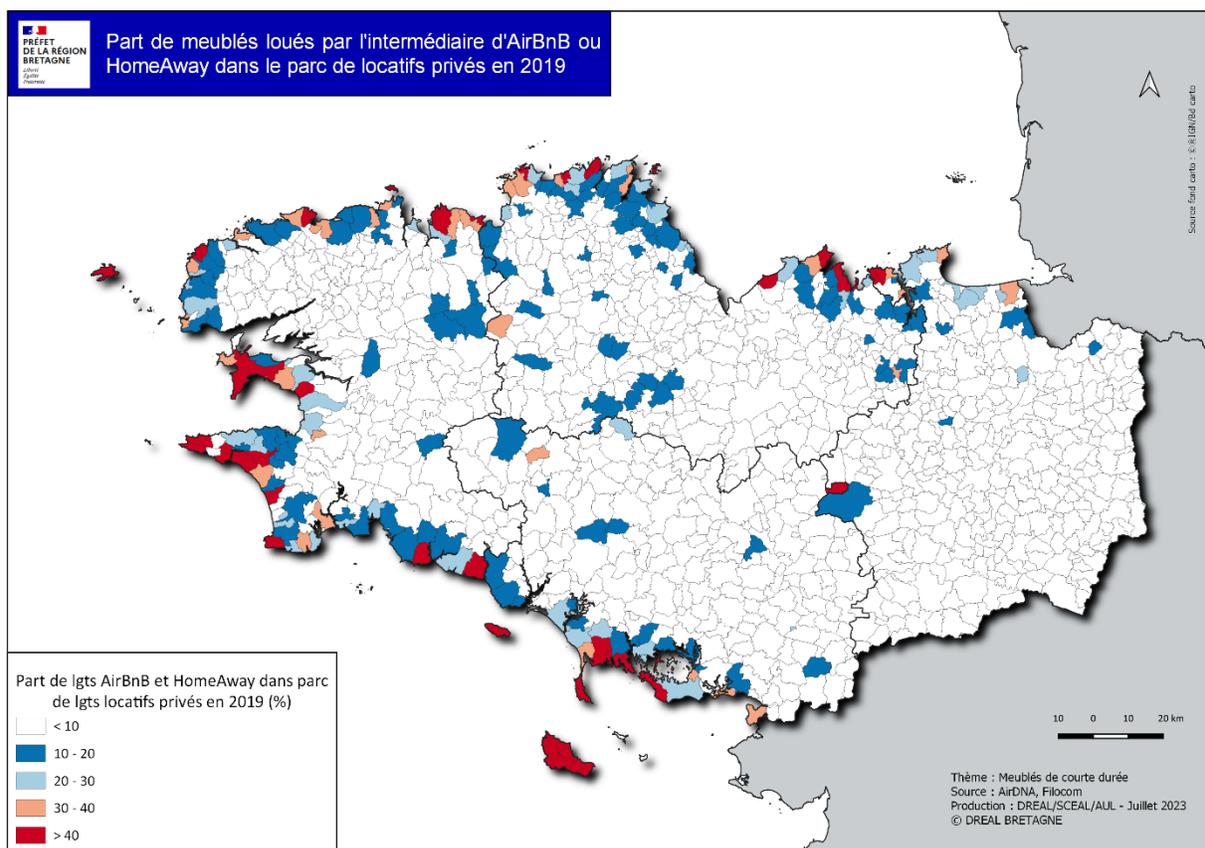
Toutefois, la carte ci-dessus montre que ces biens sont présents presque partout en Bretagne malgré le fait que presque une commune sur cinq, soit 228 communes, n'enregistre aucun meublé de tourisme sur son territoire. Puis, 43 communes possèdent plus de 100 meublés sur leur territoire. D'autre part, 3/4 des meublés de tourisme se situent dans des communes littorales, contre 1/4 dans des communes non-littorales. Les deux Métropoles bretonnes se distinguent également avec 1 034 meublés sur Rennes et 552 sur Brest.

En effet, les territoires les plus attractifs d'un point du tourisme se distinguent, notamment Saint-Malo, Dinard, la côte de granit rose, ainsi que le Golfe du Morbihan. Egalement, les deux Métropoles bretonnes que sont Rennes et Brest présentent un fort volume de logements meublés de courte durée. Selon les chiffres recueillis par la base de données AirDNA, en 2019, la Communauté d'Agglomération Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération comptait 1 989 logements entiers loués par AirBnB ou HomeAway en 2019, 1 755 pour la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique, ainsi que 1 626 pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo Agglomération. À l'inverse, les territoires les moins prisés par les touristes, tels que le centre de la Bretagne, se trouvent beaucoup moins touchés par le phénomène AirBnB.

Pour rappel, ces chiffres sont à interpréter avec précaution, car ils ne reflètent pas la réalité du terrain du fait que seuls deux groupes, AirBnB et HomeAway, sont pris en compte et que les meublés non-déclarés constituent un réel fléau. Tout de même, il est possible d'en dégager des grandes tendances. De même, selon Franck Rolland, co-fondateur du collectif « Saint-Malo. J'y vis, j'y reste ! », les meublés de tourisme en 2020 constituaient 38 000 biens et 46 000 en 2022, alors

que la base de données AirDNA en compte seulement 27 000 en 2020. Par cela, des nuances sont à prendre en compte sur les volumes de meublés de tourisme par commune.

f. La part des meublés dans le parc locatif privé

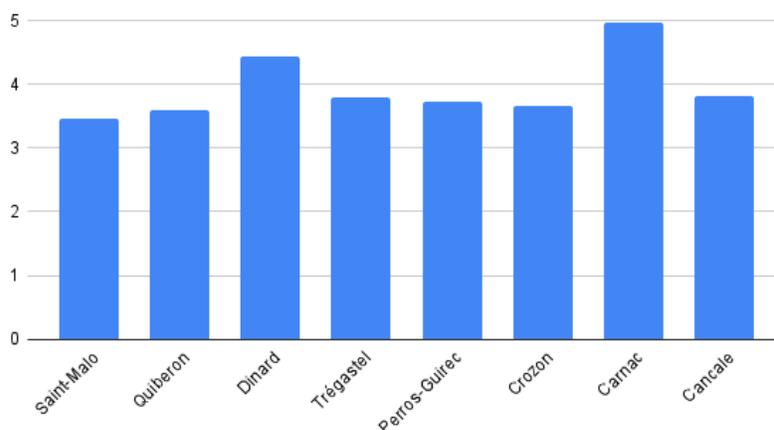


Globalement, les meublés de courte durée ont une faible importance dans le parc de logements. La même tendance que les autres croisements de données s'observe, c'est-à-dire, un littoral breton toujours plus touché que l'intérieur des terres. Le constat reste alarmant dans certains territoires qui enregistrent des taux de meublés dans leur parc total de logements supérieurs à 5% : 6,49% à Sauzon (Morbihan), 5,81% au Palais (Morbihan), 5,48% au Bangor (Morbihan), 5,36% à Locmaria (Morbihan) et 5,31% à Trévou-Tréguinec (Côtes-d'Armor).

Certains territoires bretons présentent une forte tension sur leur parc locatif privé dû au parc de meublés de tourisme sur leur territoire. Néanmoins, cet indicateur ne reflète pas la réalité

du terrain, puisque les données du parc locatif privé concernent seulement ceux issus des résidences principales. Or, les meublés sont des résidences principales, mais également des résidences secondaires qui ne participent pas à la réduction du parc de logements locatifs privés.

Taux de meublés de tourisme dans le parc de logements (%)



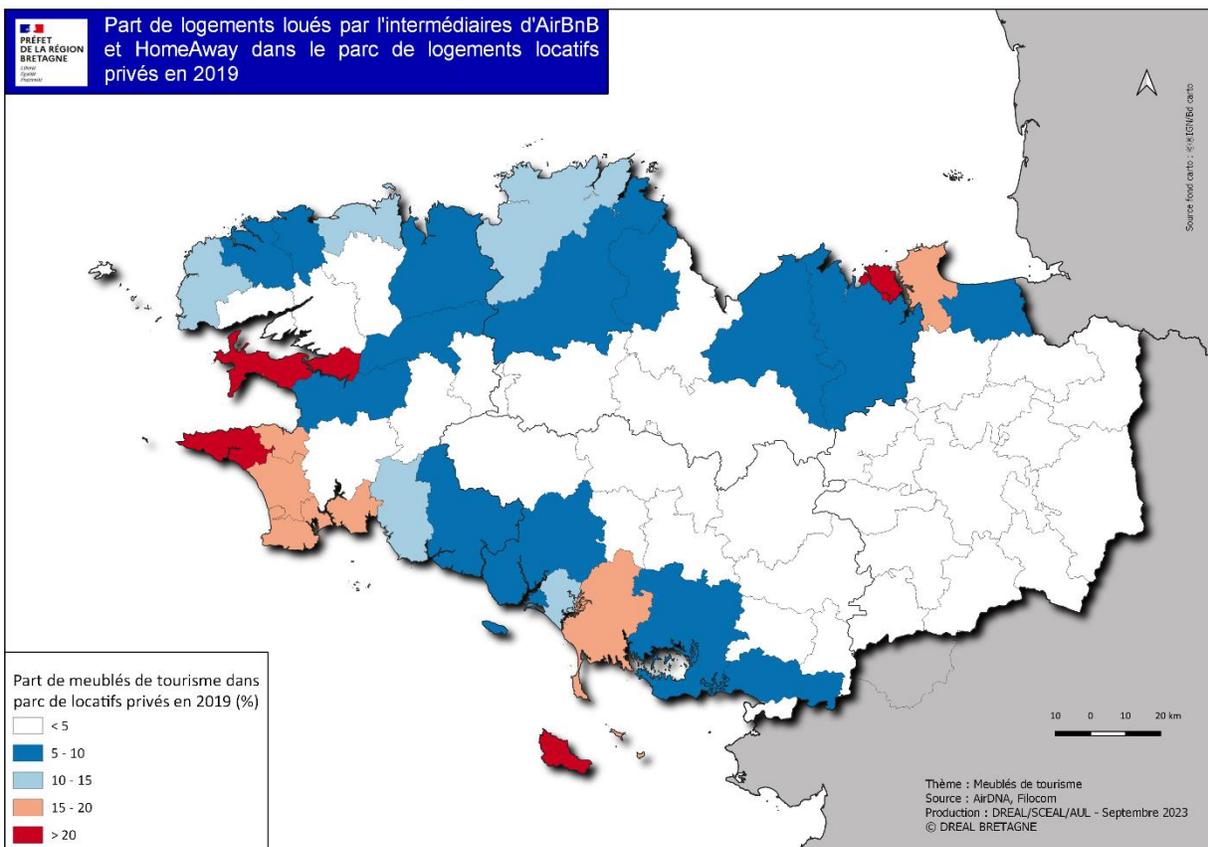
Le graphique ci-dessus témoigne de la forte présence des meublés de tourisme dans les grandes villes touristiques bretonnes. Ici, huit communes ont été retenues et toutes possèdent plus de 3% de meublés de tourisme dans leur parc total

de logements. Ce taux peut paraître faible, mais il est en constante augmentation. Pour les grandes villes comme Brest et Rennes, qui concentrent beaucoup de meublés, finalement, rapportés au parc total de logements, ils sont relativement peu. Par exemple, à Rennes, les meublés de tourisme représentent 0,80% du parc de logements et à Brest, 0,65%. A l'inverse, d'autres communes se trouvent fortement touchées, notamment la commune de Concoret (Morbihan) qui compte 17 meublés de tourisme sur un total de 467 logements, ce qui fait un taux de 3,64% de meublés dans le parc de logements. Le Maire de Concoret est conscient de ce taux grâce aux données recueillies par les taxes de séjour et cela est en partie dû à l'attractivité de la forêt de Brocéliande qui se trouve à proximité de la commune.

Concrètement, les territoires de Belle-Île-en-Mer et Cap Sizun-Pointe du Raz sont intéressants à regarder de plus près. En effet, à Belle-Île-en-Mer, 377 meublés ont été recensés en 2019 pour 545 locatifs privés, ce qui donne une part de meublés dans le parc locatif privé de 69 %. Même constat à Cap Sizun-Pointe du Raz qui comporte 294 meublés et 637 locatifs privés pour un taux de 49 % de meublés dans le parc de locatifs privés. Quand le nombre de meublés se rapproche du nombre de locatifs privés, la situation devient inquiétante dans le sens où ces

meublés pourraient être des locatifs. Egalement, le territoire de Côte d'Émeraude compte un total de 851 meublés de tourisme et 637 locatifs privés, soit un logement sur trois est un meublé de tourisme.

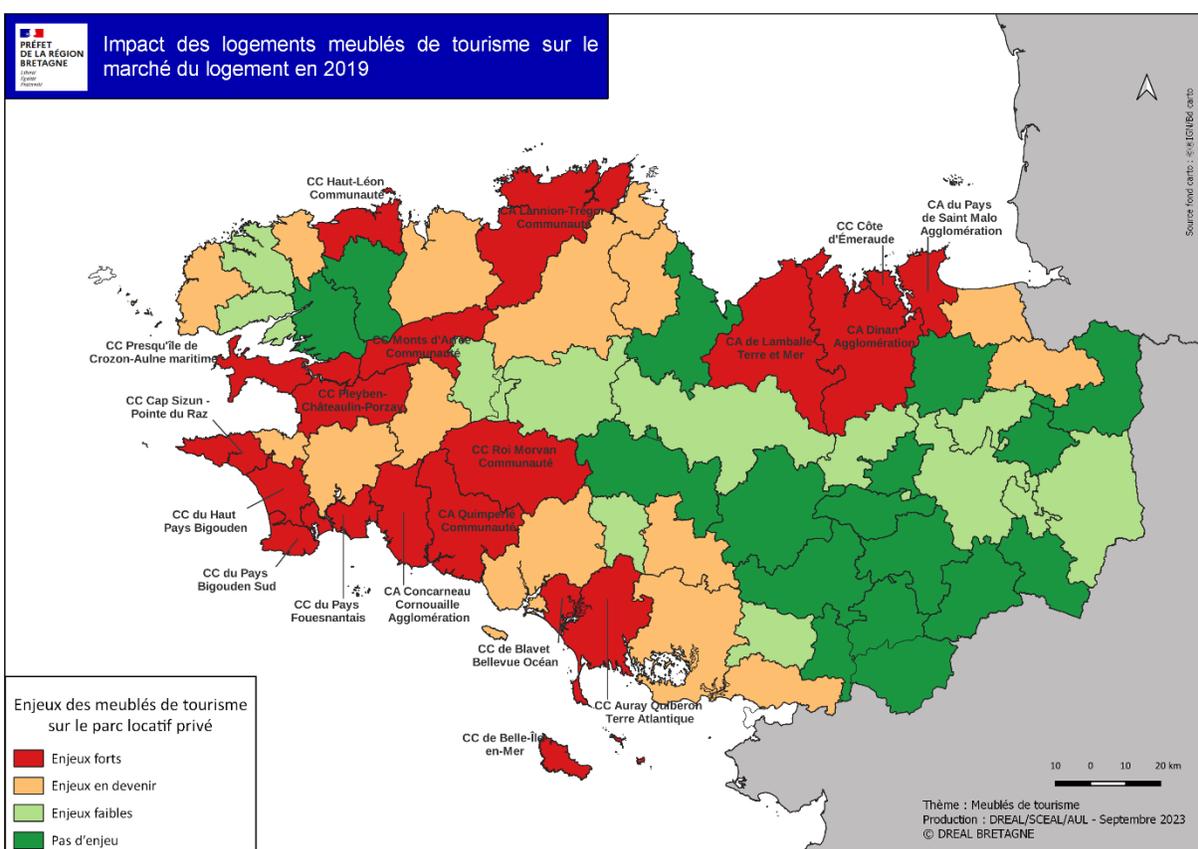
Les deux Métropoles bretonnes comportent un nombre important de meublés, mais mis en relation avec le parc de logements, ils ne sont que très peu et n'ont pas de réel impact sur le parc de locatifs privés. Par exemple, Rennes Métropole compte 1 210 meublés pour 65 547 locatifs privés.



g. L'impact des meublés de tourisme sur le marché du logement

Afin d'analyser précisément l'impact des logements meublés de courte durée sur le marché locatif privé, il était nécessaire de créer un indicateur permettant de corréler plusieurs données et de les pondérer afin de faire ressortir les territoires les plus impactés. Ce dernier prend en compte plusieurs critères qui ont par la suite été pondérés par une note allant de 1 à 5 :

- La part de meublés de tourisme dans le parc de logements
- La part de locatifs privés dans le parc de logements
- La part de résidences secondaires dans le parc de logements
- La différence de la part de locatifs privés dans le parc de logements entre 2019 et 2013



En effet, les données sur les logements locatifs privés sont importantes à prendre en compte dans la mesure où ce parc apparaît comme plus rare et plus cher depuis le développement

des meublés de tourisme. Par les entretiens réalisés avec plusieurs élus, ils mentionnent tous le fait de la saturation du parc locatif privé sur leur territoire. Certains remettent en cause le développement des meublés de tourisme qui sont majoritairement des petits logements de type studio, T1 ou T2, dont il y a un manque conséquent sur certains territoires pour loger les saisonniers, étudiants ou jeunes ménages.

Les EPCI aux **enjeux forts** enregistrent un important taux de meublés et de résidences secondaires, ainsi qu'un faible taux de locatifs privés. Egalement, l'évolution du parc locatif privé est à la baisse entre 2019 et 2013. Par conséquent, ces territoires présentent une forte tension sur leur parc locatif privé, ainsi qu'une forte concentration de meublés. En réalité, bon nombre de ces territoires ont déjà ou pensent adopter des mesures de régulation des meublés de tourisme, comme Auray Quiberon Terre Atlantique, Saint-Malo Agglomération, Côte d'Emeraude ou encore, Dinan Agglomération.

Certains EPCI ont un parc de locatifs privés avec des **enjeux en devenir**, c'est-à-dire, où les meublés et les résidences secondaires ont une part relativement importante dans le parc de logements et où les locatifs privés sont peu nombreux. Egalement, ces EPCI enregistrent une baisse du parc locatif privé dans le parc de logement en regardant la différence de ce taux entre 2019 et 2013. Ces territoires doivent être vigilants et regarder l'évolution de tous ces critères. D'ailleurs, certains EPCI pensent à réguler le marché des meublés, comme Quimper Bretagne Occidentale ou encore Lorient Agglomération qui a déjà commencé à réguler.

Des EPCI présentent également des **enjeux faibles** sur leur territoire, mais ils sont tout de même présents. Il s'agit de territoires majoritairement non-littoraux qui possèdent un faible parc de meublés et de résidences secondaires par rapport au parc total de logement. Egalement, le parc locatif privé occupe une place importante dans le parc de logement et augmente avec les années. Les deux Métropoles bretonnes se situent dans ce groupe, puisque leur parc de logements est tellement important que les meublés et résidences secondaires le sont peu par rapport à ce dernier. Toutefois, Rennes Métropole a envisagé de réguler le marché des meublés

afin de maintenir une offre locative de longue durée importante sur son territoire afin de répondre aux besoins de ses habitants.

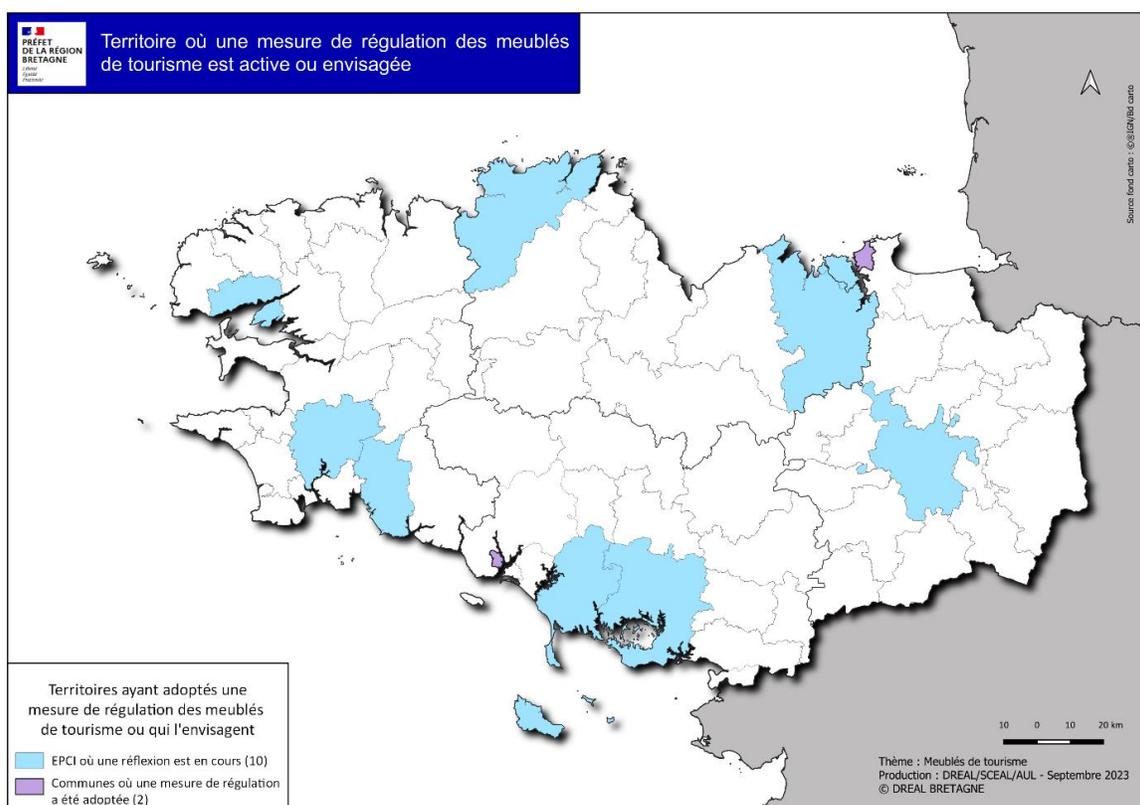
Puis, viennent les EPCI dont les meublés n'ont **aucun enjeu** sur le marché du logement. Il s'agit principalement de territoires situés dans l'intérieur de la Bretagne et majoritairement en Ille-et-Vilaine. Le parc locatif privé est assez conséquent dans ces territoires et se développe, les résidences secondaires et les meublés y sont peu présents. Pour l'instant, aucune inquiétude n'est à avoir de la part des élus.

Finalement, le constat de cette analyse croisée met en lumière le fait que certains EPCI, dont l'enjeu des meublés est très fort, ont déjà pris des décisions quant à la régulation de ces logements ou réfléchissent à en prendre. Les EPCI aux enjeux en devenir peuvent prendre conscience de l'impact des meublés de tourisme sur leur parc de logements afin de réfléchir à réguler ce marché ou non. Puis, il est également important de suivre l'évolution des meublés dans les territoires aux faibles enjeux ou dans les territoires où l'enjeu n'est pas du tout présent.

h. Les territoires qui envisagent ou qui ont adopté une mesure de régulation des meublés de tourisme en Bretagne

Finalement, le fait que deux communes bretonnes aient pris la décision de réguler les meublés de tourisme peut inciter d'autres communes à agir. Dix EPCI bretons réfléchissent à réguler le marché des locations saisonnières également, parmi eux : Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, Auray Quiberon Terre Atlantique, Belle-Île en Mer, Concarneau Cornouaille Agglomération, Quimper Bretagne Occidentale, Lannion-Trégor Communauté, Dinan Agglomération, Côte d'Émeraude, Brest Métropole, ainsi que Rennes Métropole. Finalement, la ville de Saint-Malo a adopté l'autorisation de changement d'usage seulement pour les personnes physiques et pour une durée de trois ans, le numéro d'enregistrement afin d'identifier chaque meublé de tourisme, ainsi que l'instauration de quotas de meublés de tourisme par quartier. Quant

à la ville de Lorient, sont instaurées l'autorisation de changement d'usage, ainsi que l'attribution d'un numéro d'enregistrement.



Ces dix EPCI sont touchés de près ou de loin par les meublés de tourisme et envisagent de réglementer le marché des locations saisonnières. Certains, comme Auray Quiberon Terre Atlantique et Lannion-Trégor Communauté, souhaitent tout d'abord instaurer le numéro d'enregistrement et le changement d'usage afin de connaître le parc de meublés présents sur leur EPCI, puis de connaître quelles sont les communes les plus touchées. Puis, suite à cela et une fois avoir pris du recul, les élus décideront s'il faut aller plus loin dans la réglementation de ce type de bien, ou non.

Autre point important, cette carte présente des coïncidences avec la carte précédente, puisque des EPCI aux enjeux forts ou en devenir ont déjà ou souhaitent réguler le marché de la location saisonnière. Finalement, les deux métropoles présentent un faible enjeu sur leur parc locatif privé, mais souhaitent tout de même engagé des méthodes afin de réguler les meublés de tourisme. Les autres EPCI, comme dit précédemment, doivent être vigilants quant à l'évolution des meublés sur leur territoire.

IV. Le cadre de la régulation

a. Le dispositif législatif

Le 24 Mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) définit ce qu'est un meublé de tourisme dans le Code de la construction et de l'habitation. Pour rappel, selon l'article L 631-7 de ce code, la location en meublé de tourisme consiste au « fait de 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 ». Des précisions ont également été apportées quant à la définition de la résidence principale. Une résidence principale est celle dans laquelle nous vivons au minimum huit mois par an. Ainsi, la location de cette dernière est possible, mais limitée à 120 jours par an. La loi ALUR impose également la déclaration préalable en mairie pour tous les biens que le propriétaire ou le locataire souhaite proposer à la location. Néanmoins, si une résidence principale est mise à la location, alors il n'y a pas d'obligation de déclarer préalablement ce bien en mairie, sauf si certaines municipalités l'imposent sur leur territoire. Enfin, la loi ALUR impose également aux loueurs l'obtention d'une autorisation de changement d'usage dès la location d'un meublé de tourisme qui n'est pas une résidence principale. Cette autorisation de changement d'usage ne s'applique qu'aux communes de plus de 200 000 habitants, ainsi qu'aux départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Le 7 Octobre 2016, vient la loi pour une république numérique qui crée la procédure du numéro d'enregistrement. Cette procédure est applicable seulement pour les communes situées en zone tendue en matière de logement et concerne les résidences principales, comme les résidences secondaires. Pour les autres communes, cette procédure peut être instaurée par une proposition du maire et une décision du préfet. L'idée est notamment de recenser précisément le parc de meublés de courte durée sur son territoire. Une fois le numéro d'enregistrement obtenu, le loueur devra l'indiquer dans les annonces qu'il publiera en ligne. Cette loi indique également

l'interdiction, pour les plateformes numériques, de permettre la location de plus de 120 jours d'une résidence principale par leur intermédiaire.

Deux années plus tard, le 23 Novembre 2018, la loi portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) clarifie la notion du meublé de tourisme et crée la procédure de transmission d'informations pour les communes qui appliquent la procédure du numéro d'enregistrement. C'est la loi ELAN qui définit les meublés de tourisme comme « les villas, appartements ou studios meublés, à usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois », selon l'article L 324-1-1 du Code du tourisme. D'autre part, une commune ayant instauré la procédure d'enregistrement des meublés de courte durée peut demander au loueur ou à l'intermédiaire, souvent une plateforme numérique, de lui transmettre le nombre de jours desquels le logement a été loué, le nom du loueur, l'adresse du meublé, le numéro de déclaration, ainsi que le fait que le meublé constitue ou non la résidence principale du loueur.

Puis, la loi engagement et proximité du 27 Décembre 2019 crée la procédure d'autorisation de la commune pour la location de locaux commerciaux comme meublés de tourisme. En effet, cela éviterait que des locaux commerciaux soient mis à la location de courte durée alors que le marché locatif privé de la commune est tendu. Derrière cette loi, il est également mis en avant le fait de préserver un équilibre entre l'emploi, l'habitat, les commerces et les services sur un territoire.

A propos des quotas et de la compensation, comme adopté par la Ville de Saint-Malo et le Pays Basque, il s'agit simplement de la modification du règlement municipal concernant les autorisations de changement d'usage. Pour les quotas, comme à Annecy également, il s'agit de délimiter plusieurs secteurs géographiques de la ville afin d'y établir des quotas de meublés de

tourisme au regard du parc de logement dans chacun des secteurs. Pour la compensation, elle peut être exigée lors de l'obtention d'une autorisation de changement d'usage. C'est à la commune de fixer les conditions de la compensation en termes de localisation, de surface, de qualité, etc. Généralement, il s'agit du fait qu'une personne transformant un logement en meublé de tourisme devra transformer un local commercial en un logement. De ce fait, aucun logement ne sera retiré du marché locatif traditionnel.

Parallèlement à ces lois permettant la régulation des meublés de tourisme, d'autres textes sont venus les consolider. Le Décret 2017-678 du 28 Avril 2017 précise les informations exigées pour l'enregistrement d'un meublé de tourisme concernant l'identité et les coordonnées du loueur, ainsi que le statut et les caractéristiques du meublé. Plus tard, le Décret 2019-1104 d'Octobre 2019 précise les modalités et la fréquence de transmission des informations demandées aux plateformes numériques par les communes. Les communes concernées sont celles qui ont appliqué les autorisations de changement d'usage.

b. La jurisprudence

Saint-Malo a souvent été considérée comme la commune la plus stricte de France concernant la régulation des meublés de tourisme. Or, si l'on regarde du côté du Pays Basque, les élus ont voté le 5 Mars 2022 l'application du principe de compensation, comme il est déjà adopté à Paris, Bordeaux et Nice. Peu de temps après, au moins de Juin 2022, un collectif de propriétaires et de sociétés de conciergerie ont relevé auprès du tribunal administratif de Pau un « doute sérieux » sur la légalité de cette mesure. D'après un article paru dans la Gazette des Communes le 08 Mars 2023 : « Pour les juges, les modalités de la compensation prévues étaient particulièrement restrictives, rendant cette obligation difficilement accessible et entraînant une méconnaissance du principe de proportionnalité. Ce n'est pas tout : ce règlement adopté le 5 mars 2022 imposait de se soumettre, dès le 1^{er} juin de la même année, à un régime très strict

d'autorisation, sans être assorti de mesures transitoires, ce qui était contraire au principe de sécurité juridique. »

En effet, les collectivités peuvent adopter ce type de mesures suivant plusieurs conditions : la réglementation doit être justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et proportionnée à l'objectif poursuivi. Pour cela, il a été constaté, dans le Pays Basque, une augmentation de +130% des meublés de tourisme entre 2016 et 2020 en plus d'un parc locatif privé qui progresse moins et de demandes en logements sociaux qui ne cessent d'augmenter sans les attributions qui suivent. Par ces constats connus par des études et des données chiffrés, le juge a ainsi affirmé que la mise en œuvre de moyens afin de lutter contre la pénurie de logements constitue un intérêt général. Finalement, le 06 Mars 2023, le tribunal administratif de Pau a validé le principe de compensation pour les locations meublées de tourisme imposé par la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

La ville de Saint-Malo a également connu un recours de la part de propriétaires de meublés de tourisme suite au règlement régissant la délivrance des autorisations de changement d'usage. En effet, à Saint-Malo, l'autorisation temporaire de changement d'usage n'est accordée uniquement aux personnes physiques et a poussé certains multi-propriétaires à engager un recours contre la ville. Toutefois, ce règlement a été adopté. Finalement, les recours sont de plus en plus nombreux contre les règlements fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage mis en place par les communes.

V. La mise en œuvre des mesures de régulation en Bretagne

a. L'exemple malouin

Avant de réguler, le constat a été fait que la part de résidences secondaires au sein du parc de logements à Saint-Malo a augmenté en moyenne de +270 résidences secondaires par an entre 2008 et 2019 (Insee). Parallèlement à cela, environ 40 % des acquisitions réalisées dans le parc existant, l'ont été pour un usage en résidence secondaire. Egalement, dans la production neuve, ce sont 15 % des logements qui ont été acquis pour de la résidence secondaire (MAJIC III). Enfin, le développement toujours constant, la saisonnalité marquée, ainsi que la répartition géographique de l'offre de meublés touristiques à Saint-Malo prouve que ce phénomène devient inquiétant sur ce territoire.

C'est pour ces raisons que le Maire de Saint-Malo a sollicité le Préfet d'Ille-et-Vilaine en Novembre 2017 afin d'instaurer la procédure d'autorisation préalable du changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, décision alors acceptée par le Préfet et instaurée par arrêté préfectoral le 26 Juin 2018. Puis, la procédure de déclaration préalable et d'attribution d'un numéro d'enregistrement est instaurée à Saint-Malo depuis le 1^{er} Janvier 2020 et n'est accordée qu'aux personnes physiques propriétaires du bien et pour une durée de trois ans.

Secteurs	Nombre de logements (Insee)	Pourcentage selon les quotas	Nombre d'autorisations pouvant être données
A – Intra-muros	2 917	12,5%	365
B – Secteur littoral	12 044	7,50%	903
C – Secteur urbain rétro littoral	11 425	3,00%	343
D – Autres secteurs urbains et secteurs ruraux	10 046	1,00%	100
TOTAL	36 432	4,70%	1 711

Source : Ville de Saint-Malo

Plus récemment, à compter du 18 Juin 2021, le règlement municipal de Saint-Malo concernant les autorisations de changement d'usage a défini quatre secteurs géographiques afin d'y fixer un pourcentage de logements autorisés à devenir de la location meublée de courte durée. Par exemple, pour Saint-Malo intra-muros, le quota est fixé à 12,5 %.

b. Le cas de la ville de Lorient

Deuxième exemple breton à avoir adopté une méthode de régulation des meublés de tourisme, il s'agit de la commune Lorient (Morbihan). Selon un article d'Ouest-France paru le 29 Septembre 2022, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté ces dernières années à Lorient : +16,8% pour les appartements anciens et +11,8% pour les appartements neufs. Toujours selon la ville, qui n'a sûrement pas la même base de données que celle exploitée pour ce mémoire, Lorient comptait 700 logements loués par AirBnB seulement, soit 2,75% du parc de logements.

Face à cela, la municipalité a voté le 29 Septembre 2022, la mise en place d'une procédure de déclaration obligatoire pour encadrer le marché des meublés de tourisme. Cette dernière est entrée en vigueur le 1^{er} Janvier 2023. Il s'agit de la procédure du numéro d'enregistrement pour lequel tous les meublés de tourisme doivent en posséder un et paraître sur chaque annonce mise en ligne sur une plateforme numérique. A noter que le numéro d'enregistrement concerne également les meublés déclarés en mairie avant le 1^{er} Janvier. En plus de cela, Lorient a décidé de mettre en place la procédure d'autorisation pour le changement d'usage de sa résidence principale.

Finalement, ces deux procédures votées en conseil municipal visent à avoir une connaissance du parc de meublés de tourisme à Lorient. Les élus ne souhaitent pas encore taxer davantage les résidences secondaires, instaurer des quotas ou même la compensation. Les meublés de tourisme n'ont pas un impact alarmant à Lorient, mais le fait d'adopter ces deux mesures montre un intérêt des élus pour la question et surtout l'anticipation face à ce phénomène avant qu'il en prenne trop d'ampleur.

VI. Les autres mesures qui peuvent indirectement concourir au maintien d'une offre de logements accessibles :

a. L'Organisme Foncier Solidaire (OFS) par le biais du Bail Réel Solidaire (BRS)

Créé par la loi ALUR, l'OFS a pour vocation de créer un parc de logements en accession durablement abordable et en accession sociale sécurisée. Ce modèle est d'ailleurs inspiré du modèle anglo-saxon des « Communities Land Trust ». L'OFS a plusieurs rôles :

- Consentir des Baux Réels Solidaires (BRS)
- Percevoir des redevances
- Contrôler l'éligibilité du ménage ou du preneur
- Agréer le ménage ou le preneur
- Autoriser les changements d'affectation ou d'usage du bien

Au mois de Décembre 2022, en France, 110 agréments OFS ont été délivrés, 20 étaient en projet, ainsi que 11 en cours d'instruction. Pour la région Bretagne, 13 agréments OFS ont été délivrés, 1 était en projet et 1 en cours d'instruction.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) a été imaginé en France dans un contexte de quasi absence d'inflation et de taux d'intérêt très bas. Le contexte récent d'inflation, de renchérissement des coûts de construction et d'augmentation des taux d'intérêt d'emprunt pour les ménages viennent quelque peu changer la donne initiale. Le BRS est conclu avec un OFS pour une durée allant de 18 à 99 ans et permet aux ménages modestes de se construire un patrimoine immobilier en dissociant le foncier du bâti sur la longue durée. C'est l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) qui détient le foncier et le titulaire du bail qui détient la propriété immobilière. Il existe plusieurs types de BRS en accession ou en location, notamment.

Type de BRS	Définition	Référence juridique
BRS « initial » ou « opérateur »	Conclu entre l'OFS et un opérateur en vue de la réalisation d'une opération ou de la réhabilitation de logements qui seront cédés en BRS	Articles L. 255-3 et L. 255-4 du CCH
BRS « accession »	Permet à des particuliers sous conditions de ressources d'accéder à la propriété	Articles L. 255-1 et R.255-1 du CCH
BRS « location »	Permet à un opérateur de proposer des BRS à la location dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers	Articles L. 255-1 et L. 255-4 du CCH

Ce dispositif permet l'occupation du logement uniquement à titre de résidence principale ce qui évite leur attrition et ne peut concerner qu'un terrain à bâtir, un immeuble bâti existant ou à réhabiliter. Dans tous les cas, le preneur obtient la propriété de son logement par le mécanisme de l'accession. Le ménage ayant acquis une propriété par le biais du BRS doit verser une redevance à l'OFS, qui est fixée en fonction des caractéristiques de l'opération. L'avantage pour le futur propriétaire se trouve également dans l'abattement de la taxe foncière de 30% à 100%. Egalement, les primo-accédants ont la possibilité d'acquérir le logement avec un Prêt à Taux Zéro (PTZ). Ainsi, les ménages se constituent un capital selon une mensualité réduite et peuvent continuer à accéder à la propriété sur des territoires où ils pouvaient auparavant et qu'ils ne peuvent plus désormais. Puis, lors de la revente, le prix reste encadré. Il y a également une possibilité de revente qu'à un ménage équivalent, c'est-à-dire, qui reste dans le cadre des plafonds de ressources.

La région Bretagne a livré 44 BRS au 31 Décembre 2021 pour un OFS concerné, soit 13% des BRS délivrés dans la France entière, puisque 338 BRS ont été délivrés sur le territoire national. Finalement, le BRS est un dispositif qui permet à un OFS, agréé par l'État, de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser les prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif. Le BRS contribue à re-fluidifier l'offre de logements et à apporter de nouvelles possibilités d'accession au sein du parcours résidentiel, alors bloqué par le foncier et l'immobilier devenant de plus en plus cher.

b. La production locative sociale qui ne permet pas l'usage en meublé de tourisme

Les logements sociaux permettent également aux ménages modestes d'accéder à un logement conventionné. Dans un contexte de tension sur le logement et plus particulièrement, sur le parc locatif privé, la production locative sociale n'est pas à négliger. En effet, les logements sociaux ne permettent pas l'usage en meublé de tourisme et ne concerne que des résidences principales, ce qui peut être une solution afin d'éviter leur attrition.

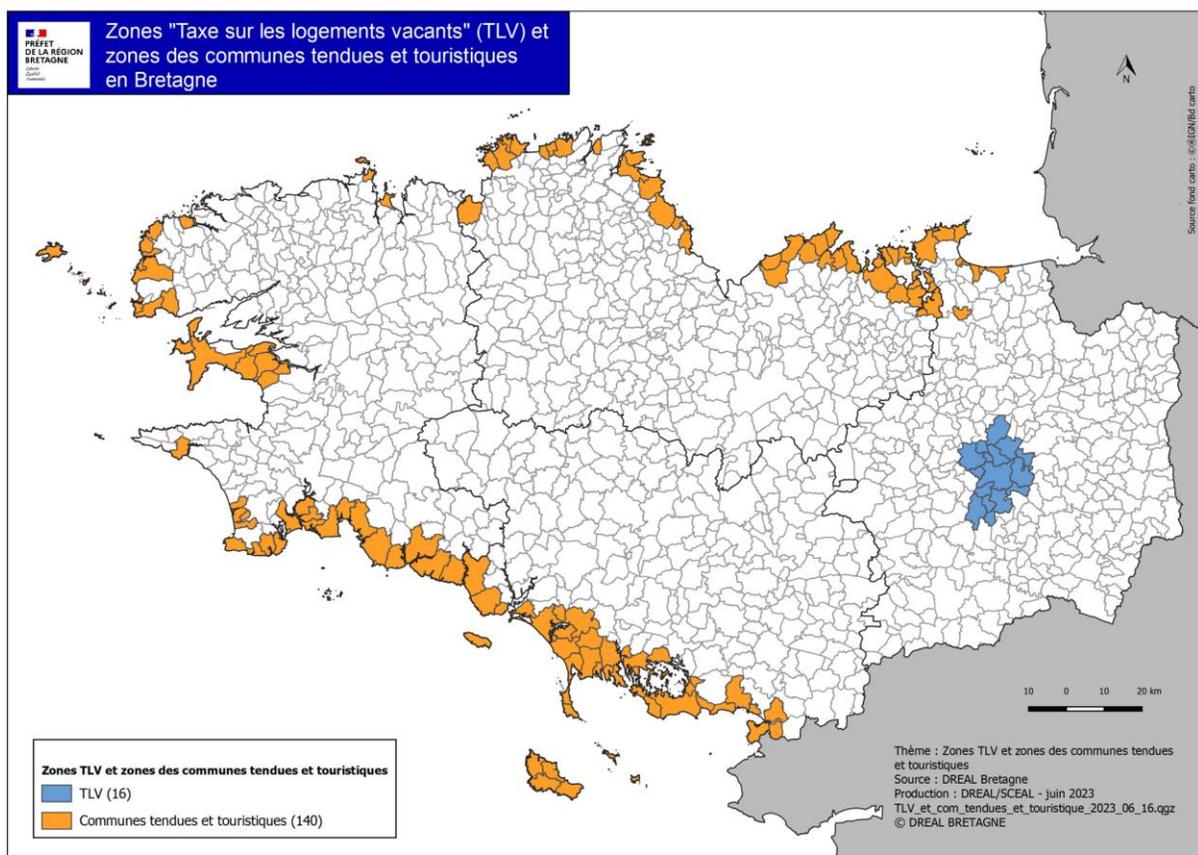
D'autre part, les logements faisant l'objet de BRS sont pris en compte dans le quota de logements sociaux imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), puisque les BRS constituent un dispositif d'accession sociale à la propriété. Ainsi, selon l'article 130 de la loi ELAN, le BRS a été intégré dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU.

De plus, la Bretagne fait face à une progression rapide de la demande HLM. Le seuil des 90 000 demandes est dépassé depuis 2023, ce qui représente une progression de plus de 34 % depuis 2019. Face à cela, le taux de rotation baisse, donc le nombre d'attributions également. En bref, une attribution est faite pour 4,9 demandes selon un ratio calculé entre le nombre de demandes externes au 1er Janvier 2023 et les attributions externes en 2022. À titre indicatif, le ratio de 4 est considéré comme un critère de tension sur le parc social. Ainsi, cet indicateur montre que la Bretagne peut produire des logements sociaux, puisque la demande est omniprésente.

c. Le nouveau zonage des communes dites « touristiques et tendues » et la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS)

Les communes qualifiées de « communes tendues et touristiques » ont davantage de marges de manœuvre quant à la sauvegarde d'une offre de logements abordables. Selon le Décret n° 2013-392 du 10 Mai 2013, une zone tendue est définie comme « une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement

par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ». Au total, 28 agglomérations sont concernées par ce décret.



Egalement, une autre solution, parfois évoquée durant les différents entretiens réalisés, pourrait être la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires. Tant attendu, le Décret n° 2023-822 du 25 Août 2023 modifie le Décret n° 2013-392 du 10 Mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants, elle-même instituée par l'Article 232 du Code général des impôts. Ce Décret a permis d'étendre la liste des communes pouvant instaurer la taxe annuelle sur les logements vacants et pouvant instaurer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. 3 690 communes sont concernées par ce Décret, dont elles devront délibérer au plus tard le 1^{er} Octobre pour une application au 1^{er} Janvier 2024. En Bretagne, 140 communes sont concernées, dont 34 dans les Côtes d'Armor, 44 dans le Finistère, 46 dans le Morbihan et 16 en Ille-et-Vilaine.

Ce classement en « zone tendue et touristique » permet notamment de majorer jusqu'à 60% la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires et de réguler les locations meublées de tourisme. Ce classement suscite de nombreux mécontentements de la part d'élus qui constatent une forte tension sur le logement dans leur commune, mais qui ne sont pas présents dans ce classement, notamment le maire de Vannes et le maire de Concoret. En regardant les communes bretonnes concernées par ce décret, seules des communes littorales le sont et pas toutes.

Par exemple, selon Mr. Guichard, président de la Communauté de Communes Côte d'Émeraude, augmenter la THRS aurait aucun impact dans le sens où les propriétaires de résidences secondaires ont très certainement les moyens de payer cette taxe, même si elle augmente. A Dinard, la question se pose tout de même d'augmenter la THRS ou non.

Pour la maire de Lancieux, commune qui comporte 60 % de résidences secondaires, il est important de prendre en compte le fait que les propriétaires de résidences secondaires sont les seuls à payer une taxe d'habitation. Ainsi, augmenter la THRS ferait prendre conscience à ces propriétaires qu'ils sont les seuls à payer.

Pour la THRS, certains Maires de communes au sein de Lannion-Trégor Communauté pensent qu'il ne s'agit pas d'une solution afin de limiter le nombre de résidences secondaires et de meublés de tourisme sur leur territoire. En effet, ils estiment que si les propriétaires arrivent à s'offrir une résidence secondaire, ils sont également en capacité de payer une taxe d'habitation dessus, même si cette dernière viendrait à être augmentée. Dans tous les cas, les Maires pensent que cette taxe restera abordable pour les détenteurs de résidences secondaires et que ce dispositif ne sera pas dissuasif. A côté de cela, certains Maires y sont opposés et trouvent cette hausse de la THRS injuste dans le sens où la plupart des propriétaires de résidences secondaires sont bretons.

Concernant la TLV, il s'agit d'une taxe ciblée qui permet de remettre sur le marché des biens. A l'inverse, la THRS demande à être mieux expliquée, car certains Maires auraient aimé que leur commune soit sur la carte, alors qu'elle ne l'est pas.

Du côté d'Auray Quiberon Terre Atlantique, le choix est déjà fait à propos de la THRS, puisqu'elle sera doublée et utilisée pour le volet « foncier » du Programme Local de l'habitat (PLH). Cela représenterait un apport de 7 à 8 millions d'euros par an, utilisé pour des projets communaux, mais la majorité reviendra à AQTA pour acheter du foncier.

d. D'autres mesures diverses

A côté du fait d'agir sur la fiscalité, rendre plus sévère le cadre législatif français ou augmenter la THRS, d'autres mesures locales peuvent permettre de limiter les meublés de tourisme sur une commune. Dans un premier temps, il est possible que certaines copropriétés interdisent les meublés de tourisme dans un immeuble en l'inscrivant dans son règlement. Puis, lorsqu'une commune vend un terrain à un promoteur, qui est susceptible de faire de la location saisonnière par des logiques de rentabilité et de fiscalité avantageuse, la municipalité peut demander que le règlement intérieur interdise les locations saisonnières.

Toutefois, les contrôles et les sanctions sont des arguments intéressants à mettre en œuvre quand une commune régule le marché des meublés de tourisme. Les contrôles permettraient de lutter contre les meublés « illégaux » et les sanctions permettraient d'acquérir du foncier ou de construire du logement social afin que ces recettes puissent être bénéfiques à l'arrivée de résidents permanents.

Auray-Quiberon Terre Atlantique

Communauté de Communes de 89 233 habitants (Insee, 2020), Auray Quiberon Terre Atlantique est située entre les communes de Vannes et Lorient, dans le Département du Morbihan. L'Intercommunalité réunit 24 communes sur un territoire de 521 km² qui s'étend de la Ria d'Etel au Golfe du Morbihan, des Landes de Lanvaux aux îles de Houat et Hoëdic, en passant par Auray et la Baie de Quiberon.

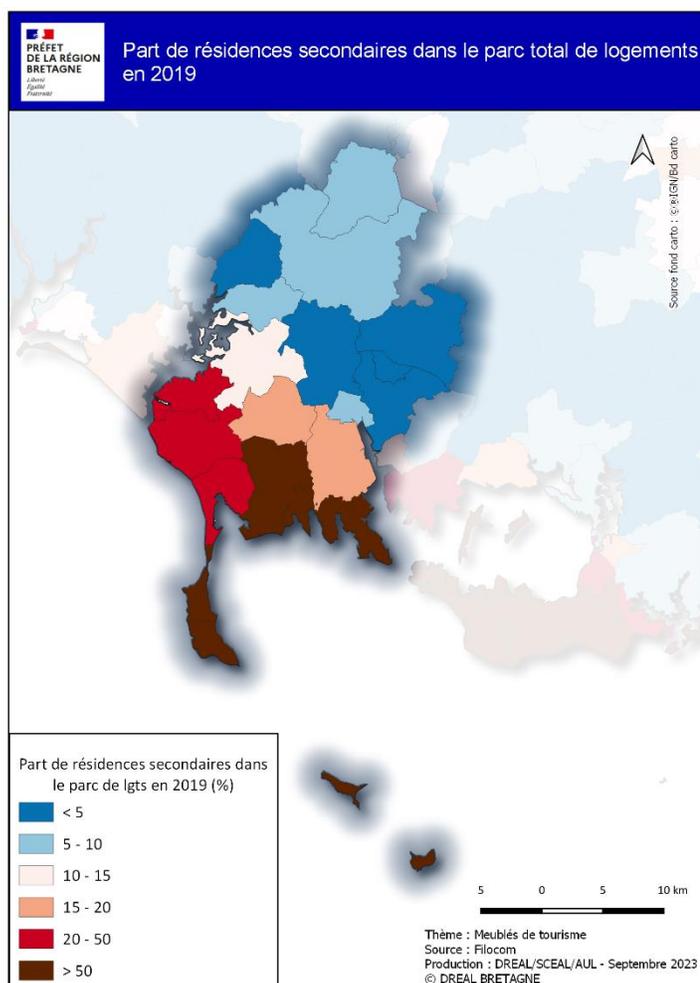
Entre terre et mer, nichée dans un patrimoine naturel et culturel protégé, la richesse géographique du territoire de la communauté de communes en fait un de ses principaux atouts. Premier bassin touristique de Bretagne avec Saint-Malo, ce territoire « à taille humaine » attire chaque année de nombreux habitants, touristes et chefs d'entreprise pour son cadre de vie exceptionnellement riche qui offre des opportunités d'usages et de développement très variées.

En conséquence, ce cadre de vie prisé est soumis à un certain nombre de pressions liées aux activités humaines (déchets, eau, transport, consommation) ayant un impact sur la qualité de vie, sur le patrimoine naturel, sur les capacités de développement, notamment économique, et sur l'image même du territoire (préservation des paysages et de la biodiversité, de la qualité des eaux de baignades, des activités littorales, bonne gestion des déchets, fluidité et connectivité des modes de transports et de déplacement...).

Aussi, afin d'assurer le développement durable de son territoire, Auray Quiberon Terre Atlantique veille notamment à préserver son patrimoine naturel à travers l'exercice de compétences directement liées au cadre de vie (Développement économique, Logement et Habitat, Déchets et Valorisation des ressources, Transition énergétique et Réduction des gaz à effet de serre, Qualité des eaux et des milieux aquatiques, Transports en commun et déplacement doux, Sport et Culture, Petite Enfance, Solidarité, Tourisme...).

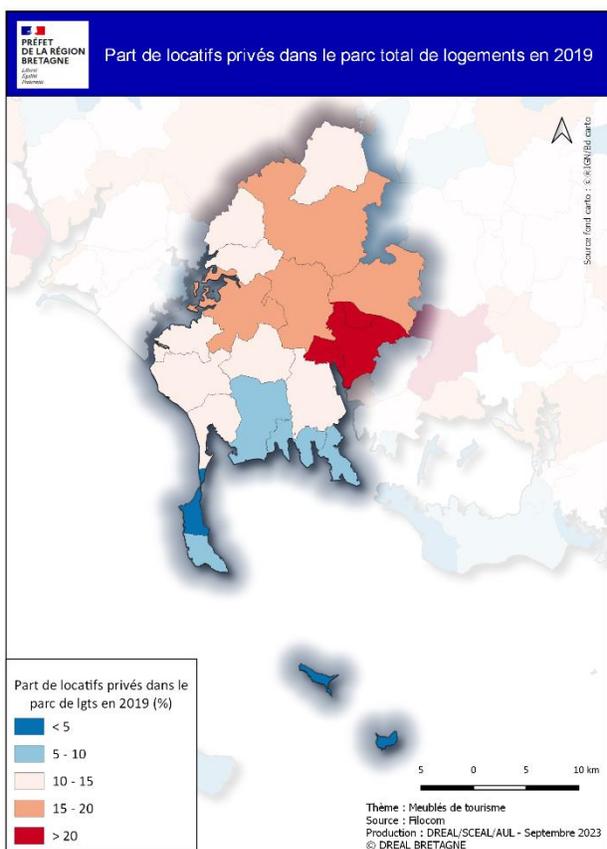
LE PARC DE RESIDENCES SECONDAIRES EN 2019

AQTA comptait, en 2019, 32 % de résidences secondaires sur son territoire avec un contraste important entre le littoral et les îles, et les communes non-littorales. En effet, les communes d’Hoëdic (68,10%), Carnac (64,91%), Saint-Pierre-Quiberon (60,47%), Quiberon (59,55%), La Trinité-sur-Mer (58,91%), Saint-Philibert (56,78%), Locmariaquer (52,44%) et l’Île-d’Houat (51,73%), soit un tiers des communes de l’EPCI, ont un taux de résidences secondaires supérieur à 50 %. À l’inverse, neuf communes, majoritairement non-littorales, concentrent moins de 10 % de résidences secondaires. Au total, ce sont 22 142 qui sont présentes sur le territoire d’Auray Quiberon Terre Atlantique. D’ailleurs, pour les neuf communes qui possèdent moins de 10% de résidences secondaires sur leur territoire, ces dernières représentent seulement 6,92% du parc de résidences secondaires d’AQTA.



LE PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2019

Les logements locatifs privés suivent la logique inverse de la carte des résidences secondaires. En effet, les communes littorales concentrent peu de locatifs privés, soit généralement moins de 10 %, alors que les communes situées plus dans l'intérieur des terres possèdent davantage de locatifs privés. Plus précisément,

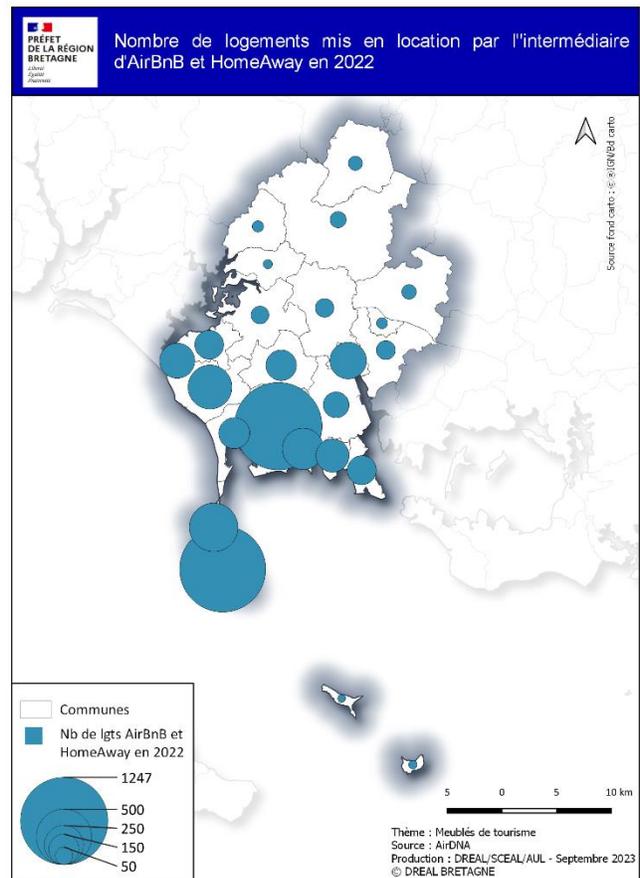


(6,05%), La Trinité-sur-Mer (5,81%), Locmariaquer (5,65%), Quiberon (6,04%), Saint-Philibert (6,93%) et Saint-Pierre-Quiberon (4,89%) qui concentrent moins de 10 % de locatifs privés sur leur territoire. A noter que ce sont également ces communes qui enregistrent un taux important de résidences secondaires. Ainsi, les résidences secondaires sont surreprésentées au profit des locatifs privés. Les taux de locatifs privés dans le parc de logements à AQTA vont de 4,89 % à Saint-Pierre-Quiberon jusqu'à 26,43% à Auray. A AQTA, un tiers des communes possède plus de 15 % de locatifs privés sur leur territoire.

LE PARC DE MEUBLÉS DE TOURISME EN 2022

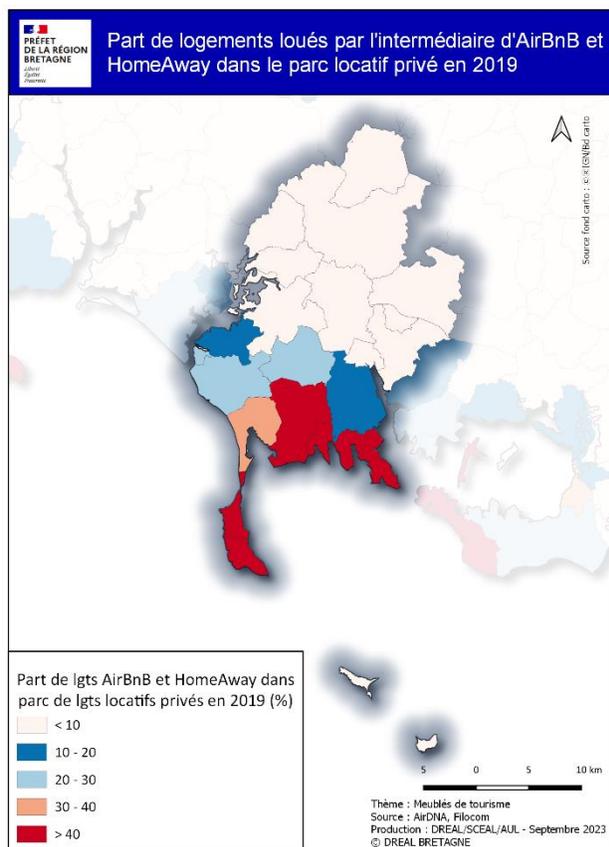
Selon le site AirDNA, Auray Quiberon Terre Atlantique comptait 3 899 meublés de tourisme en 2022, tous étant uniquement des logements entiers. Parmi cela, un quart des communes détiennent 70 % des meublés, dont la plupart sont situées en bord de mer, excepté la commune d'Auray. La commune de Carnac enregistre l'effectif le plus élevé de l'EPCI avec 1 247 meublés de tourisme, suivi de Quiberon avec 1 204 meublés de tourisme et Saint-Pierre-Quiberon avec 383 meublés de tourisme.

Concrètement, Quiberon et Carnac concentrent à elles deux 62 % des meublés d'AQTA. Tout comme la carte présentant les résidences secondaires, le phénomène des meublés de tourisme à AQTA se concentre particulièrement sur le littoral. D'autre part, en 2022, AQTA comptait 115 chambres partagées ou privées louées en meublés de tourisme. Toutefois, ce volume ne représente que 2,86% de l'offre de meublés de tourisme. Au total, chambres privées ou partagées et logements entiers, ce sont donc 4 014 meublés de tourisme qui sont recensés à AQTA.



LE PARC DE MEUBLÉS DE TOURISME DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2019

Autre ratio intéressant à regarder, il s'agit de la part de meublés de tourisme dans le parc locatif privé. Le constat est que les communes de Carnac et de Saint-Pierre-Quiberon compte quasiment autant de meublés de tourisme que de locatifs privés. Par exemple, à Carnac, il y a 412 meublés de tourisme et 501 locatifs privés, soit 82,24% de meublés dans le parc locatif privé. Puis, à Saint-



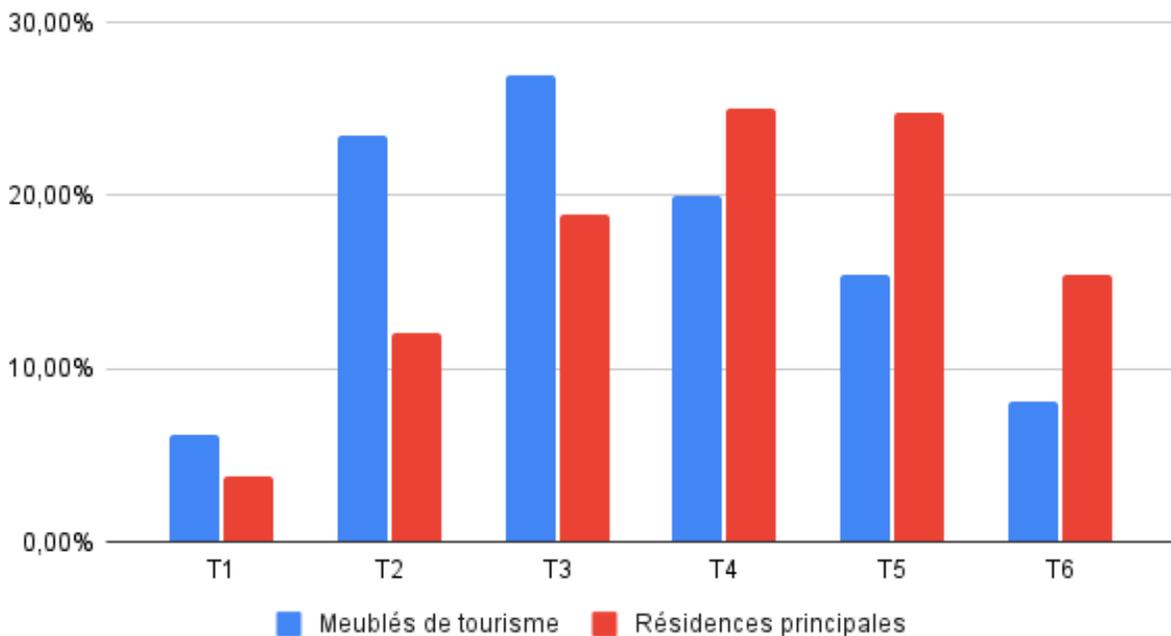
Pierre-Quiberon, il y a 149 meublés de tourisme et 184 locatifs privés, soit 81 % de meublés dans le parc locatif privé. Egalement, La Trinité-sur-Mer compte 113 meublés de tourisme et 155 locatifs privés pour un taux de 73 % de meublés dans le parc locatif privé. Derrière ce ratio, l'idée est de montrer le poids important des meublés de tourisme dans le parc locatif privé, alors que ces meublés pourraient être des locatifs loués à l'année. Toutefois, il est important de rappeler que les meublés de tourisme peuvent être loués en tant que résidence principale ou en tant que résidence secondaire. Or, les locatifs privés concernent uniquement les résidences principales.

RÉPARTITION PAR TYPE DE LOGEMENT EN 2019

D'un point de vue du nombre de pièces par type de logement en comparant les résidences principales et les meublés de tourisme, les grandes tendances s'inversent.

À Auray Quiberon Terre Atlantique, les résidences principales sont majoritairement des grands logements de type T4, T5 ou T6, alors que les meublés de tourisme sont principalement des petits logements de type T1, T2 ou T3. Par conséquent, un manque certain de petits logements pour des résidents permanents s'observe dans le sens où ils représentent 56 % des meublés de tourisme. Plus particulièrement, le manque s'observe dans les T2 et T3 qui représentent presque la moitié du parc de meublés.

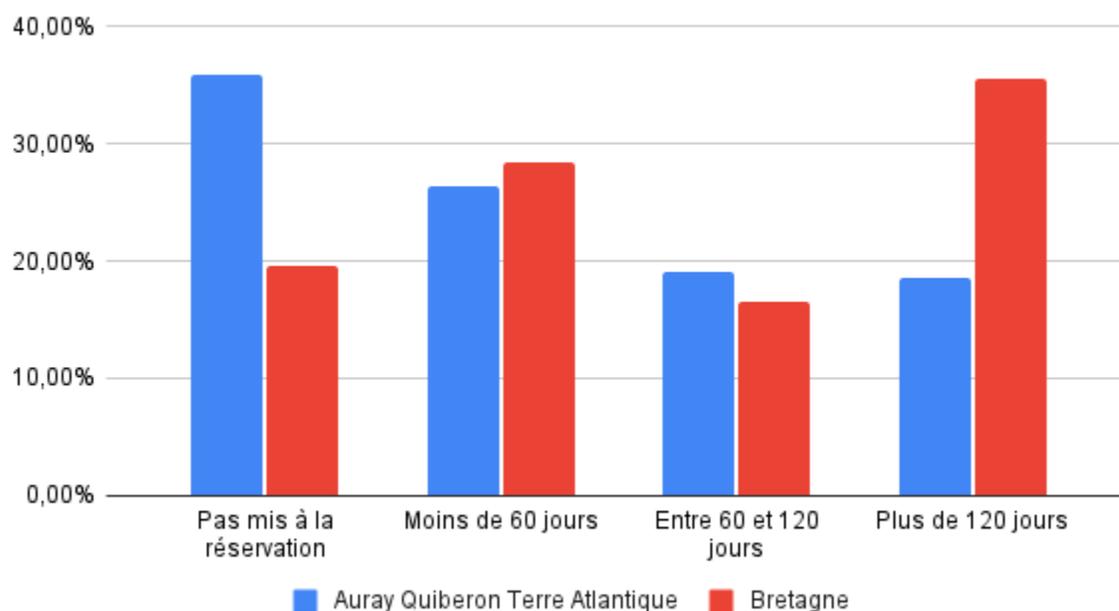
Répartition des différents types de logement (%)



PART DE MEUBLÉS DE TOURISME SELON LE NOMBRE DE JOURS MIS A LA RESERVATION EN 2019

En 2019, 36 % des logements n'ont pas été offerts à la réservation à Auray Quiberon Terre Atlantique, contre un peu moins de 20 % sur la région Bretagne. Dans le même temps, près d'un logement sur cinq a été proposé à la réservation plus de 120 jours dans l'année. Compte-tenu de la règle des 120 jours, il est possible d'en déduire que les logements offerts à la réservation plus de 120 jours dans l'année, soit des meublés d'investissement ou bien des résidences secondaires. En d'autres termes, il peut s'agir de meublés de tourisme permettant au propriétaire d'en faire son activité professionnelle principale. Concernant les logements meublés mis en location entre 1 et 60 jours dans l'année, ils constituent un meublé de tourisme sur quatre. Concrètement, ces meublés peuvent simplement être des résidences principales louées durant les vacances estivales et les vacances scolaires, ce qui ne retire aucun logement du marché locatif traditionnel. En revanche, un peu plus d'un tiers des meublés de tourisme sont offerts à la location plus de 60 jours dans l'année. Ces logements peuvent également permettre aux propriétaires d'en tirer des bénéfices importants. Ces bénéfices constituent soit un appoint pour le propriétaire, soit une rentabilité s'il en possède plusieurs ou que le logement peut être loué durant toute l'année.

Part de meublés de tourisme selon le nombre de jours mis à la réservation (%)

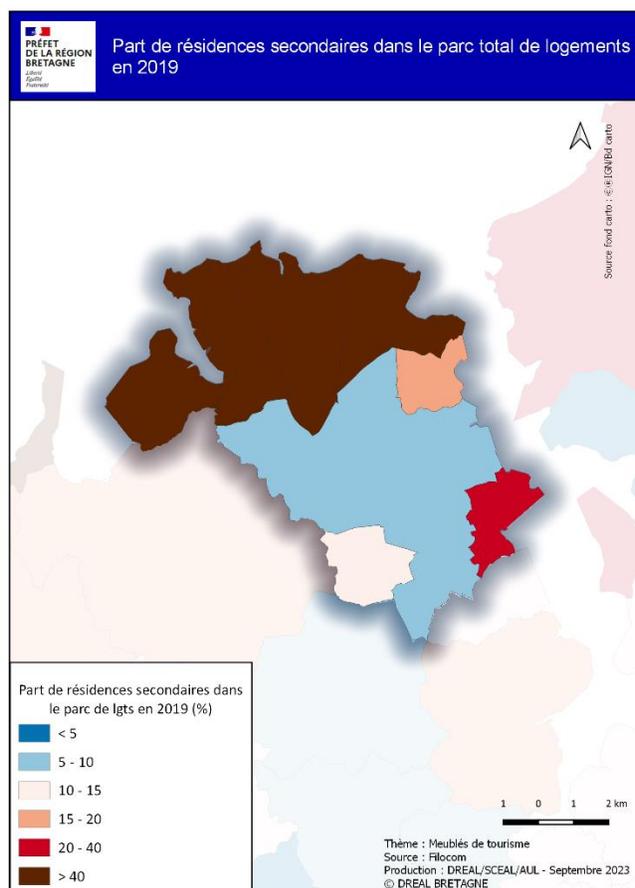


Communauté de Communes Côte d'Émeraude

La Communauté de Communes Côte d'Émeraude est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) situé sur les deux départements de l'Ille-et-Vilaine et des Côtes d'Armor au nord de la région Bretagne. Elle fait partie du Pays de Saint-Malo et se trouve situé dans le périmètre du projet de Parc Naturel Régional Rance – Côte d'Émeraude. La CC CE possède une large façade maritime délimitée à l'est par la Rance et au nord par la Manche. Créée en 1996, avec à l'origine 7 communes, elle regroupe aujourd'hui 8 communes depuis l'arrivée de Dinard en 2013.

Source : www.cote-emeraude.fr

LE PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2019

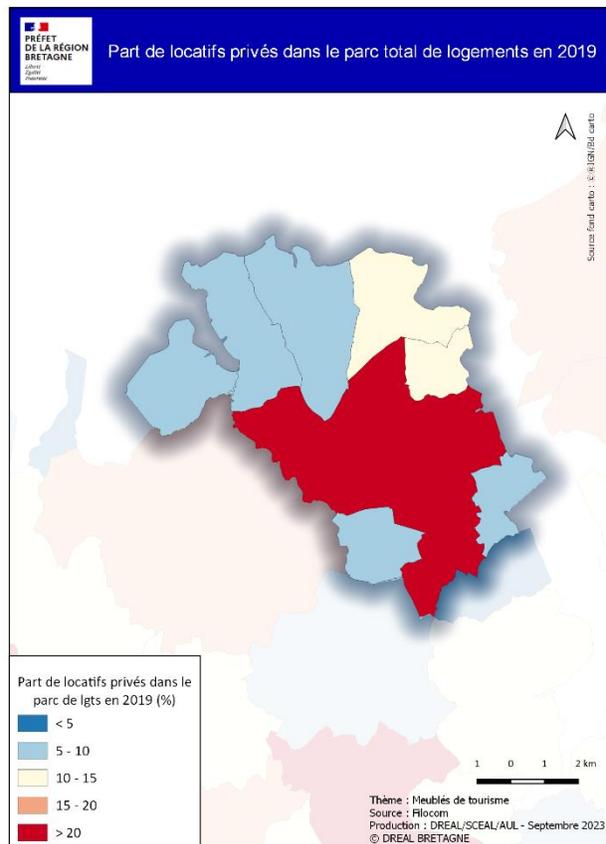


Le parc de résidences secondaires à Côte d'Emeraude concentre 36 % du parc de logements en 2019 pour un total de 10 335 résidences secondaires. Toutefois, les communes littorales se distinguent nettement des communes rétro-littorales par un taux de résidences secondaires supérieur à 50 % pour les communes de Lancieux (55,27 %), Saint-Briac-sur-Mer (53,52%) et Saint-Lunaire (51,72%). Au contraire, les quatre autres communes de la Communauté de Communes présentent des taux plus faibles : 23,43 % au Minhic-sur-Rance, 15,13 % à La Richardais, 10,03 % à Trémereuc et 9,68 % à Pleurtuit. Quant à Dinard, les résidences secondaires

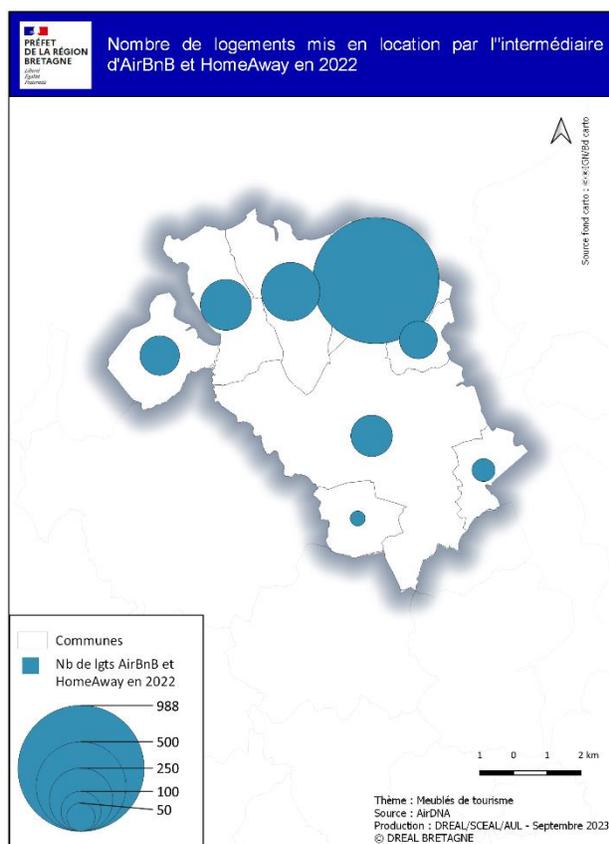
représentent 42,01 % du parc de logements, soit près d'un logement sur deux considéré comme une résidence secondaire.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2019

Concernant le parc de logements locatifs privés au sein de Côte d'Émeraude, ils sont 3 353 et représentent 11,67 % du parc de logements. Plus précisément, ce sont les communes du bord de mer qui concentrent relativement peu de locatifs privés, soit Lancierieux (5,77%), Saint-Briac-sur-Mer (6,00%), Saint-Lunaire (5,96%) et Dinard (11,31%). Egalement, les communes du Minhic-sur-Rance (6,59%), de La Richardais (14,46%) et de Trémereuc (8,13%) ont de faibles taux de locatifs privés. La commune qui enregistre le taux le plus fort de l'EPCI est la commune de Pleurtuit avec 21,12 % de locatifs privés.



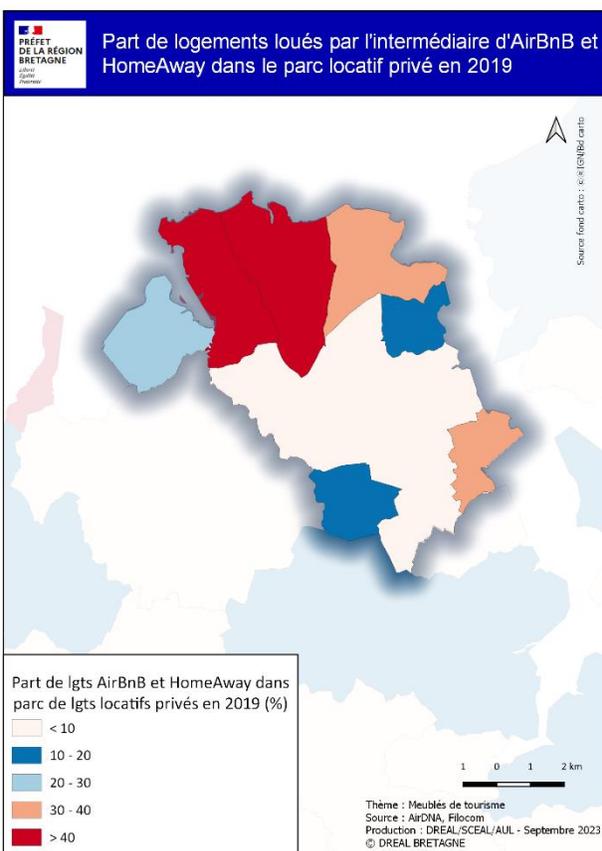
LE PARC DE MEUBLÉS DE TOURISME EN 2022



Au total, 1 700 meublés de tourisme ont été recensés sur la Communauté de Communes Côte d'Émeraude en 2022. La commune de Dinard enregistre le volume le plus important de meublés de tourisme en 2022, puisqu'ils se comptent au nombre de 988 et représentent 58 % du parc total de logements. Toutefois, un écart est présent entre Dinard et les communes de Saint-Lunaire (212 meublés de tourisme), Saint-Briac-sur-Mer (161 meublés de tourisme) et Pleurtuit (107 meublés de tourisme). Puis, les quatre autres communes de la Communauté de Communes concentrent toutes moins de 100 meublés de tourisme sur leur territoire : 97 à

Lancieux, 88 à La Richardais, 33 au Minhic-sur-Rance et 14 à Trémereuc. Tout comme la carte recensant la part de résidences secondaires par commune, les communes littorales se trouvent les plus touchées par le « phénomène AirBnB ».

PART DE MEUBLÉS DE TOURISME DANS LE PARC LOCATIF PRIVE EN 2019

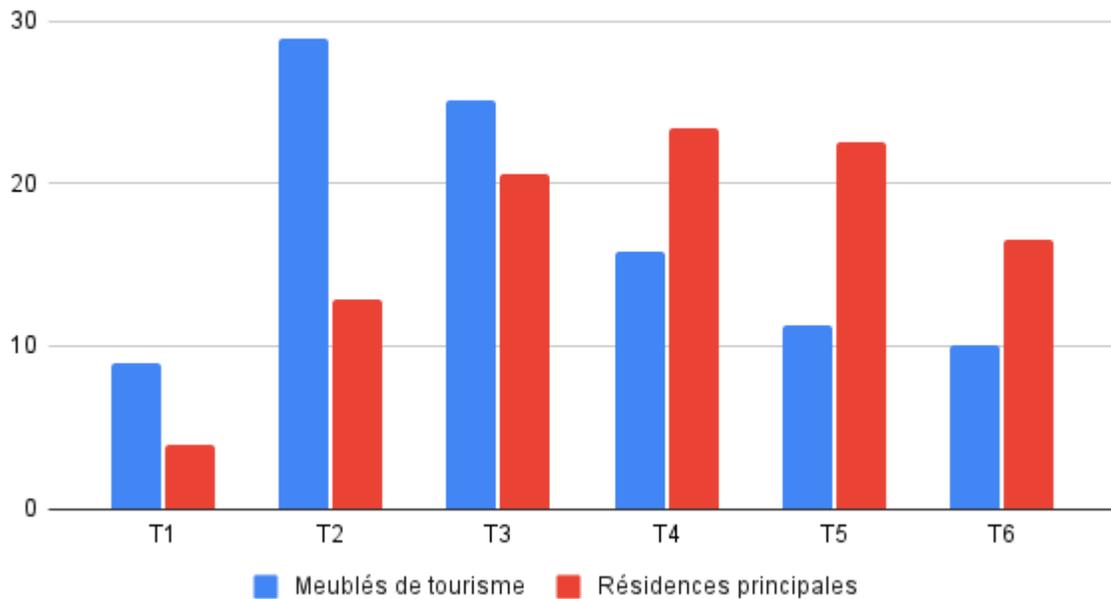


Deux communes de Côte d'Émeraude enregistrent un taux supérieur à 50 % de meublés de tourisme dans le parc locatif privé. Il s'agit des communes de Saint-Briac-sur-Mer (52,69 %, soit 88 meublés de tourisme pour 167 locatifs privés) et Saint-Lunaire (58,86 %, soit 103 meublés de tourisme pour 175 locatifs privés). La commune de Dinard, également très prisée par les touristes par son attractivité littorale, possède 516 meublés de tourisme pour 1 315, soit un taux de 39,24 %. En revanche, les communes rétro-littorales de La Richardais (14,35%), Trémérec (13,33%) et Pleurtuit (6,58%) se trouvent moins touchées par ce phénomène. Pour rappel, ces données

sont à interpréter avec précaution dans le sens où les meublés de tourisme analysés ici peuvent être des résidences secondaires ou des résidences principales. Or, les locatifs privés sont uniquement des résidences principales.

RÉPARTITION PAR TYPE DE LOGEMENT EN 2019

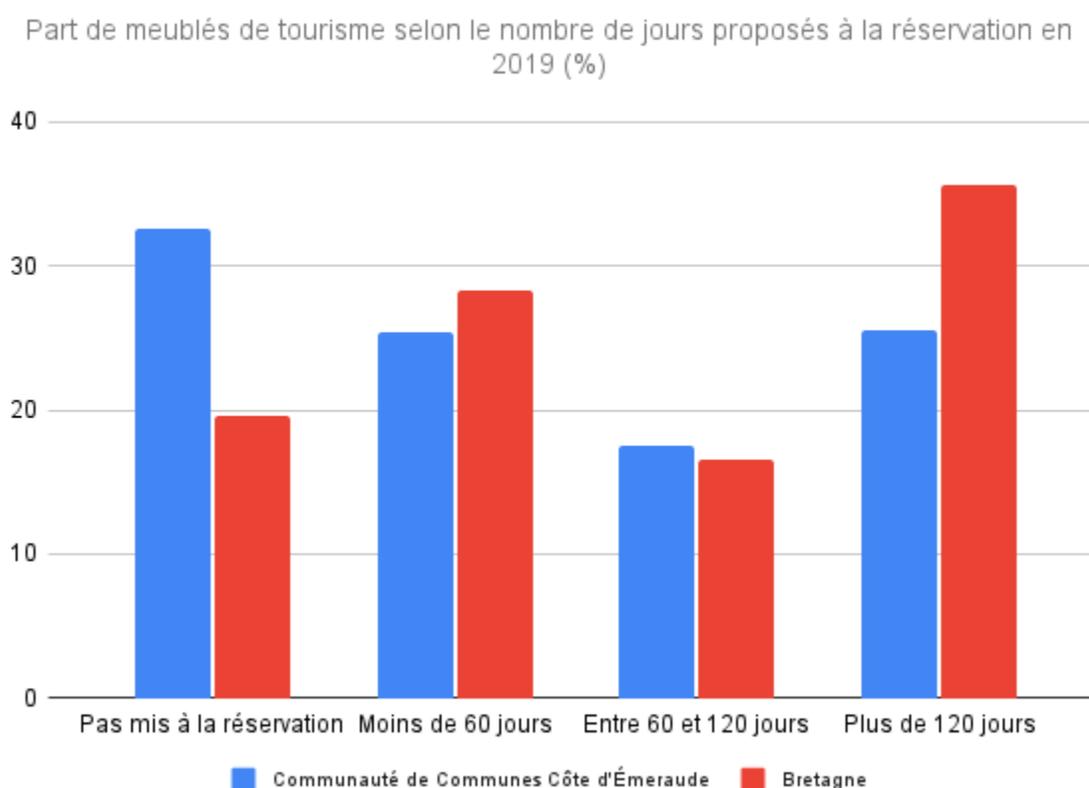
Répartition des différents types de logement en %



Même constat que dans plusieurs autres EPCI, les meublés de tourisme sont majoritairement des logements de petites surfaces, alors que les résidences principales sont davantage des grands logements. Par conséquent, les meublés de tourisme, qui retirent une partie des logements du marché locatif traditionnel, impliquent un manque certain de petits logements pour les résidents permanents. Ces logements, d'ailleurs, sont nécessaires à la population étudiante, aux saisonniers et aux jeunes ménages qui entrent dans la vie active.

PART DE MEUBLÉS DE TOURISME SELON LE NOMBRE DE JOURS MIS A LA RESERVATION EN 2019

Globalement, les meublés de tourisme loués entre 1 et 60 et entre 60 et 120 jours suivent la logique régionale. En revanche, le pourcentage de meublés de tourisme qui n'est pas offert à la réservation s'élève à 32,55%. En d'autres termes, un logement sur trois n'est pas proposé à la location. En revanche, ce sont 25,59% des meublés de tourisme, soit un quart de ces derniers, qui sont mis à la réservation plus de 120 jours dans l'année. Ces logements sont certainement des résidences secondaires ou des meublés d'investissement, qui constituent le fléau des élus et des résidents permanents, car ce sont ces meublés de tourisme qui retirent des logements du parc locatif traditionnel, notamment.



Lannion-Trégor Communauté

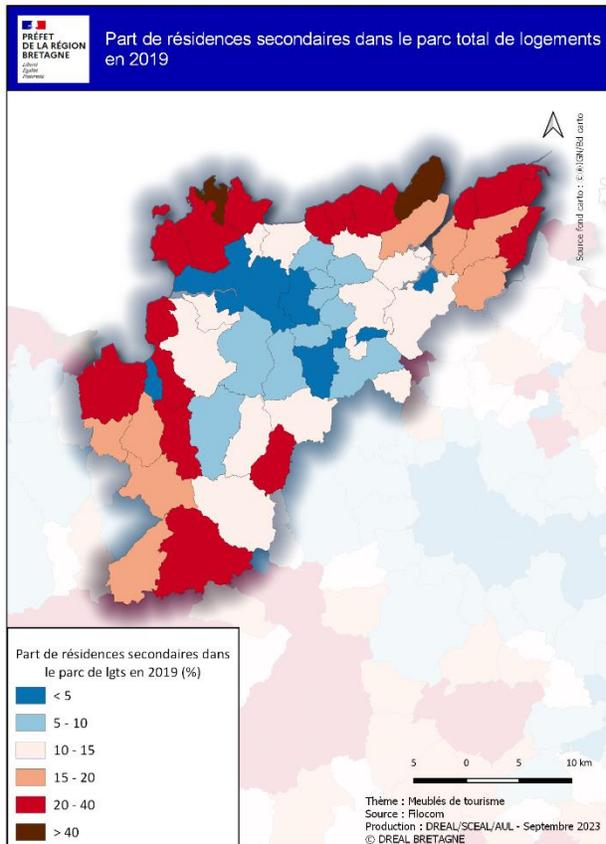
La communauté d'agglomération est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Elle rassemble depuis le 1^{er} janvier 2017, 57 communes pour 118 000 habitants. Ces communes se sont unies sur le principe de solidarité, l'objectif étant de faire ensemble ce qu'une commune seule ne pourrait faire.

Composante spatiale importante du « Grand Trégor » historique, le territoire nouvellement formé répond à des logiques d'organisation et de fonctionnement qui en font un espace de vie cohérent. Leur proximité géographique initiale et leurs similitudes de préoccupations ont naturellement amené ces territoires à travailler ensemble sur un nombre important de sujets et de projets. Leurs habitants, ainsi que leurs entreprises, ont développé des pratiques qui n'ont fait qu'accroître en permanence les échanges entre eux (emplois, commerces, services, loisirs, enseignement...).

La création de cette nouvelle communauté élargie et la synergie qui en découle, permettront d'améliorer l'attractivité du territoire trégorrois, en s'appuyant sur un projet de territoire, équilibré et cohérent, répondant aux enjeux caractéristiques du Trégor.

Source : www.lannion-tregor.fr

LE PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2019

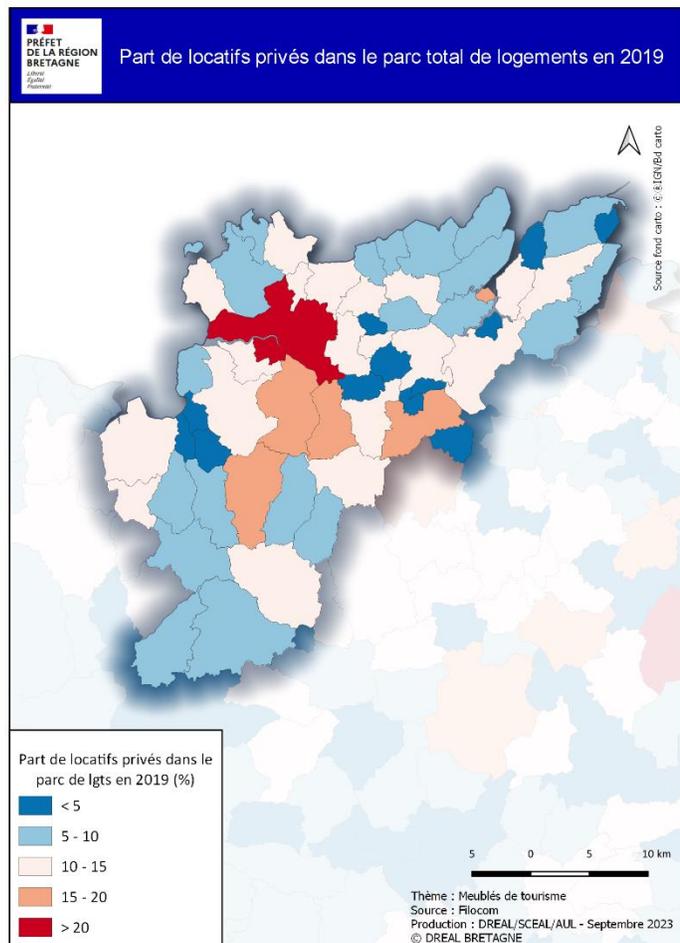


Lannion-Trégor Communauté comptait 13 997 résidences secondaires, soit 19,94% du parc de logements en 2019. En d'autres termes, un logement sur cinq est une résidence secondaire. Toutefois, ce chiffre est à nuancer, puisque certaines communes sont davantage touchées que d'autres. En particulier, les communes de Trégastel (42,47%) et Plougrescant (40,84%) enregistrent les taux les plus élevés de l'EPCI. Les résidences secondaires restent concentrées le long du littoral, ainsi qu'à l'Ouest de l'EPCI. En revanche, ce type de logement est relativement peu présent dans les communes rétro-littorales, telles que

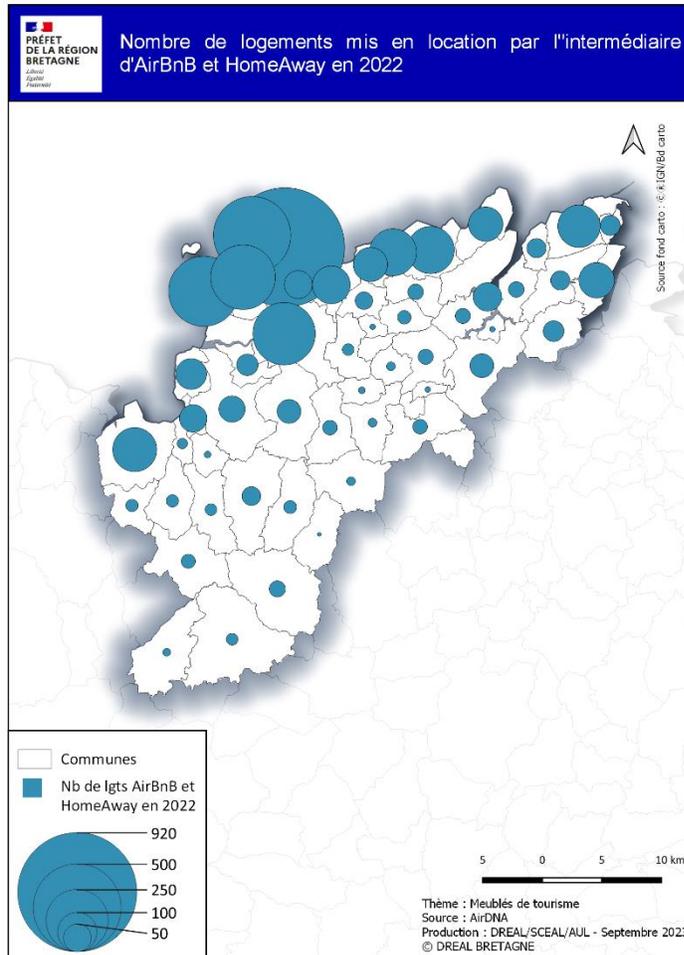
Cavan (4,16%), Rospez (4,17%) et Caouënnec-Lanvézéac (5,15%).

LE PARC LOCATIF PRIVE EN 2019

Lannion-Trégor Communauté compte un total de 8 932 locatifs privés. Plus précisément, ville-centre de Lannion-Trégor Communauté, la commune de Lannion concentre un tiers des locatifs privés de l'EPCI, soit 2 925 logements locatifs privés. A Lannion, un logement sur quatre est un locatif privé, puisque leur taux s'élève à 24,28%. L'offre de ce type de logements présente également des disparités sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté. En effet, les communes littorales possèdent, en moyenne, entre 5 et 15% de locatifs privés. A l'inverse, quatre communes rétro-littorales disposent entre 15 et 20 % de locatifs privés. Les communes les moins pourvues de locatifs privés sont Lanmodez avec 15 locatifs privés, soit 4,52% du parc de logement et Plougrescant avec 68 locatifs privés, soit 5,26% du parc de logements.



LE PARC DE MEUBLES DE TOURISME EN 2022

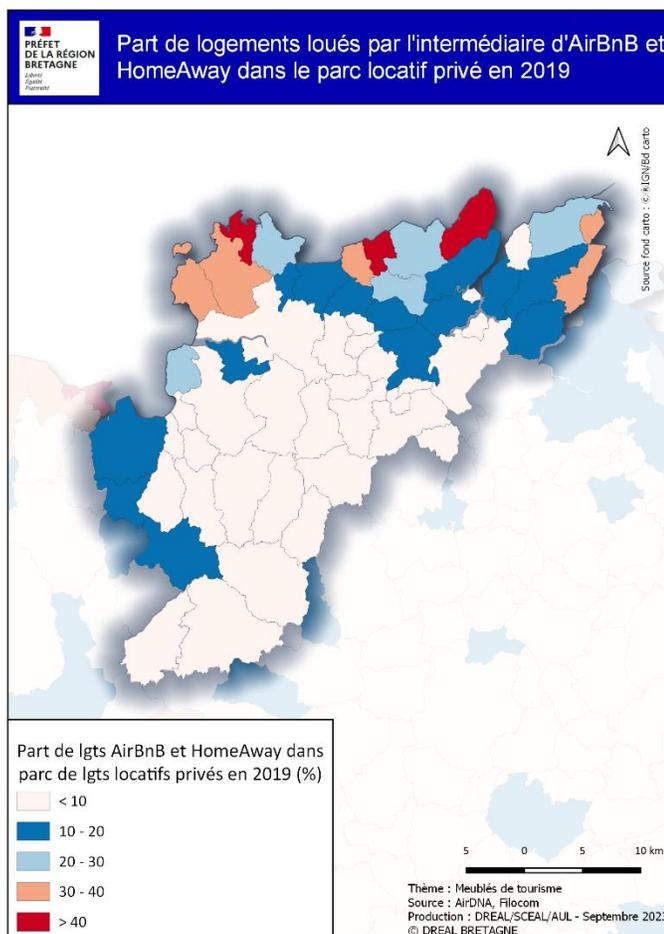


Lannion-Trégor Communauté comptabilisait 3 783 meublés de tourisme (AirBnB et HomeAway) en 2022. Cette offre est majoritairement concentrée sur le littoral. Plus précisément, la commune de Perros-Guirec détient un quart des meublés de tourisme de l'EPCI, soit 920 meublés de tourisme. 41 communes de Lannion-Trégor Communauté comptent moins de 50 meublés de tourisme, alors que trois communes possèdent plus de 300 meublés de tourisme. Il s'agit de Perros-Guirec (920 meublés de tourisme), Trégastel (387 meublés de tourisme) et Trébeurden (319 meublés de tourisme). Les communes de Perros-Guirec et

Trégastel concentrent un nombre important de meublés de tourisme certainement du fait de la forte attractivité de la côte de granit rose, attirant de nombreux voyageurs tous les ans.

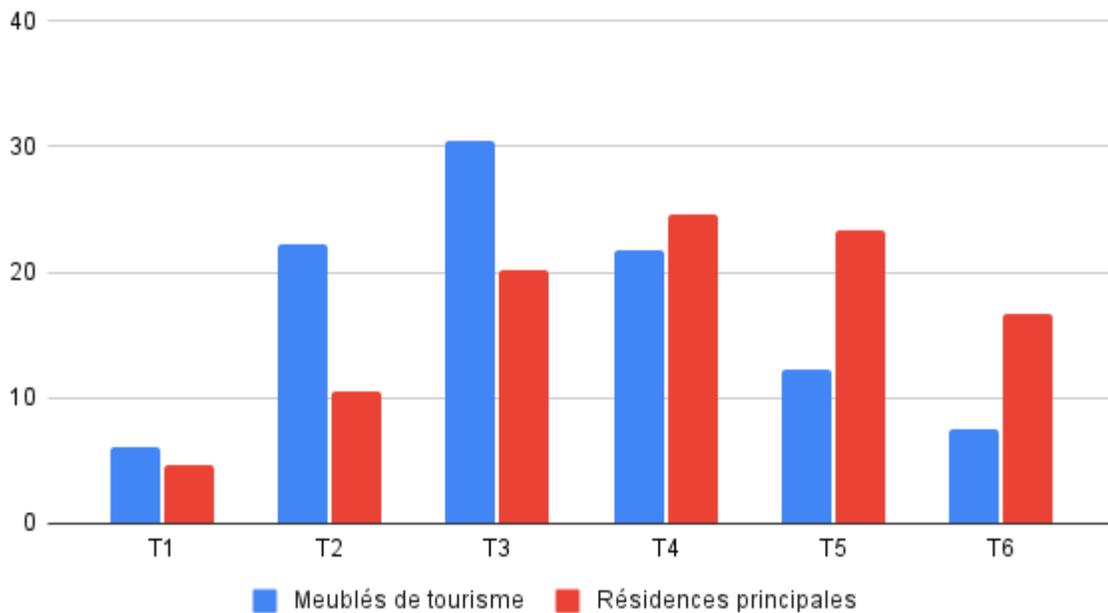
PART DE MEUBLÉS DE TOURISME DANS LE PARC LOCATIF PRIVE EN 2019

Pour rappel, ce croisement de données est à interpréter avec précaution puisque les meublés de tourisme peuvent être des résidences principales comme des résidences secondaires, alors que les locatifs privés sont uniquement des résidences principalement. Néanmoins, quelques communes de Lannion-Trégor Communauté se détachent des autres, notamment la commune de Trévou-Tréguignec qui possède quasiment autant de meublés de tourisme que de locatifs privés. Egalement, les communes de Trégastel et Plougrescrant qui détiennent la moitié de leur parc locatif privé en meublés de tourisme.



RÉPARTITION PAR TYPE DE LOGEMENT EN 2019

Répartition des différents types de logement en %



A Lannion-Trégor Communauté, 58,66% des meublés sont de type T1, T2 et T3 alors que 35% des résidences secondaires sont de ce même type de logement. Ainsi, les logements de petite taille sont surreprésentés par des meublés de tourisme. Plus précisément, un meublé de tourisme sur trois est un logement de type T3. Même constat qu'à Auray Quiberon Terre Atlantique, les résidences sont majoritaires des grands logements (T4, T5 ou T6), alors que les meublés de tourisme occupent en grande majorité des logements de type T1, T2 ou T3.

PART DE MEUBLÉS DE TOURISME SELON LE NOMBRE DE JOURS MIS A LA RESERVATION EN 2019

Comme les deux autres EPCI analysés précédemment, Lannion-Trégor Communauté suit la logique régionale concernant la part de meublés de tourisme loués entre 1 et 60 jours, et entre 60 et 120 jours. Les meublés de tourisme non-offerts à la réservation constituent 36% du parc total de meublés de tourisme. 22,29% des meublés de tourisme sont proposés à la location plus de 120 jours dans l'année. Cette éventuelle professionnalisation des meublés de tourisme concerne un logement sur 5 à Lannion-Trégor Communauté.

Répartition des meublés de tourisme selon le nombre de jours disponibles à la réservation en 2019 en %

