

Flavie NEAU

Master 2, mention Urbanisme et Aménagement,

Parcours Aménagement et Collectivités Territoriales (ACT)

UFR Sciences Sociales, Département de Géographie et Aménagement de l'espace

L'impact des meublés de tourisme sur le marché locatif privé : premiers enseignements des mesures de régulation en Bretagne



Directrice de mémoire : Gaëlle Kéranguéven,
Professeure Associée en Service Temporaire à
l'Université de Rennes II

Année scolaire : 2022-2023

Structure d'accueil : DREAL Bretagne

Tuteur professionnel : Joël Crublet,
chargé de mission connaissance
logement PLH

Remerciements

Tout d'abord, je tiens à remercier chaleureusement mon tuteur de stage, **Joël Crublet**, chargé de mission « connaissance logement PLH » à la DREAL Bretagne, pour sa confiance, ses conseils et son accompagnement durant ces quatre mois de stage.

Je souhaite également remercier **Gaëlle Kéranguéven**, Professeure Associée en Service Temporaire pour le Master ACT à l'Université de Rennes 2 et co-gérante du bureau d'études Cerur, de m'avoir aussi bien accompagnée, aidée, conseillée et soutenue durant la rédaction de ce mémoire.

Je remercie aussi l'ensemble du **Service Climat, Énergie, Aménagement, Logement** de la DREAL Bretagne, pour leur accueil au sein du service, leurs encouragements et la découverte de leurs missions. Mes remerciements vont également à **Pascal Leveau**, chef de la division Aménagement, Urbanisme, Logement pour son écoute, son soutien et sa disponibilité. Je souhaite aussi adresser mes remerciements à **Éric Évain**, géomaticien et aussi collègue de bureau, pour sa bonne humeur, son soutien, sa disponibilité, mais aussi de m'avoir permis de développer davantage mes compétences en cartographie.

J'en profite pour remercier **toutes les personnes que j'ai rencontrées** pour l'élaboration de ce mémoire, afin de mieux comprendre leur appréhension de la thématique des meublés de tourisme selon leur fonction (élus, agence d'urbanisme, avocat, collectif d'habitants, agence immobilière).

Enfin, je souhaiterais adresser mes remerciements plus personnels à **ma famille** et à **mes camarades** de promotion pour leur soutien et leurs conseils.

Sommaire

Introduction	7
I. Un cadre juridique particulier pour les logements meublés de courte durée	11
a. La difficulté d'identifier la notion de meublé avec le parc de logements	12
b. Les avantages dont bénéficient les meublés.....	18
c. Fiscalement, quels avantages à louer à la nuit ou à la semaine plutôt qu'à l'année pour un propriétaire-loueur ?	26
b. Quels impacts des meublés de tourisme sur un territoire ?	34
a. Une disparité marquée de l'offre AirBnB sur la Région Bretagne	35
b. Quelles relations du parc de meublés de tourisme avec le parc de logements ?	37
c. Un marché locatif privé de longue durée très sensible.....	43
d. Les autres conséquences sur la vie économique d'un territoire.....	45
c. Les méthodes de régulation adoptées ou envisagées	48
a. Les mesures prévues par la loi française.....	49
b. La mise en œuvre des mesures de régulation	51
c. La mise en œuvre de mesures de régulation en Bretagne	56
d. Les mesures prévues en Europe et même plus loin	63
e. Les autres mesures qui peuvent indirectement concourir au maintien d'une offre de logements accessibles	64
Conclusion	71
Bibliographie.....	75
Annexes	80
Table des figures	107
Liste des entretiens	108
Table des matières	109

Liste des abréviations

ALUR - loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANAH - Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

AQTA - Auray Quiberon Terre Atlantique

BIC - Bénéfices Industriels et Commerciaux

BRS - Bail Réel Solidaire

CC CE - Communauté de Communes Côte d'Émeraude

CCH - Code la Construction et de l'Habitation

CT - Code du Tourisme

DPE - Diagnostic de Performance Énergétique

DREAL - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

ELAN - loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPTB - Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir

IFI - Impôt sur la Fortune Immobilière

IS - Impôt sur la Société

LMNP - Loueur Meublé Non-Professionnel

LMP - Loueur Meublé Professionnel

LTC - Lannion-Trégor Communauté

MAJIC - Mise A Jour des Informations Cadastreales

OFS - Organisme de Foncier Solidaire

OPAH - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PLH - Programme Local de l'Habitat

PTZ - Prêt à Taux Zéro

SARL - Société A Responsabilité Limitée

SCI - Société Civile Immobilière

SRU - loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

THLV - Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

THRS - Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires

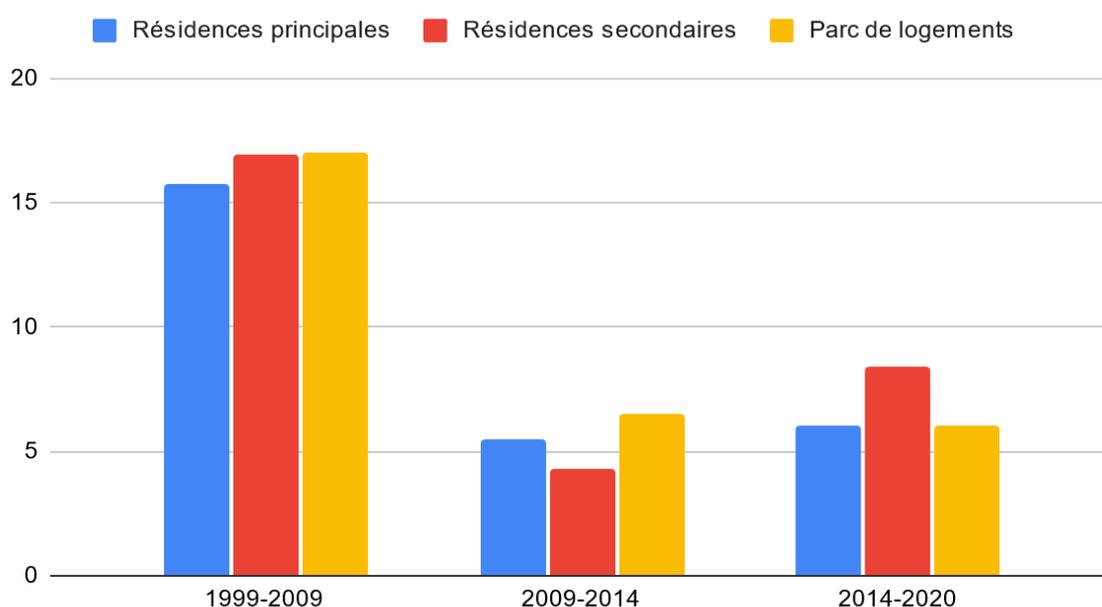
TLV - Taxe sur les Logements Vacants

Introduction

Selon les données de Meilleurs Agents, les prix d'acquisition en Bretagne ont augmenté d'environ 40 % entre 2017 et 2021, ce qui implique des tensions dans une région attachée à l'accession à la propriété. Dans le même temps, l'Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) des maisons individuelles montre une stabilité des prix du foncier constructible à environ 87€/m². Toutefois, les prix des terrains dans l'agglomération de Rennes sont de 214€/m². A contrario, dans les intercommunalités de Brest, Saint-Malo et Auray Quiberon Terre Atlantique, les prix des terrains se situent entre 150 et 160€/m².

En Bretagne, les résidences secondaires représentent 12 % du parc de logements, contre 9 % au niveau national. En réalité, presque toutes les communes littorales bretonnes possèdent plus de 20 % de résidences secondaires dans leur parc total de logements. Plus fort encore, 40 communes littorales dépassent 50 % de résidences secondaires dans leur parc total de logements. Finalement, le parc de résidences secondaires croît plus vite que le parc de logements en lui-même, puisqu'entre 2014 et 2020, le parc de résidences secondaires a connu une évolution de quasiment +9 % alors que le parc total de logements n'augmentait que de +6 % sur la même période (cf. **Graphique 1**).

Graphique 1 - Évolution du logement en Bretagne entre 1999 et 2020



Source : Insee, Logement en 2020 - Région Bretagne

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 1^{er} 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.

En effet, l'évolution de ces principaux indicateurs traduit les tensions en matière d'offre et de demande de logements en Bretagne, mais aussi une situation qui se dégrade. En effet, la progression des prix de l'immobilier crée de fortes tensions dans une région attachée à l'accession à la propriété. Dans le même temps, s'observe une réduction du parc sous la pression des résidences secondaires et des meublés de tourisme. Enfin, la progression rapide de la demande HLM est sans réponse.

A côté de cela, Gîtes de France, actuellement deuxième parc d'hébergement chez l'habitant de France, a commencé son activité en 1951. Puis, en 1955, la Fédération nationale des Gîtes de France est créée. Actuellement, le parc du label Gîtes de France compte 48 030 gîtes ruraux, dont un peu plus de 80 % d'entre eux se situent en milieu rural, ainsi que 9 690 maisons d'hôtes. Les gîtes ruraux sont des hébergements touristiques, meublés et pouvant être loués sur la courte durée. Avec un taux de satisfaction des clients de 97 %, Gîtes de France souhaite favoriser les séjours à la campagne, à la mer ou à la montagne et ce, dans la convivialité. Dans la même idée que Gîtes de France, Clé Vacances est un également un label touristique proposant des hébergements pour une location saisonnière à la mer, à la montagne, à la ville et à la campagne. La société Clé Vacances a été créée en 1995 par la fusion de trois labels régionaux : Nid Vacances en Bretagne, Meublés Confiance en Languedoc-Roussillon et Cléconfort en Aquitaine et Midi-Pyrénées.

Si l'on fait le cumul, Gîtes de France et Clé Vacances regroupent près de 65 000 hébergements en France. Il s'agit de biens meublés saisonniers tout comme les biens proposés sur AirBnB et Booking.com qui existent depuis bien avant ces plateformes numériques. En Bretagne, Gîtes de France compte plus de 4 300 hébergements et CléVacances, près de 2 000.

Concernant les meublés de tourisme loués par l'intermédiaire d'AirBnB ou HomeAway, ils se comptent au nombre de 20 713 sur le territoire breton (cf. **Tableau 1**). Globalement, il est certain que les meublés de tourisme (AirBnB et HomeAway) ont une place plus importante que ceux loués par le biais de Gîtes de France ou CléVacances étant donné qu'ils sont trois fois plus présents en région Bretagne.

Tableau 1 - Répartition des différents types de meublés de tourisme par département

Département	Meublés de tourisme AirBnB et HomeAway - 2019	CléVacances - 2023	Gîtes de France - 2023
Finistère - 29	5 955	811	Plus de 2 000
Morbihan - 56	6 372	329	1 700
Ille-et-Vilaine - 35	4 298	191	600
Côtes d'Armor - 22	4 088	554	Aucune donnée
Bretagne	20 713	1 885	4 300

Sources : Gîtes de France, Clé Vacances, AirDNA

Plus récemment, le début des années 2010 est marqué par le développement du marché des locatifs saisonniers par l'intermédiaire de plateformes numériques. C'est durant la fin de l'année 2007, à San Francisco, que Brian Chesky et Joe Gebbia quittent New-York. Ils ont acheté des matelas gonflables en les publiant en ligne sur Air Bed and Breakfast. L'idée était de permettre à des visiteurs de dormir chez eux et d'y prendre le petit-déjeuner le matin. Pour cela, la nuit coûtait 80 dollars, soit 66 euros. La société fut alors fondée en 2008 en s'appelant AirBedandBreakfast.com.

Le développement des plateformes commerciales n'est pas sans avoir de conséquences sur l'économie, la mobilité individuelle, la ville et ses usages. D'un côté, les hôtes vantent les bénéfices liés à ce nouveau marché, notamment l'obtention de revenus supplémentaires. Puis, d'un autre côté, les plateformes numériques pointent du doigt la répartition spatiale de l'offre

de locations de courte durée, permettant ainsi une diffusion territoriale dans divers quartiers d'une ville.

Toutefois, les habitants dont les voisins ont mis en location leur logement pour la courte durée dénoncent de nombreuses nuisances en termes de bruit ou d'incivilités, principalement. De même, l'hôtellerie se voit concurrencée par le géant de la location de courte durée, notamment. Finalement, le principe même de louer une partie de son logement à un particulier a perdu son sens dû à la multiplication des multi-proprétaires qui font des logements AirBnB un réel métier un réel business.

En Bretagne, le phénomène AirBnB a pris de l'ampleur au début des années 2010 et ne cesse de croître malgré la réglementation en vigueur dans certaines communes. En effet, la ville de Saint-Malo a été la première commune de Bretagne à vouloir agir sur les meublés de tourisme en commençant par l'obtention d'une autorisation de changement d'usage depuis le 1^{er} Janvier 2020. Puis, la deuxième collectivité territoriale bretonne à adopter une mesure de régulation des meublés de tourisme est la ville de Lorient. Depuis le 1^{er} Janvier 2023, l'obtention d'un numéro d'enregistrement est obligatoire pour la location d'un meublé de tourisme. Le phénomène touche particulièrement les grandes villes bretonnes, Brest et Rennes, ainsi que tout le littoral.

Dans un contexte de tension sur le logement, les mesures de régulation sont-elles une solution efficace afin de limiter l'impact des meublés de tourisme sur le marché du logement en Bretagne ?

Après avoir rappelé le cadre juridique des meublés de tourisme, l'étude qui suit cherchera à comprendre les dynamiques et les impacts des meublés de tourisme sur un territoire et plus particulièrement, sur le marché du logement en Bretagne. Enfin, il est intéressant d'aborder les méthodes de régulation et leur mise en œuvre en Bretagne.

I. Un cadre juridique particulier pour les logements meublés de courte durée

Les meublés de tourisme ont la particularité de dépendre de deux codes différents, qui sont le Code du Tourisme (CT) et le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Dans ce sens, le meublé touristique est défini dans ces deux codes également. 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".

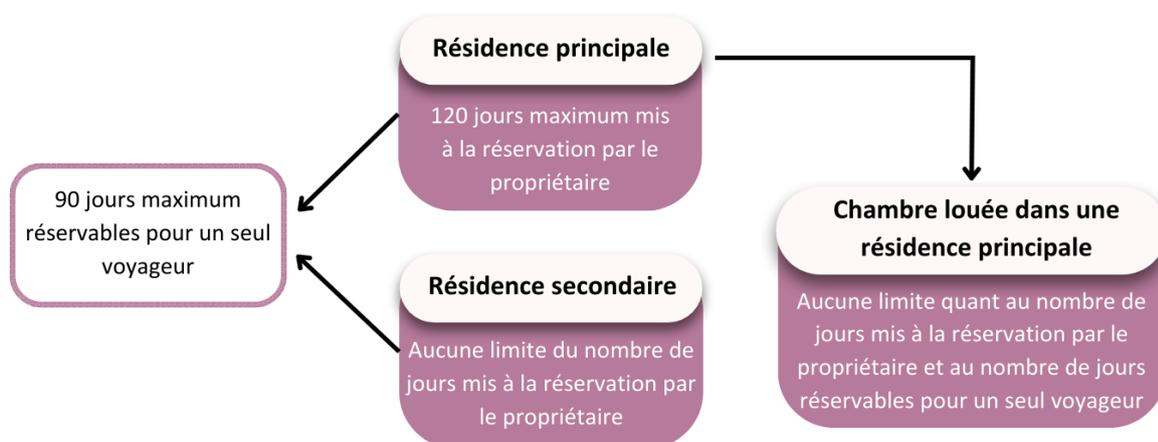
Une nuance est présente dans ces deux définitions, puisque celle relevant du Code du tourisme laisse penser que les chambres partagées ou privées ne sont pas considérées comme des meublés de tourisme. À l'inverse, la définition du Code de la construction et de l'habitation évoque le terme de « local », pour lequel les chambres chez l'habitant peuvent en faire partie.

a. La difficulté d'identifier la notion de meublé avec le parc de logements

1. Quelles règles en cas de location d'une résidence principale et d'une résidence secondaire ?

Le cadre juridique des meublés de tourisme est différent si le propriétaire loue sa résidence secondaire ou sa résidence principale (cf. Figure 1).

Figure 1 - Cadre juridique des meublés de tourisme selon le type de logement



Source : MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT, "Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes", Janvier 2022

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 majeure 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. De plus, selon l'article L. 324-1-1 du CT, si un

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

propriétaire dépasse la durée maximale de 120 jours de location de sa résidence principale, il peut se voir infliger une amende pouvant aller jusqu'à 10 000€.

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 définit ce qu'est réellement une 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 réserver le logement plus de 90 jours par an. Puis, si un propriétaire décide de louer une partie de sa résidence principale, alors aucune règle ne lui sera imposée. En effet, il pourra louer une de ses chambres autant de fois qu'il le souhaite dans l'année et un voyageur pourra louer cette partie du logement autant de fois qu'il le souhaite également. Egalement, il s'agit, pour le propriétaire, de vérifier le règlement de copropriété si le logement en fait partie, puisque dans certains règlements de copropriété, il est interdit d'y exercer toute activité professionnelle, dont les activités relevant des meublés 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 de base. 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 créent 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.

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, alors qu'il s'agit également de meublés pouvant être utiles à une population qui souhaite en être locataire sur la longue durée.

2. Les obligations de déclaration en mairie

Plusieurs obligations de déclaration s'offrent aux propriétaires avant de mettre un bien en location saisonnière (**cf. Tableau 2**). 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 L. 324-1-2 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. ». L'article R. 324-1-2 du CT indique clairement que s'il y a un défaut de déclaration préalable d'un meublé de tourisme dans les communes qui n'appliquent pas le numéro d'enregistrement, une amende maximale de 450€ peut être infligée au contrevenant.

La déclaration en Mairie n'est valable que pour les personnes louant leur résidence secondaire. En effet, lorsqu'un propriétaire loue toute ou partie de sa résidence principale, il n'est pas soumis à cette déclaration. 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 450€.

Puis, dans certaines villes comme Biarritz, Bordeaux, Paris, Lyon, Nice, etc., le propriétaire doit demander une autorisation de changement d'usage³. 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 demander une autorisation de changement d'usage. 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, d'après l'Article L. 661-2 du CCH.

Enfin, pour les communes mettant en œuvre l'autorisation de changement d'usage, il est également possible d'attribuer un numéro d'enregistrement propre à chaque meublé de tourisme. Concrètement, ce numéro permet aux communes d'avoir un fichier recensant le parc de meublés de tourisme présent sur leur territoire et en plus, les plateformes de réservation en ligne ont l'obligation de faire paraître cette identification sur chaque annonce mise en ligne. En cas de non-respect de la procédure du numéro d'enregistrement dans les communes concernées, le loueur s'expose à une amende maximale de 5 000€ selon l'article L. 324-1-1 du CT.

³ Article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation

Tableau 2 - Encadrement juridique des meublés de tourisme

Références	Outils	Communes concernées	Meublés concernés
Article D324-1-1 du CT	Déclaration préalable en mairie	Toutes les communes	Tous sauf les résidences principales
Loi ELAN - 13 Novembre 2018	Limitation à 120 jours par année civile	Toutes les communes	Résidences principales
Article L631-7 du CCH	Demande d'autorisation de changement d'usage (temporaire ou permanente)	Agglomérations de 200 000 habitants Communes touristiques intégrées dans le nouveau zonage THRS ⁴ Autres communes sur 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 suite au changement d'usage	Communes qui mettent en œuvre le changement d'usage	Tous les meublés
Loi ELAN - 13 Novembre 2018	Demande annuelle de données aux plateformes	Communes qui mettent en œuvre le changement d'usage	Tous les meublés
Loi Engagement et Proximité - 27 Décembre 2019	Autorisation de location des locaux commerciaux	Communes mettant en œuvre le numéro d'enregistrement	Locaux commerciaux

Source : MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT, « Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes », Janvier 2022

⁴ Décret n° 2023-822 du 25 Août 2023

3. Les obligations de transmission des informations des plateformes numériques

Depuis le 1^{er} Janvier 2018, les plateformes numériques ont plusieurs obligations de transmission d'informations envers les consommateurs (**cf. Tableau 3**). 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 adopte sa propre réglementation quant aux meublés de tourisme, les loueurs auront désormais connaissance des démarches à effectuer avant de proposer un de leurs biens à la location. En cas de défaut d'information du loueur, par la plateforme, sur ses obligations de déclaration, alors cette dernière peut être infligée d'une amende pouvant aller jusqu'à 12 500€ par meublé faisant l'objet du manquement, d'après l'article L. 324-2-1 du CT.

Les plateformes doivent également communiquer annuellement, à la demande de la commune, le nombre de jours de location par logement. 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. Paru dans le cadre de la loi ELAN, cet outil peut faire l'objet d'une amende maximale de 50 000€ par annonce faisant l'objet du manquement en cas de défaut de transmission, par une plateforme, des données demandées par une commune.

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 pour les résidences principales. Cela, encore une fois, dans le but de lutter contre les propriétaires qui tentent de déroger à certaines règles mises en vigueur. Ainsi, en référence à l'article L. 324-2-1 du CT, en cas de non-respect, par une plateforme, de l'obligation de limiter à 120 jours la location d'une résidence principale par son intermédiaire dans les communes qui appliquent le numéro d'enregistrement, le contrevenant s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 50 000€ par meublé faisant l'objet d'un manquement.

Egalement, comme dit précédemment, 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. S'il y a une publication, par une plateforme, d'une annonce sans numéro d'enregistrement dans les communes où celui-ci est obligatoire, l'article L. 324-1 du CT explique que cette dernière s'expose à une amende maximale de 12 500€ par meublé faisant l'objet

Toutes ces obligations des plateformes ne sont pas pensées pour ralentir le développement des meublés en France, mais plutôt pour permettre leur contrôle et le bon respect des obligations de déclaration.

Tableau 3 - Obligations de transmission des plateformes numériques

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

Source : Christian Gosseume, 2023

b. Les avantages dont bénéficient les meublés

1. La pluralité de statuts juridiques pour les propriétaires

De manière générale, les meublés de tourisme permettent la démocratisation des vacances pour certains ménages et l'attractivité touristique de certains territoires déprisés.

Effectivement, les locations touristiques, telles qu’AirBnB, offrent des prix attractifs et peu de contraintes pour le voyageur. Ainsi, plus de ménages ont accès à ce type de locations. Egalement, les meublés de tourisme sont davantage présents dans des lieux peu touristiques, ce qui leur permet d’être plus attractifs.

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.

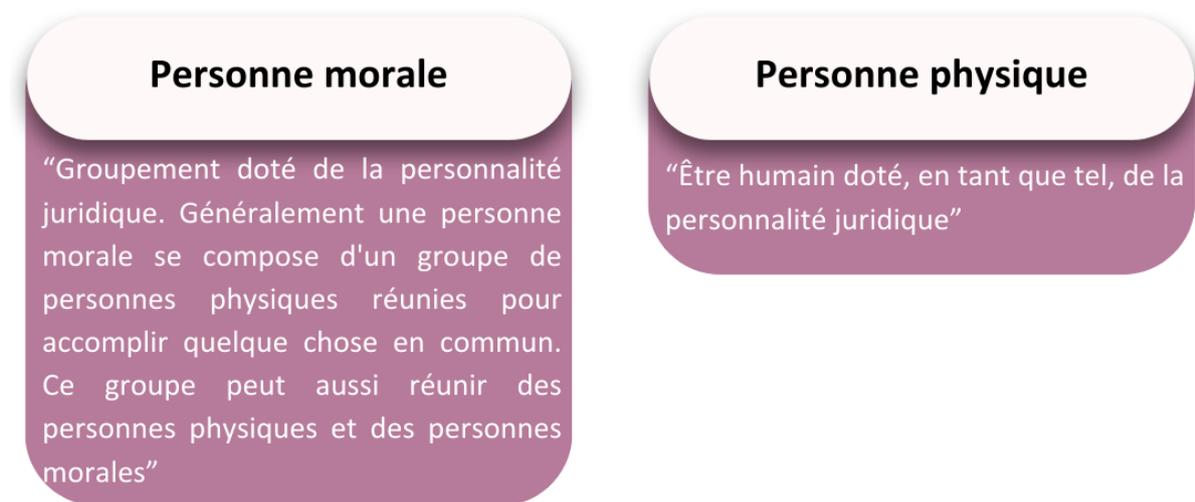
Concrètement, se distinguent le Loueur de Meublé Professionnel (LMP), ainsi que le Loueur de Meublé Non-Professionnel (LMNP). La différence entre ces deux statuts relève du fait que le LMP peut reporter les déficits de location sur le revenu global, mais pas le LMNP. Aussi, le LMNP peut être exonéré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

Ensuite, par ce statut, le ménage peut choisir le **régime de micro-Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)** ou le **régime réel simplifié**. Le régime micro-BIC ne permet pas de déduire les charges locatives, mais il permet de bénéficier d’un abattement forfaitaire de 50% lors de la déclaration des revenus locatifs. A cet égard, seuls 50% du montant des revenus locatifs déclarés seront assujettis à l’impôt sur le revenu. D’ailleurs, si le meublé de tourisme est classé, cet abattement forfaitaire s’élève à 71%. En revanche, le régime réel est intéressant lorsque les charges locatives sont élevées puisqu’elles sont déductibles. Par conséquent, les revenus

imposables correspondent à la différence entre les revenus locatifs perçus et les charges locatives payées.

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 (cf. **Figure 2**). 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 (cf. **Annexe 1**).

Figure 2 - Distinction entre une personne morale et une personne physique



Source : Insee

Par exemple, les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) sont des structures juridiques intéressantes selon le profil du propriétaire. L'avantage est qu'un gérant est nommé et qu'il est possible de désigner 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 n'aura pas 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 Société A Responsabilité Limitée (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 sont exclues de cette réglementation. En revanche, tous les propriétaires ayant créé des sociétés afin que cette dernière puisse percevoir 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 proposant 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 et la location traditionnelle de longue durée afin de ne pas retirer de nouveaux biens du marché locatif de longue durée.

2. Pour les propriétaires, quel intérêt à louer de façon saisonnière ?

Fiscalement, si les recettes du bien meublé 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 % (cf. **Tableau 4**). 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'en avoir moins de 3 constituerait à peine un appoint à son revenu principal.

Tableau 4 - Imposition selon le type de meublé de tourisme

Type de meublé	Recettes du bien	Exonération ou abattement sur les impôts ?
Tous les meublés	Inférieures à 760€	Exonérés d'impôt
Meublés qui louent une partie de leur résidence principale	Aucune limite	Exonérés d'impôt
Meublés non-classés	Inférieures à 72 600€	Abattement de 50%
Meublés classés	Inférieures à 176 200€	Abattement de 71%

Source : www.impots.gouv.fr

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. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) permet d'attribuer une étiquette allant de A à G à un logement concernant sa performance énergétique et climatique en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. A contrario, les logements loués à l'année ne pourront plus l'être s'il s'agit de passoires thermiques et ce, selon l'étiquette du DPE et selon l'échéance prévue légalement (**cf. Tableau 5**). 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+, G, F et E d'ici le 1^{er} Janvier 2034. Ces logements, aussi qualifiés de « passoires énergétiques », sont ceux qui consomment le plus d'énergie et/ou qui émettent le plus de gaz à effet de serre.

Tableau 5 - Échéances pour la location classique d'un bien selon son étiquette énergétique

Échéance	Logement concernés
1^{er} Janvier 2023	Interdiction de location des logements G+
1^{er} Janvier 2025	Interdiction de location des logements G
1^{er} Janvier 2028	Interdiction de location des logements F
1^{er} Janvier 2034	Interdiction de location des logements E

Source : www.ecologie.gouv.fr

Finalement, le fait que 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. Ainsi, l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, qui définit les niveaux de performance d'un logement décent, s'applique uniquement aux logements du parc privé (location nue ou meublée) et du parc social, loués en tant que résidence principale. S'ajoute également le fait que certains propriétaires sont parfois réticents quant à la réalisation de travaux dans leur bien en raison des coûts engendrés.

Par ailleurs, les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement, dont les avantages sont multiples, 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 est un réel outil de communication pour le propriétaire-loueur.

D'autre part, les propriétaires-bailleurs sont de plus en plus nombreux à se plaindre de loyers impayés lorsque le bien est loué à l'année. Par conséquent, ils sont de plus en plus nombreux à passer leur logement en location saisonnière, car cela ne peut pas avoir lieu lorsque le bien est loué par une plateforme numérique de location.

3. Quels bénéfices pour les collectivités territoriales ?

Un premier avantage financier pour les communes, 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 réglée par tout voyageur qui loge dans un de ces hébergements dont le montant varie entre ces différents types d'hébergement (cf. Annexe) : 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) et port de plaisance.

D'ailleurs, toutes les communes n'imposent pas la taxe de séjour sur leur territoire. Selon l'article L. 2333-26 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 du tourisme à des communes parfois déprisées et permet de développer leur activité économique. L'activité commerciale qu'est AirBnB permet également de développer l'emploi dans les sociétés de conciergeries, les restaurants, ainsi que toutes les activités et tous les loisirs présents à proximité.

Les recettes de la taxe de séjour permettent aux collectivités territoriales ou aux EPCI de développer l'offre touristique sur leur territoire. D'ailleurs l'article L. 2333-27 du Code général des collectivités territoriales stipule que « les recettes de la taxe de de séjour sont entièrement affectées à la promotion du tourisme de la collectivité perceptrice ». 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, soit plus d'un tiers du total des montants perçus. Ainsi, toute intercommunalité doit utiliser ces bénéfices afin d'améliorer son accueil touristique. Le fait que cette obligation soit inscrite au Code

général des collectivités territoriales évite le fait que certains élus veulent dépenser ces recettes pour d'autres projets qui ne relèvent pas du domaine du tourisme, ce qui n'est pas le cas de la THRS.

D'autre part, les communes concernées perçoivent les recettes provenant de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS). Concrètement, le Décret du 26 Août 2023 modifie la liste des communes qui peuvent instaurer la Taxe sur le Logement Vacant (TLV) et permet notamment aux élus communaux des communes concernées de majorer la THRS à hauteur de 5 à 60%. Nous le savons, les meublés de tourisme sont nombreux à être mis en location en tant que résidence secondaire.

Ainsi, la THRS concerne également les meublés de tourisme de façon indirecte de cette façon. Cette recette est fondamentale dans le sens où elle représenterait 7 à 8 millions d'euros pour Auray Quiberon Terre Atlantique si elle venait à être doublée. D'ailleurs, AQTA souhaite que les bénéfices tirés de la THRS soit utiles uniquement pour les objectifs du Programme Local de l'Habitat. A l'inverse de la taxe de séjour, la THRS n'oblige pas les collectivités territoriales à réinvestir ces montants uniquement dans le domaine de l'habitat. Un des problèmes qui se pose est que des élus communaux peuvent ainsi réaliser des projets quelconques qui ne relèvent pas du tout du domaine de l'habitat, grâce aux montants perçus d'une taxe d'habitation.

Pour finir, les collectivités territoriales bénéficient également des recettes provenant des amendes infligées envers les propriétaires de meublés de tourisme ou les plateformes numériques s'ils ne respectent pas leurs obligations. Si des contrôles réguliers sont prévus, alors le montant des amendes infligées revient entièrement aux communes.

C. Fiscalement, quels avantages à louer à la nuit ou à la semaine plutôt qu'à l'année pour un propriétaire-loueur ?

1. Établissement d'hypothèses pour simuler la rentabilité locative d'un bien loué de manière traditionnelle et saisonnière

Afin de se rendre compte réellement de la rentabilité d'une location à l'année et d'une location saisonnière pour un même bien, l'idéal est de simuler plusieurs hypothèses. Ainsi, pour les calculs qui vont suivre, le même profil de personnes voulant acquérir un bien sera étudié pour un appartement situé à Rennes. Il s'agira d'un couple marié de 45 ans ayant deux enfants mineurs. Le mari est cadre dans le secteur privé avec un salaire net mensuel de 3 100€ et la femme est salariée dans la fonction publique avec un salaire net mensuel de 2 700€.

Pour cet exemple, le couple marié souhaite acquérir un bien situé dans le centre-ville de Rennes. Plus précisément, ce logement est un appartement de 45m² avec un DPE qui le classe en D en termes de consommation énergétique. Dans un premier temps, il est intéressant de calculer les impôts payés par le ménage chaque année uniquement compte-tenu de leurs salaires respectifs.

Pour cela, plusieurs informations sont nécessaires afin d'arriver au calcul le plus proche de la réalité. Tout d'abord, les salaires nets annuels qui correspondent à ceux des deux personnes composant le couple. Ensuite, le nombre de parts, soit trois : une part pour l'homme, une part pour la femme, une demi-part pour le premier enfant et une demi-part pour le deuxième enfant. Puis, le taux d'imposition de 11% pour les revenus imposables situés entre 10 778 et 27 478€.

Finalement, suivant tous ces calculs (cf. **Tableau 6**), le couple devrait payer 4 099€ d'impôts par an, ce qui passe leurs salaires nets mensuels de 5 800€ à 5 459€. Désormais, il serait opportun de comparer ces premiers résultats avec les impôts payés compte-tenu des recettes du bien mis en location saisonnière, notamment.

Tableau 6 - Simulation d'impôts sur le revenu

Critères d'imposition	Montant
Salaires net annuels	69 600€
Nombre de parts	3
Revenus nets annuels par part	23 200€
Taux d'imposition	11%
Revenus imposables après soustraction de la tranche basse de revenu	12 422€
11% des revenus imposables pour une part	1 366€
Impôts à payer pour le couple et par an	4 099€
Impôts à payer par mois pour le couple	341€
Salaires nets mensuels après impôts	5 459€

Pour la simulation de prêt et les autres calculs de rentabilité qui vont suivre, il est important de noter qu'il ne s'agit pas d'un travail professionnel, mais d'un travail universitaire réalisé avec les informations recueillies. En effet, certains critères n'ont pas été pris en compte (prélèvements sociaux, Cotisation Foncière des Entreprises, etc.) et il est important de rappeler que chaque cas est particulier. Egalement, les frais d'agence, les frais de notaire, les frais de dossier et même l'apport pour l'emprunt auprès de la banque sont des éléments qui varient fortement selon le cas étudié. Cependant, ces analyses permettent d'avoir un ordre de grandeur de la rentabilité locative d'un bien.

2. Exemple 1 - Achat d'un appartement dans le centre-ville de Rennes pour une mise en location à l'année

Puis, ce couple, quand bien même qu'il soit propriétaire de sa résidence principale, doit faire un emprunt afin d'acquérir ce nouveau bien. Un calcul a été réalisé (cf. **Tableau 7**) en prenant en compte les critères principaux afin d'emprunter auprès d'une banque :

- **Prix du bien** : prix d'acquisition de l'appartement dans le centre-ville de Rennes

- **Frais de notaire** : 2,16% du prix du bien
- **Frais d'agence** : 5% du prix du bien
- **Frais de dossier et assurances** : 1% du montant total emprunté (1 634€) et contrat d'assurance (en cas de décès, d'invalidité, etc.), soit 166€
- **Apport** : 20% du prix du bien

Tableau 7 - Simulation d'un prêt immobilier

Dépenses et frais		Montant	Caractéristiques du prêt		Montant
Prix du bien		180 000€	Durée d'emprunt		20 ans
Frais de notaire		1 200€	Mensualité		681€
Frais d'agence		9 000€	Taux d'intérêt fixe		4,15%
Frais de dossier et assurance		1 800 €	Coûts d'intérêt		7 470€
Apport		36 000€	Taux d'endettement		11,58%
Montant emprunté		163 470€			

Ensuite, si ce bien, désormais acquis par le couple, venait à être loué à l'année, une première simulation de rentabilité brute peut être faite sur un an (cf. **Tableau 8**). Cette estimation prend en compte un loyer mensuel sans charges de 700€ pour un taux d'occupation de 100%. Le taux de rentabilité brute est calculé de la manière suivante : $(\text{loyer annuel sans charges} / \text{prix d'acquisition du bien}) \times 100$. A noter qu'en France, le taux de rentabilité brute moyen pour un investissement locatif se situe entre 5 et 10%. Or, selon les calculs réalisés pour cette simulation, le logement se situe légèrement en-dessous la moyenne nationale. De manière générale, un investissement immobilier pour en faire de la location de longue durée permet uniquement de couvrir les charges et frais qui s'y rattachent. De cette façon, le bien devient alors réellement rentable pour ses propriétaires lorsque le prêt pour l'acquérir est terminé. En effet, le prêt immobilier constitue la dépense la plus lourde pour un propriétaire.

Tableau 8 - Simulation du taux de rentabilité brute pour une location à l'année

Appartement à Rennes - 45m ² - DPE : Classe D - Quartier : centre-ville			
Recettes par an		Dépenses par an	
Loyer sans charges	8 400€	Prix du bien	180 000€
Taux de rentabilité nette sur un an = 4,66%			

En plus de cela, calculer la rentabilité nette du bien est d'autant plus intéressant dans le sens où les charges locatives du logement sont prises en compte (cf. **Tableau 9**). Les charges locatives pour un logement loué à l'année sont diverses : l'ensemble des frais liés à l'achat immobilier (frais de notaire, intérêt d'emprunt et honoraires d'agence), les factures d'entretien et de réparations diverses dans le logement, les charges de copropriété, les différents impôts locaux (Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires, taxe foncière, etc.), les primes d'assurance (assurance emprunteur et assurance propriétaire non-occupant), les honoraires d'agence en cas de mise en gestion du bien et les éventuels abonnements : facture téléphonique, abonnement Internet, etc.

Ici, les charges locatives correspondent seulement à l'assurance que paie le propriétaire et aux charges de copropriété qui sont finalement payées par le locataire. Les propriétaires gèrent eux-mêmes les entrées et sorties des locataires, donc il n'y a aucune mise en gestion du bien par une agence. Les abonnements téléphoniques et Internet sont à la charge du locataire. De surcroît, cette analyse ne prend pas en compte les taxes locales, notamment la taxe foncière pour le cas rennais par manque d'informations à ce sujet.

Tableau 9 - Simulation du taux de rentabilité nette pour une location à l'année

Appartement à Rennes - 45m ² - DPE : Classe D - Quartier : centre-ville			
Recettes par an		Dépenses par an	
Loyer sans charges	8 400€	Assurances pour le logement	180€
		Charges de copropriété	80€
		Taxe foncière	1 111€
		Frais liés à l'achat immobilier	100€
Taux de rentabilité nette sur un an = 3,90%			

Finalement, le taux de rentabilité nette est légèrement inférieur au taux de rentabilité brute étant donné que les charges sont déduites des recettes du bien mis en location. Mettre un bien en location de longue durée apparaît clairement comme très peu rentable étant donné les taxes locales à payer et le loyer qui correspond fortement uniquement à la mensualité du prêt immobilier.

3. Exemple 2 - Achat d'un appartement dans le centre-ville de Rennes pour une location saisonnière

Pour ce deuxième exemple, il s'agit du même bien que celui acheté dans la partie précédente. Pour rappel, il s'agit d'un appartement meublé de 45m² situé dans le centre-ville de Rennes avec un DPE le classant en D au niveau de sa consommation énergétique. La simulation du prêt est la même. Toutefois, pour une location saisonnière, le taux d'occupation du logement situé à Rennes est estimé à 60%, soit 219 jours dans l'année. Le tarif pour une nuitée s'élève à 75€.

Tableau 10 - Simulation du taux de rentabilité brute pour une location saisonnière

Appartement à Rennes - 45m ² - DPE : Classe D - Quartier : centre-ville			
Recettes par an		Dépenses par an	
Loyer sans charges	16 425€	Prix du bien	180 000€
Taux de rentabilité brute sur un an = 9,12%			

Contrairement à la location à l'année, pour laquelle le taux de rentabilité brute s'élevait à 4,66%, cette dernière s'élève à 9,12% pour le même bien mis en location saisonnière (**cf. Tableau 10**). Ainsi, un bien mis en location à la semaine ou à la nuit serait quasiment deux fois plus rentable qu'une location à l'année par ce premier calcul.

Tableau 11 - Simulation du taux de rentabilité nette pour une location saisonnière

Appartement à Rennes - 45m ² - DPE : Classe D - Quartier : centre-ville			
Recettes par an		Dépenses par an	
Loyer sans charges	16 425€	Assurances pour le logement	180€
		Charges de copropriété	80€
		Taxe foncière	1 111€
		Charges liées à l'énergie	800€
		Frais d'agence	2 460€
		Abonnement Internet	240€
Taux de rentabilité nette sur un an = 6,41%			

Pour une location saisonnière, les propriétaires payent davantage de frais que pour une location classique, notamment par : les charges liées à l'énergie (eau et électricité), les frais d'agence pour la mise en gestion du bien et l'abonnement Internet. Le taux de rentabilité nette se calcule de la même façon que précédemment, soit : $((\text{loyers annuels} - \text{charges locatives}) / \text{prix du bien}) \times 100$ et revient donc à 6,41% (cf. **Tableau 11**), ce qui reste toujours plus élevé que la location traditionnelle.

Néanmoins, ce taux varie fortement en fonction des dépenses qu'engendre le bien. Par exemple, l'abonnement Internet constitue une plus-value lors d'une location saisonnière, mais cela représente un coût annuel estimé à 240€. De même, les assurances pour le logement ne proposent pas toutes les mêmes tarifs et cela dépend également des choses auxquelles le propriétaire veut être couvert. D'autre part, ce taux de rentabilité nette varie énormément selon le nombre de jours réservés par an dans le logement. La simulation a été réalisée en prenant en compte un taux d'occupation du logement à 60%, bien que ce taux peut fortement varier et peut être inférieur ou supérieur.

Une fois ces taux calculés, il est judicieux de faire une simulation des impôts sur le revenu dont le couple sera assujéti. En effet, des revenus supplémentaires devront être déclarés, bien que cela varie selon le statut adopté par les conjoints. Tout d'abord, le couple

adopte le statut de Loueur Meublé Non-Professionnel, car les revenus locatifs annuels (16 425€) ne dépassent pas 23 000€. Ensuite, le régime micro-BIC s'avère être plus adéquat étant donné que les charges locatives ne sont pas excessivement coûteuses. L'analyse qui va suivre détaillera les impôts à payer par le couple s'ils ont le statut de LMNP, le régime micro-BIC et un meublé de tourisme non-classé (cf. **Tableau 12**).

Tableau 12 - Simulation d'imposition pour un meublé de tourisme non-classé

LMNP - Micro-BIC - Meublé non-classé			
Critères d'imposition		Simulation d'imposition	
Recettes locatives	16 425€	Nombre de parts	3
Abattement sur les impôts	50%	Revenus nets annuels par part	25 938€
Recettes imposables	8 213€	Taux d'imposition	11%
Revenus nets annuels	69 600€	11% des revenus imposables	1 668€
Revenus imposables	77 813€	Impôts à payer par part	5 003€
		Impôts à payer par mois	417€

Initialement, sans les recettes locatives, le couple payait annuellement 4 099€. Désormais, avec les recettes locatives du meublé de tourisme, les impôts à payer annuellement s'élèveront à 5 003€, soit une hausse de 904€.

Egalement, en gardant le statut de LMNP et le régime de micro-BIC, mais avec un meublé de tourisme classé, l'abattement forfaitaire sur les impôts sur le revenu serait de 71% (cf. **Tableau 13**). De cette façon, les impôts annuels seront de 4 623€, soit une hausse de 524€ par rapport aux impôts sans aucune recette locative. En revanche, entre l'imposition du meublé classé et du meublé non-classé, une différence de 380€ se remarque.

Tableau 13 - Simulation d'imposition pour un meublé de tourisme classé

LMNP - Micro-BIC - Meublé classé			
Critères d'imposition		Simulation d'imposition	
Recettes locatives	16 425€	Nombre de parts	3
Abattement sur les impôts	71%	Revenus nets annuels par part	24 788€
Recettes imposables	4 763€	Taux d'imposition	11%
Revenus nets annuels	69 600€	11% des revenus imposables	1 541€
Revenus imposables	74 363€	Impôts à payer par part	4 623€
		Impôts à payer par mois	385€

En définitif, il est évident que la location saisonnière augmente les impôts sur le revenu du couple comparé à la location classique qui elle, génère moins de recettes. Toutefois, le fait de pouvoir disposer d'un abattement à hauteur de 50 ou 71% sur les recettes locatives permet au ménage de payer moins d'impôts que ce qu'ils pourraient payer sans cet avantage. Puis, en comparaison à la location de longue durée, la rentabilité locative nette d'un meublé de tourisme est plus élevée. Encore une fois, cela dépend de nombreux critères, notamment les charges supplémentaires à ce type de location et surtout, le taux d'occupation qui peut varier d'une année à l'autre.

b. Quels impacts des meublés de tourisme sur un territoire ?

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, produites par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), 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 2015-2019.

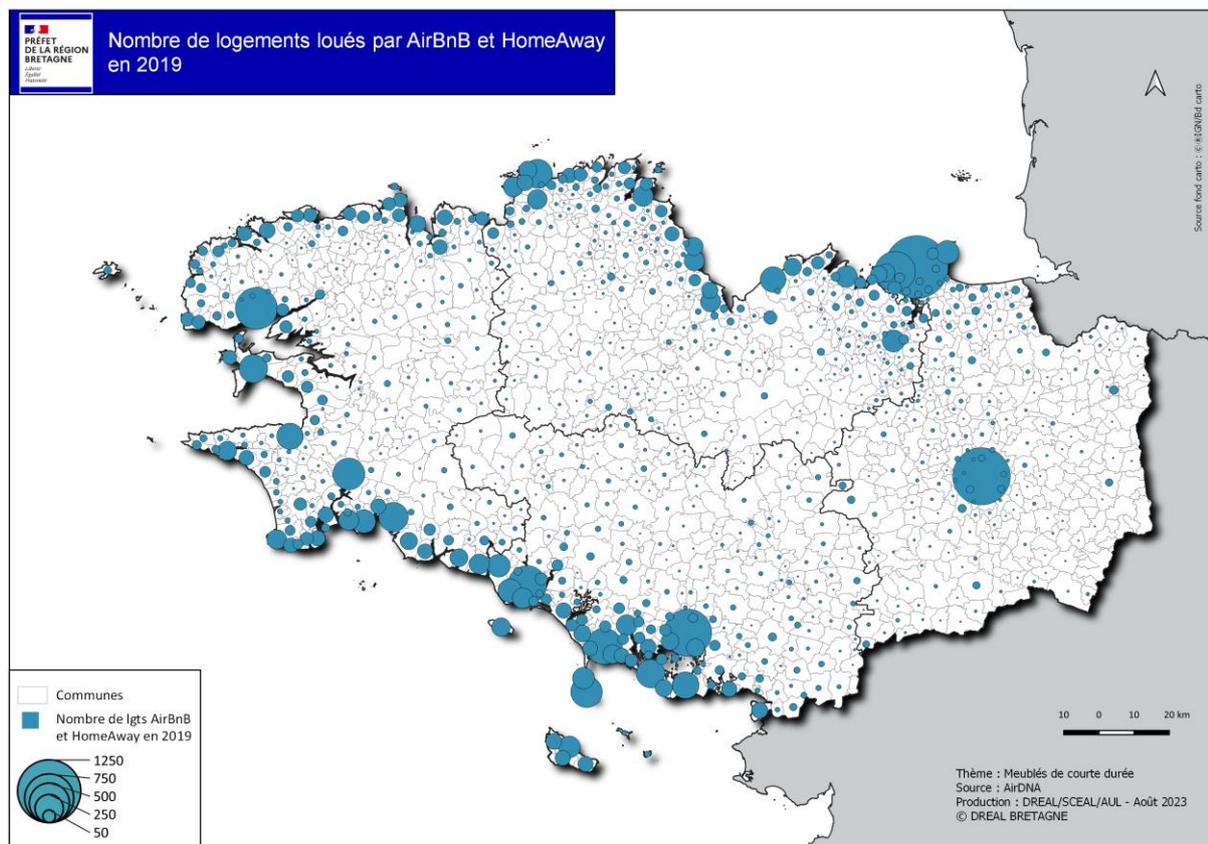
a. Une disparité marquée de l'offre AirBnB sur la Région Bretagne

L'offre de logements entiers loués par la plateforme AirBnB ou HomeAway présente de fortes disparités sur le territoire breton (cf. **Carte 1**). 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, un total de 20 713 meublés de tourisme a été recensé en Bretagne par AirBnB et HomeAway. A noter que ce chiffre ne contient que les logements entiers, puisque l'on dénombre 12 678 meublés de tourisme loués en tant que chambres partagées ou privées 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 quasiment présents 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, seules 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.

Carte 1 - Nombre de logements loués par AirBnB et HomeAway en 2019



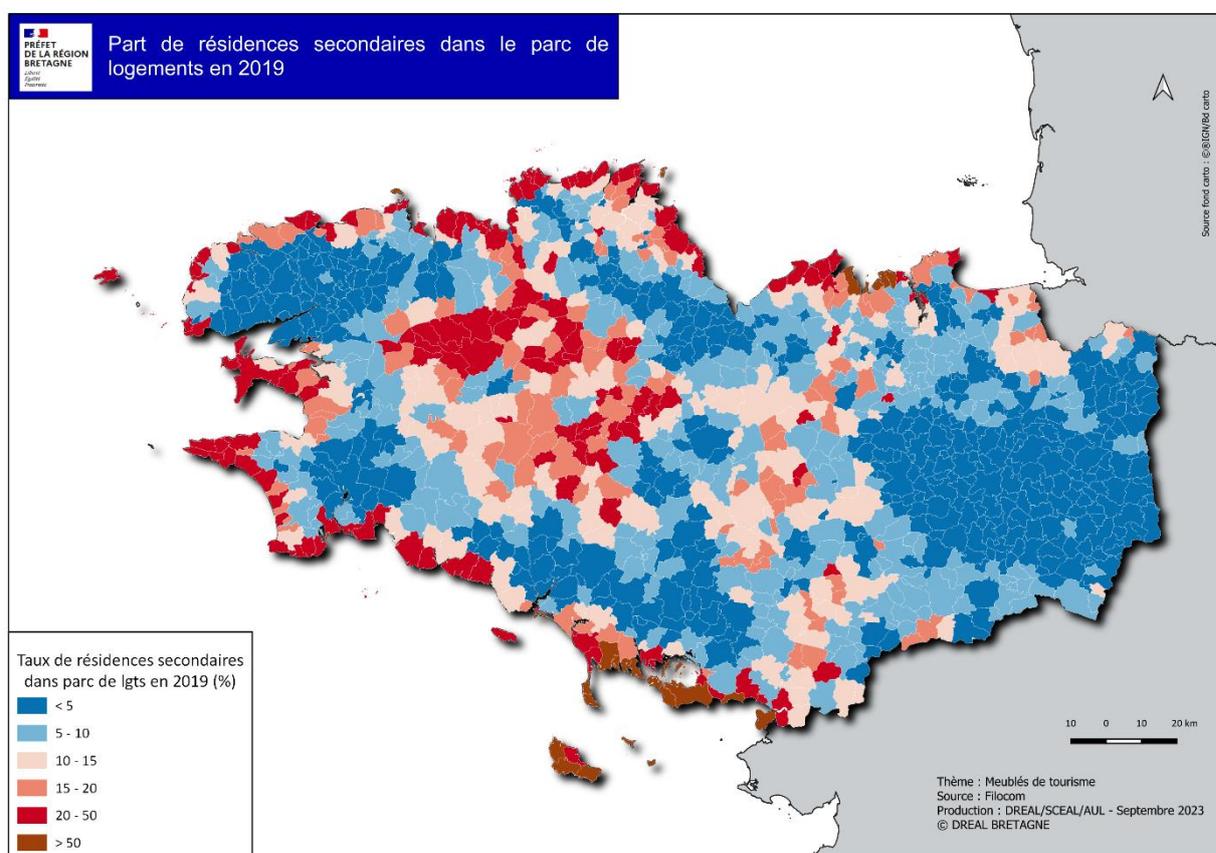
Pour rappel, ces chiffres sont à interpréter avec précaution, car ils ne reflètent pas la réalité du terrain du fait que seuls deux groupes, AirBnB et HomeAway, sont pris en compte et que les meublés non-déclarés constituent un réel fléau. Tout de même, il est possible d'en dégager des grandes tendances. 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.

b. Quelles relations du parc de meublés de tourisme avec le parc de logements ?

1. Un réel lien entre le parc de résidences secondaires et le parc de meublés ?

Comme évoqué précédemment, 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 déterminée. Un biais important est présent dans l'analyse des données qui va suivre, puisque compte-tenu de la base de données utilisée pour cette étude, il est difficile de faire la différence entre ces deux types de logement.

Carte 2 - Part de résidences secondaires dans le parc de logements en 2019

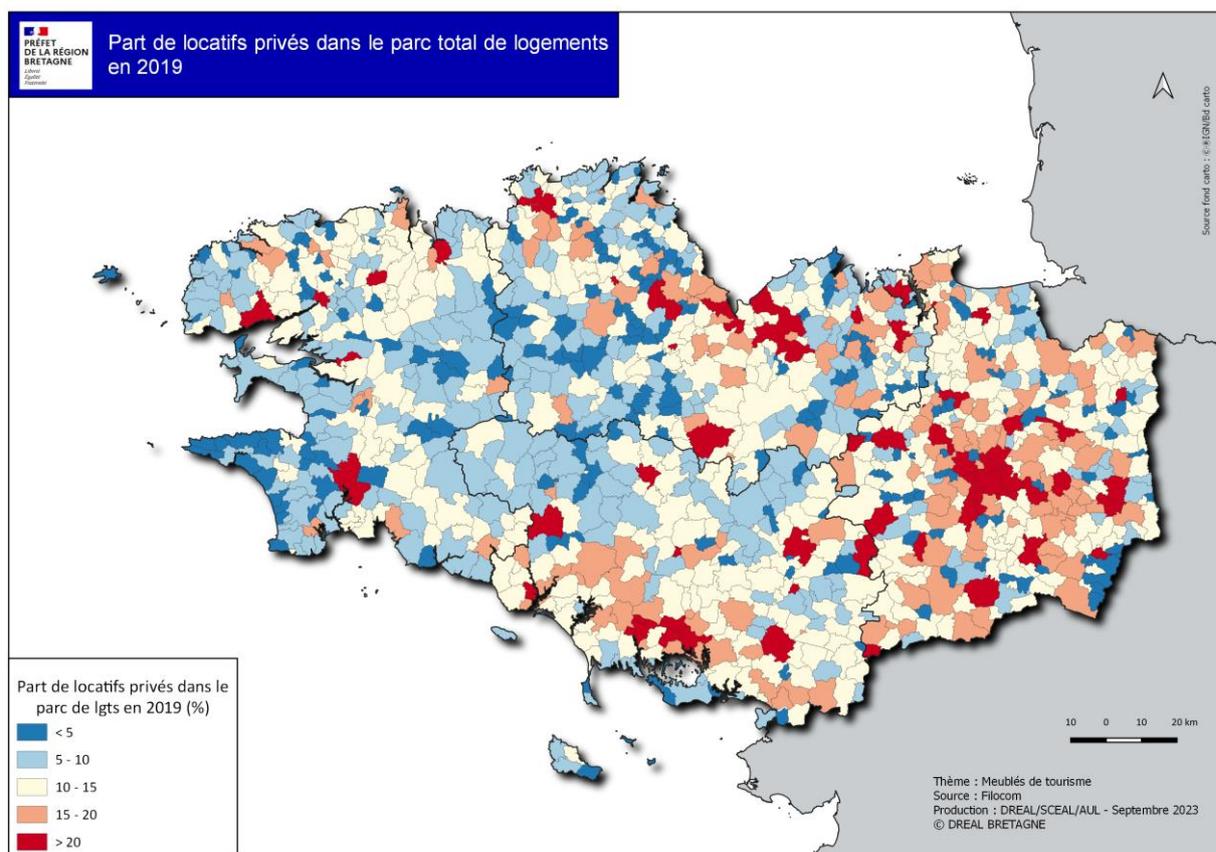


Selon les données Filocom de 2019, la Bretagne comptait un total de 232 162 résidences secondaires, soit 12 % du parc total de logements, alors que la moyenne nationale est de 9,5%. En regardant à l'échelle départementale, le département d'Ille-et-Vilaine se trouve moins touché que les trois autres départements 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 % de 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 (**cf. Carte 2**). 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 proposer à la location de courte durée afin d'en tirer des bénéfices et qu'elle soit occupée.

2. Quelle situation du parc de logements locatifs privés ?

Carte 3 - Part de locatifs privés dans le parc de logements 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.

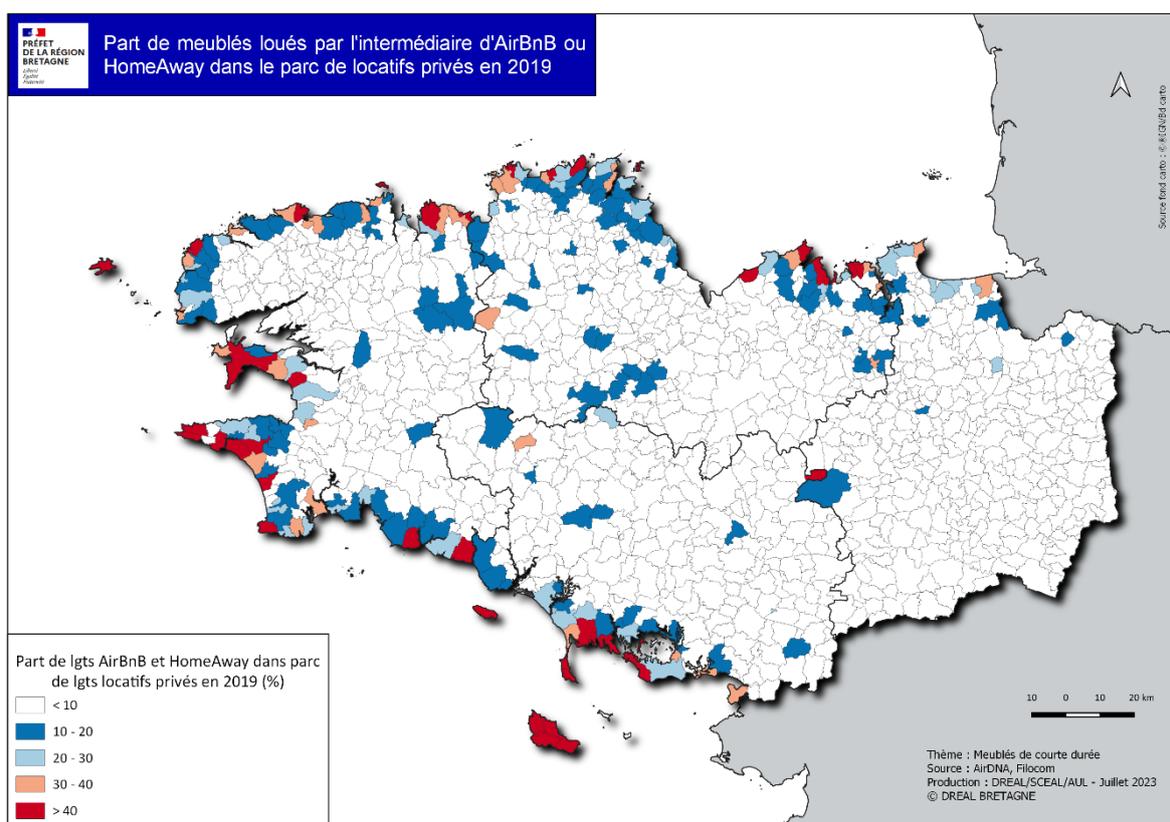
La Bretagne comptait 332 314 locatifs privés en 2019, soit 17 % du parc total de logements. Ce type de logement se concentre principalement dans les grandes villes bretonnes, telles que Rennes, Brest, Vannes, Lorient et Quimper, qui représentent d'ailleurs près d'un tiers du parc total de locatifs privés en Bretagne (**cf. Carte 3**). En effet, ces villes sont attractives pour les étudiants et jeunes ménages qui ont encore un petit budget concernant leur loyer, les locatifs privés sont donc des logements abordables pour ce type de population. 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. Pour exemple, Rennes Métropole compte 1 210 meublés pour 65 547 locatifs privés.

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, notamment sur le Golfe du Morbihan où ils constituent seulement entre 0 et 10% de l'offre totale de logements. Encore une fois, il s'agit principalement des territoires où les résidences secondaires et les meublés de tourisme sont fortement présents.

3. Un fort taux de meublés dans le parc locatif privé ?

Carte 4 - Part de meublés de tourisme dans le parc locatif privé en 2019



Le fait que certaines communes possèdent plus de meublés de tourisme que de locatifs privés présente un réel enjeu. Par cet indicateur, bien que les locatifs privés ne font référence

qu'aux résidences principales à l'inverse des meublés de tourisme, il est évident qu'une tension sur le parc locatif privé s'observe dans certains territoires.

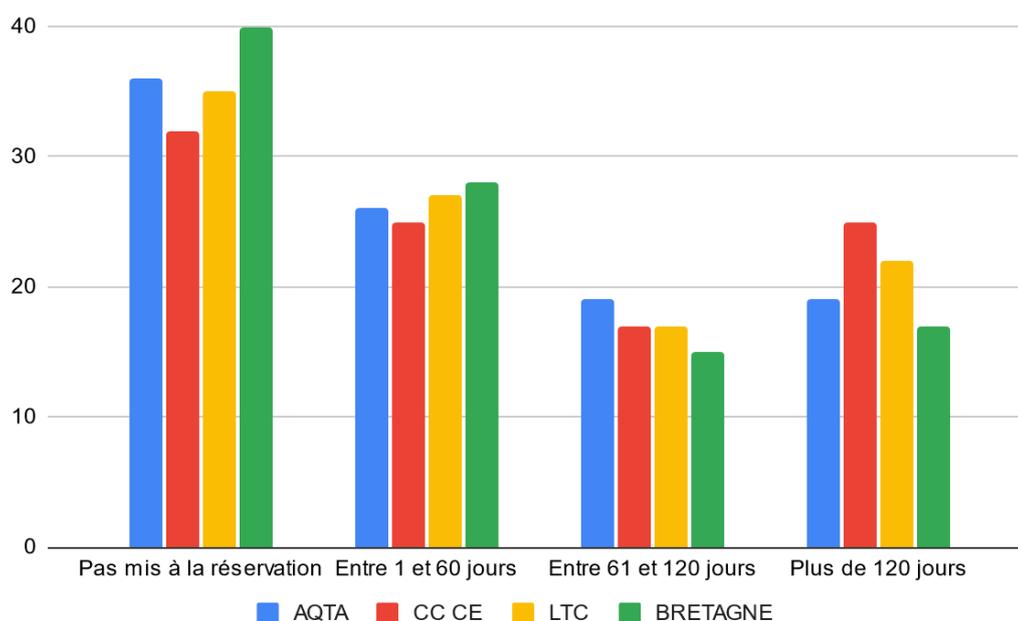
Concrètement, les territoires de Belle-Île-en-Mer et Cap Sizun-Pointe du Raz sont intéressants à regarder de plus près (cf. **Carte 4**). En effet, à Belle-Île-en-Mer, 377 meublés ont été recensés en 2019 pour 545 locatifs privés, ce qui donne une part de meublés dans le parc locatif privé de 69%. Même 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 30 meublés pourraient être des locatifs. Également, 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.

Autre enjeu dans la thématique des meublés de tourisme, il s'agit de la professionnalisation de cette activité. Désormais, des investisseurs achètent ou construisent plusieurs logements et les mettent en location sur une courte durée. Ce profil de propriétaires retire ou empêche que ces biens soient mis en location à l'année. Cette activité commerciale, basée sur le fait de louer une partie de son bien perd son sens par les multi-loueurs qui en font un réel business et surtout, une activité commerciale principale. Par conséquent, la professionnalisation augmente le nombre de logements mobilisés pour la location saisonnière et réduit d'autant le parc mis en location annuelle.

Regarder le nombre de jours disponibles à la réservation par meublé est intéressant afin d'identifier les propriétaires dont la location de leurs biens est devenue une activité professionnelle. Avec une estimation des « biens professionnels » comme disponibles à la location plus de 120 jours dans l'année, un peu moins de 20 % l'ont été en Bretagne en 2019, selon la base de données AirDNA. En effet, les meublés disponibles plus de 120 jours dans

l'année sont très certainement des résidences secondaires ou bien des meublés d'investisseurs, pour lesquels la règle des 120 jours n'est pas applicable.

Graphique 2 - Part de meublés de tourisme selon leur nombre de jours disponibles à la réservation



Source : AirDNA

En revanche, dans les territoires de Côte d'Emeraude ou Lannion-Trégor Communauté, ces « meublés professionnels » représentent plus d'un bien sur cinq. Ce constat est inquiétant dans le sens où ce sont des multi-loueurs qui pénalisent, entre autres, l'arrivée de résidents permanents sur ces territoires. Un immeuble a même été construit à Auray Quiberon Terre Atlantique pour offrir seulement de la location de courte durée.

Toutefois, dans cette part de multi-propriétaires calculée précédemment, certains sont représentés par des agences de location saisonnière qui mettent en ligne leurs annonces également sur Airbnb ou un des sites d'HomeAway. Compte-tenu du fichier AirDNA, il est impossible de distinguer les agences de location des personnes physiques à moins de se renseigner sur le profil Airbnb ou HomeAway de chacun d'entre eux.

c. Un marché locatif privé de longue durée très sensible

Afin d'analyser précisément l'impact des logements meublés de courte durée sur le marché locatif privé (cf. **Carte 5**), il était nécessaire de créer un indicateur permettant de corréler plusieurs données afin de faire ressortir les territoires les plus impactés (cf. **Annexe 3**). Ce dernier prend en compte plusieurs critères qui ont par la suite été pondérés par une note allant de 1 à 5 :

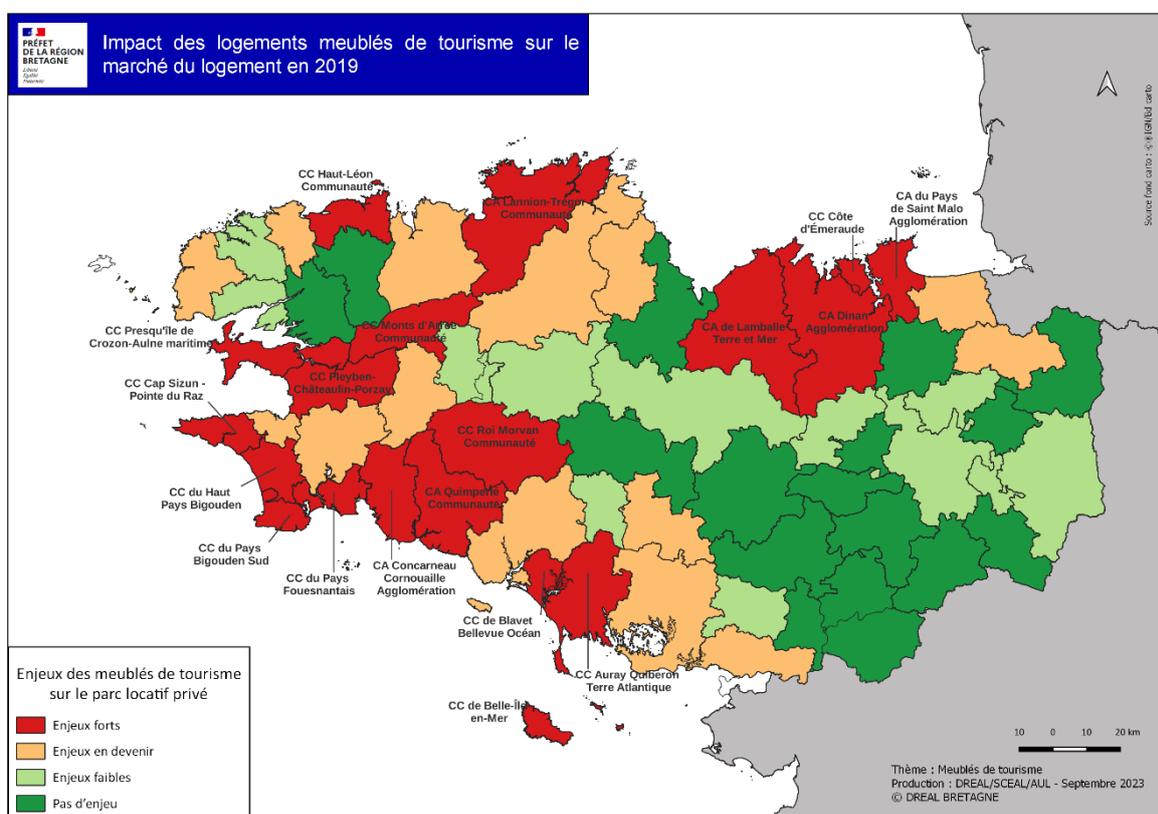
- La part de meublés de courte durée dans le parc de logements
- La part de locatifs privés dans le parc de logements
- La part de résidences secondaires dans le parc de logements
- La différence de la part de locatifs privés dans le parc de logements entre 2019 et 2013

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 alors que les résidences principales sont majoritairement des logements de type T3, T4 ou T5.

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, tels que Auray Quiberon Terre Atlantique, Saint-Malo Agglomération, Côte d'Émeraude 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 suivre l'évolution de tous ces critères. D'ailleurs, certains EPCI de ce groupe pensent à réguler le marché des meublés, comme Quimper Bretagne Occidentale ou encore Lorient Agglomération qui ont déjà commencé à arbitrer au niveau de la ville uniquement.

Carte 5 - Impact des meublés de tourisme sur le marché du logement en 2019



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 envisage 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. L'idée est que 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. Toutefois, une nuance est à apporter, car cette analyse a été réalisée à l'échelle de l'EPCI. Or, toutes les communes de l'intercommunalité ne sont pas concernées au même degré par l'impact des meublés de tourisme sur le marché du logement. Bien souvent, il s'agit des communes littorales ou des communes peuplées.

d. Les autres conséquences sur la vie économique d'un territoire

Plusieurs élus et techniciens rencontrés affirment que les locatifs privés se font rares et chers du fait de leur rareté sur leur territoire. Ils remettent en cause le développement des locations touristiques saisonnières et notamment la fiscalité trop avantageuse de ce marché locatif saisonnier. Certes, les meublés de tourisme se sont fortement développés, mais en réalité, si l'on regarde de plus près chacun de ces territoires et notamment, l'évolution entre 2011 et 2019, les locatifs privés ne sont pas en baisse (**cf. Tableau 14**). En effet, en regardant de plus près la situation de trois territoires, tous constatent une augmentation des locatifs

privés, allant de +8,62 % pour Auray Quiberon Terre Atlantique, à + 7,05 % pour Lannion-Trégor Communauté et même +22,23 % pour la Communauté de Communes Côte d’Emeraude.

Tableau 14 - Évolution du parc locatif privé à AQTA, LTC et CC CE en 2019

EPCI	2011	2013	2015	2017	2019	Evolution entre 2011 et 2019 (%)
AQTA	8062	8607	8933	8858	8757	+8,62%
LTC	8601	8858	9035	9128	9208	+7,05%
CC CE	2743	2977	3168	3291	3353	+22,23%

Source : Filocom

Toutefois, le volume de locatifs privés à Auray Quiberon Terre Atlantique est en baisse depuis 2015, passant ainsi de 8 933 locatifs privés en 2015 à 8 858 en 2017 et 8 757 en 2019. Pour les élus, il est important de mentionner la rareté et les prix excessifs des locatifs privés, mais il est également important de prendre en compte le fait que chaque année, de nouveaux locatifs privés voient le jour. Si ces locatifs étaient en baisse, alors la situation serait plus alarmante.

D’après le règlement municipal de la ville de Saint-Malo sur les autorisations de changement d’usage des meublés de tourisme, ces derniers auraient des effets indésirables sur le territoire malouin : « une baisse sensible du nombre de résidents permanents dans certaines parties du cœur de la ville et un renforcement des tensions existantes sur le marché locatif destiné à l’habitation à travers la soustraction de biens immobiliers au marché locatif traditionnel ».

A côté de cela, d’autres conséquences se font ressentir, notamment la raréfaction des biens, la flambée des prix, la difficile accession à la propriété, les centres villes désertiques, les difficultés de recrutement pour les employeurs, la concurrence à l’hôtellerie, ainsi que le

développement de la gentrification. Effectivement, selon un article paru dans le Moniteur⁵, le développement des meublés de tourisme à Paris a un impact sur les commerces du quotidien, puisque des supérettes sont transformées en boutique de souvenirs. De nouveaux commerces apparaissent ainsi, soit en en créant, soit en transformant les épiceries de quartier, etc. Toutefois, ces conséquences sur la vie d'une ville sont à prendre en considération avec le profil de la commune, puisque toutes les communes ne ressentent pas tous ces faits.

⁵ LE MONITEUR, « Meublés touristiques à Paris : impact et mesures de régulation mises en place par la Ville », 08 Juillet 2023

c. Les méthodes de régulation adoptées ou envisagées

A l'heure actuelle, les collectivités territoriales sont de plus en plus nombreuses à profiter des outils mis à leur disposition. Pour les communes concernées par le nouveau zonage THRS, certaines ont déjà adopté des mesures de régulation des meublés de tourisme par sollicitation du Préfet, alors que certaines l'envisagent depuis ce Décret leur permettant davantage de marges de manœuvre.

Cependant, ces nouvelles réglementations adoptées dans plusieurs villes touristiques françaises sont toutes relativement récentes et les élus ont peu de recul sur ces dernières, ce qui ne permet pas encore une bonne analyse de leurs effets.

Le cadre juridique français donne l'occasion à des élus d'adopter certaines mesures, tandis que d'autres sortent de ce cadre, ce qui peut aller à l'encontre de propriétaires de meublés de tourisme et mener des actions en justice.

a. Les mesures prévues par la loi française

Plusieurs lois françaises ont fondé la connaissance du parc et la régulation des meublés de tourisme durant les années 2010.

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 en « le 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, comme adopté par la Ville de Saint-Malo, 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, comme dans le Pays Basque, elle peut être exigée lors de l'obtention d'une autorisation de changement d'usage. Deux types de compensation existent : la compensation au réel et la compensation via l'achat de droits de commercialité. Le premier type de compensation, au réel donc, exige qu'une personne transformant un logement en meublé de tourisme transforme simultanément un local commercial en logement. Il appartient à la commune de fixer les conditions de la compensation en termes de localisation, de surface, de qualité, etc. Puis, la compensation par achat de droit de commercialité impose à la personne transformant un logement en meublé de tourisme de payer une autre personne afin qu'elle transforme un local commercial en logement. Finalement, soit le propriétaire lui-même recrée un autre logement, soit il engage et paye quelqu'un afin de le faire. A noter que les modalités de la compensation doivent être claires, intelligibles et non-discriminatoires. La mise en œuvre de cet outil permet l'installation de meublés de tourisme, tout en garantissant que cette dernière ne se fasse pas au détriment des logements disponibles pour la population permanente.

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 mise en œuvre des mesures de régulation

1. La volonté des élus à réguler pour de multiples raisons

La principale motivation pour réguler les meublés de courte durée sur un territoire est de pouvoir loger les locaux à des prix raisonnables. Comme constaté en Bretagne ou même dans le Pays Basque, des associations d'habitants et autres collectifs se créent de plus en plus afin de défendre l'habitat pour les populations locales.

Les communes ont pris conscience de l'évolution rapide, depuis ces dix dernières années, des logements meublés de courte durée. Ainsi, ces logements sont occupés de manière ponctuelle par des locataires qui n'y élisent pas domicile, ce qui retire des biens du marché de la location traditionnelle à l'année. Comme dit précédemment, appuyée par des collectifs et associations d'habitants, les communes sont soutenues par les locaux. La pression locale est ainsi un facteur important de décision dans cette réflexion autour de la régulation. D'ailleurs, pour le cas de la ville de Saint-Malo, bon nombre d'articles de presse, notamment Ouest-France, abordent ce sujet.

Les municipalités cherchent, dans un premier temps, à connaître ce parc de meublés sur leur territoire. Certes, le site AirDNA recense les meublés suivant les trimestres et ce, à l'échelle communale, mais le fait d'instaurer une procédure d'enregistrement de chacun de ces biens serait davantage concluant, car elle permettrait de regrouper tous types de bien louer sur la courte durée. De plus, le site AirDNA exige la création d'un compte et n'offre pas d'export des données sous un fichier tableau. C'est à la personne qui souhaite recueillir les données de les réécrire à la main sur son propre tableau, ce qui représente un travail fastidieux.

Les communes prisées par les touristes et dont les meublés sont toujours en croissance sont confrontées à la difficulté de ne pas disposer de moyens humains et financiers afin de réguler ces biens meublés de tourisme. Dans la plupart des cas bretons qui envisagent de réguler, l'idée est que l'EPCI gère la réglementation des meublés d'un point de vue administratif. Par exemple, Auray Quiberon Terre Atlantique souhaite s'engager dans cette démarche, mais seules les communes intéressées peuvent adopter ces mesures sur leur territoire. Le portage administratif revient donc à l'EPCI, mais certaines communes n'étant pas touchées par le phénomène des AirBnB, ne souhaitent pas réglementer à leur niveau. Il s'agit d'un atout considérable pour les municipalités ayant peu de moyens. En revanche, si certaines communes régulent le marché des meublés de tourisme et que leurs communes voisines ne l'envisagent pas, alors il se peut que ces derniers se développent dans les communes où il n'y

a pas de réglementation. Les équipes municipales doivent faire des choix réfléchis à ce sujet afin que l'effet Airbnb ne vienne pas empiéter leur espace.

Par ailleurs, en prenant en compte la règle de ne pas louer sa résidence principale plus de 120 jours dans l'année, certains propriétaires tentent d'y déroger, car le bien serait considéré comme résidence secondaire. Pour ce faire, certaines personnes décident de mettre en location leur résidence principale plus de 120 jours dans l'année. Puis, une fois l'annonce publiée sur une plateforme et que des voyageurs souhaitent réserver, le propriétaire propose aux futurs locataires saisonniers de ne pas passer par une plateforme afin de finaliser la réservation. D'une part, cette méthode a un avantage pour le propriétaire-loueur, celui de pouvoir louer sa résidence principale autant de fois qu'il le souhaite dans l'année. D'autre part, cela permet aux voyageurs de ne pas s'acquitter de la taxe de séjour, ainsi que des frais de service de la plateforme en question. A l'heure actuelle, ce sujet n'est pas évoqué par la presse locale, ni par les élus rencontrés dans le cadre de cette étude. Pour autant, il s'agit d'un risque réel qui a de nombreuses conséquences, notamment le non-respect de la réglementation en vigueur dans chaque commune en passant par la simple règle des 120 jours pour la location de sa résidence principale, ainsi que le développement de meublés de tourisme non-déclarés sans que la collectivité ne s'en rende compte. Ce problème renforce le fait que les contrôles sont nécessaires à la bonne mise en place d'une mesure de régulation.

2. Les contrôles prévus en cas d'adoption d'une méthode de régulation

Paris est la ville de France qui enregistre le plus d'annonces Airbnb avec 55 000 annonces seulement en Février 2023. La municipalité parisienne a décidé d'instaurer la procédure du changement d'usage et du numéro d'enregistrement. Plus fort encore, la ville de Paris a instauré le principe de compensation, comme dans le Pays Basque. En effet, les conditions de la compensation sont sévères dans le sens où il est exigé 3m² de compensation pour 1m² supprimé. Le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation explicite plusieurs éléments intéressants. Dans un premier temps, la compensation doit « correspondre à la création d'unités de logement, et être de qualité et de surface équivalentes à celles faisant l'objet du changement d'usage, les dossiers étant examinés en fonction de la qualité d'habilité des

locaux. Les locaux apportés en compensation doivent répondre aux normes définies par le décret du 30 Janvier 2022 relatif aux caractéristiques du logement décent, et ne doivent pas constituer une extension d'un logement existant ». Dans un second temps, les locaux proposés à la compensation doivent « être situés dans le même arrondissement que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage ». Par l'adoption de ces mesures, il est vrai que le principe de compensation exigé est quasiment impossible à réaliser. Ainsi, cet outil permettrait de diminuer drastiquement le volume de nouvelles locations meublées de tourisme. Néanmoins, ces méthodes de régulation adoptées nécessitent un contrôle régulier afin de repérer les propriétaires-loueurs qui passeraient outre ces applications.

La ville de Paris a recruté une équipe d'une trentaine d'enquêteurs afin d'assigner les loueurs indécents. La capitale française comptabilise près de 45 000 annonces uniquement sur la plateforme AirBnB. Pour les enquêteurs, il est impossible de contrôler tous les logements loués en meublés de tourisme. Plusieurs secteurs de la ville de Paris sont retenus, ces derniers étant choisis par des signalements venant du voisinage ou par des recherches effectuées sur les différentes plateformes numériques. A ce sujet, Alice-Verrier, sous-directrice de l'habitat à la mairie de Paris affirme que « lorsqu'une annonce est déclarée en meublé de tourisme et qu'il y a plus de commentaires que les 120 jours qui sont autorisés pour une résidence principale, ça nous oriente ». Finalement, les enquêteurs n'ont pas le pouvoir de sanction envers les propriétaires. Ils peuvent uniquement signaler les logements ne respectant pas la réglementation en vigueur.

Cela représente des moyens financiers et humains pour une commune, mais les propriétaires en faute risquent jusqu'à 50 000€ d'amende, dont les bénéfices reviennent entièrement à la commune. Selon un article du Moniteur⁶, les enquêteurs auraient infligé une centaine d'amende par an, dont la plupart concerne des multi-loueurs. Etant donné que la régulation n'est pas du tout en leur faveur, ils essaient en vain d'outrepasser ces dispositifs, alors contraignants pour eux. Les enquêteurs vérifieraient entre 400 et 500 logements, dont

⁶ « Meublés touristiques à Paris : impact et mesures de régulation mises en place par la ville », 08 Juillet 2023, Le Moniteur

les contrevenants sont passibles d'une amende de 25 000€ que la ville de Paris souhaiterait quadrupler. A titre d'exemple sur les contrôles et surtout, les condamnations, la ville de Paris a infligé vingt amendes en 2014, ce qui représente 560 000€ d'amende recueillis par la ville. Puis, en 2022, ce sont 2,5 millions d'euros d'amendes qui ont été payés par des propriétaires.

Autre constat, dans la ville de La Rochelle, où les meublés représentent 10% des logements, des contrôles ont également été mis en place. Depuis le mois de Juillet dernier, quatre employés de la ville sont chargés de vérifier les déclarations des meublés de tourisme à partir des fichiers fournis par les plateformes numériques. L'idée, par ces contrôles, est de veiller à ce qu'un logement principal ne soit pas loué plus de 120 nuitées dans l'année, car les fichiers recueillis comportent toutes ces informations : statut du logement, nombre de nuitées réservées, etc. Des dossiers ont été ouverts, mais pour l'instant laissés sans suite.

Les EPCI ou communes qui s'engagent à réguler les meublés de tourisme doivent penser le fait que si peu de contrôles sont effectués, certains propriétaires-loueurs réussiront à passer à côté de cette réglementation. En effet, sur quelque plateforme de réservation en ligne, il est possible d'échanger avec le propriétaire du logement avant même de le réserver. Par cet échange, une transaction peut tout de même avoir lieu sans passer par la plateforme et ainsi, déroger à la réglementation, notamment la règle des 120 jours dans le cadre de la location de sa résidence principale. Les moyens humains et financiers que génère la régulation sont importants à prendre en compte pour les municipalités afin de condamner les loueurs qui ne respectent pas le règlement en vigueur. Ces contrôles permettent à l'EPCI ou à la commune de générer de l'argent par chaque contrevenant. Egalement, cela permet de lutter contre les meublés de tourisme non-déclarés, qui représentent une part importante du parc de meublés de tourisme.

c. La mise en œuvre de mesures de régulation en Bretagne

« Saint-Malo part à l’assaut des loueurs meublés », « Bangor. Réguler les meublés de tourisme, le nouvel enjeu des quatre communes de Belle-Ile », « Meublés de tourisme : les nouvelles règles à Annecy ne mettent pas tout le monde d’accord », ou encore « Paris va interdire la création de nouveaux meublés touristiques dans certains quartiers ». Ces titres proviennent du journal Ouest-France, de France-Bleu ou Le Monde et témoignent de la tension sur le logement dans ces villes. Certains titres sont forts et accrocheurs afin de faire prendre conscience à davantage de monde l’ampleur et les impacts des meublés de tourisme sur un territoire. Ce sont également des sujets qui reviennent très régulièrement dans la presse nationale, régionale ou locale avec presque un article publié à ce sujet par jour.

1. Les deux cas bretons de la ville de Saint-Malo et de la ville de Lorient

Avant de réguler, le constat affirme 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. 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 (**cf. Tableau 15**). Par exemple, pour Saint-Malo intra-muros, le quota est fixé à 12,5 %.

Tableau 15 - Répartition des quotas de meublés de tourisme par quartier à Saint-Malo

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

Deuxième exemple breton à avoir adopté une méthode de régulation des meublés de tourisme, il s'agit de la commune Lorient (Morbihan). Selon la collectivité, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté ces dernières années : +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.

2. Des premiers enseignements de la régulation...

Pour la ville de Saint-Malo, les premiers enseignements de la régulation adoptée se font déjà ressentir. Depuis la mise en place des quotas, toutes les attributions possibles ont été validées en 2022. Au 1^{er} Mars 2023, 477 dossiers étaient en attente, c'est-à-dire que 477 logements auraient pu être transformés en location saisonnière. Pour une commune comme Saint-Malo, qui compte déjà énormément de meublés, ce constat est encourageant. De plus, le fait de mettre en place des quotas montre que la municipalité veut agir sur ce sujet, malgré la mise en place de l'autorisation du changement d'usage précédemment. Egalement, le changement d'usage constituait déjà une méthode intéressante et puissante de réguler les meublés de tourisme du fait d'accorder cette autorisation seulement aux personnes physiques, c'est-à-dire que tous les statuts juridiques constitués de personnes morales ne pourront pas se voir délivrer cette autorisation. Concrètement, cette action vise pleinement à lutter contre les multi-loueurs qui investissent ou construisent sans cesse des logements pour les mettre en location saisonnière et non en location classique de longue durée.

Si l'on regarde du côté de Lorient, les premiers enseignements se feront ressentir dans quelques années étant donné que les méthodes adoptées sont entrées en vigueur seulement en ce début d'année 2023. Toutefois, même pour Saint-Malo, il est encore trop tôt pour

prendre du recul sur les régulations choisies par la municipalité. Le tout est de comparer « l'avant régulation » et « l'après régulation » afin d'évaluer avec précision ses effets.

Afin de prendre un exemple en-dehors du territoire breton, les Sables d'Olonne Agglomération a aussi agi à l'encontre des meublés de tourisme. La Communauté d'Agglomération a décidé de mettre en place le plan « louer à l'année » qui présente plusieurs mesures incitatives et coercitives (cf. **Tableau 16**).

Tableau 16 - Présentation du plan "Louer à l'année" adopté par la Ville des Sables d'Olonne

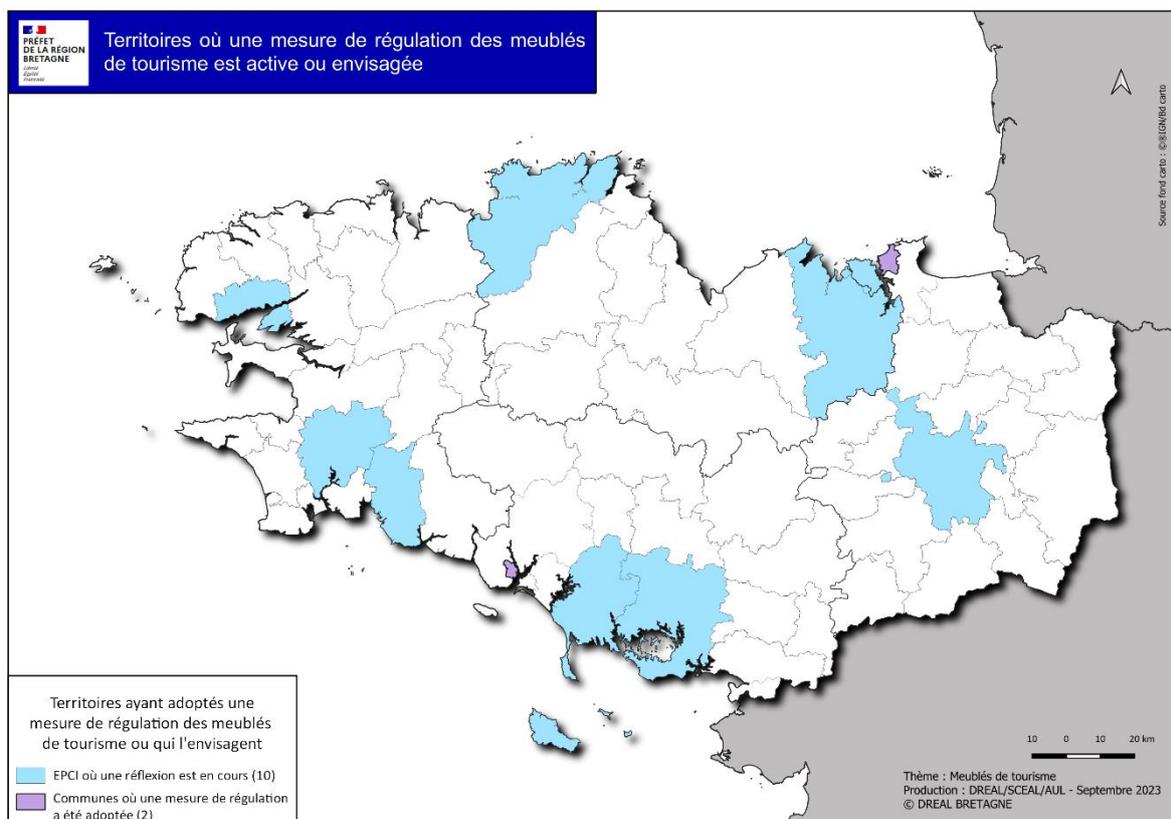
Mesures incitatives	Mesures coercitives
Aide financière de 5 000€, puis 50€ par m ² supplémentaire pour les propriétaires de résidences secondaires, meublés de tourisme d'au moins 25m ² ou logements vacants qui acceptent de louer leur bien à l'année	Instaurer la Taxe d'Habitation sur le Logement Vacant (THLV) dès 2023 au même taux que pour les résidences secondaires, soit 14,38%
Aides à la rénovation énergétique majorées	Instaurer la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) si les Sables d'Olonne est classée comme zone tendue et touristique à un taux de 12,5% la première année et 25% les années suivantes
Un service « Infos conseils propriétaires	Majorer la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS) pour les majorer jusqu'à 60% si la ville est classée comme zone tendue et touristique
Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	Limiter le nombre de locations meublées touristiques autorisées par quartier en définissant un nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique

Source : Ville des Sables d'Olonne

En effet, grâce au contrat « louer à l'année », ce sont 150 biens qui ont changé d'usage sur l'année, dont un tiers de meublés de courte durée, un tiers de résidences secondaires et un tiers de logements vacants. Les premiers enseignements commencent à émerger, alors que la municipalité souhaite aller encore plus loin en instaurant des quotas par quartier, pour lesquels un certain pourcentage sera attribué aux meublés de tourisme, comme l'a fait Saint-Malo.

Finalement, le fait que deux communes bretonnes aient pris la décision de réguler les meublés de tourisme, cela insiste d'autres communes à agir (**cf. Carte 6**). 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. 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 savoir combien de meublés sont 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 pour ce type de bien, ou non.

Carte 6 - Territoires où une mesure de régulation des meublés de tourisme est active ou envisagée



3. ...aux recours

De manière générale, les recours sont nombreux contre les règlements fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage mis en place par les communes.

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, et plus particulièrement de multi-propriétaires, suite à la mise en œuvre de l'autorisation de changement d'usage. Un article écrit par Landot Avocats⁷ explique précisément la jurisprudence en prenant le cas de plusieurs jugements des Tribunaux Administratifs. Dans cette analyse, le cas de Saint-Malo est évoqué et notamment la validation de la régulation pour la partie relative au dépôt d'une demande d'autorisation de changement d'usage limitée aux personnes physiques et non pas aux personnes morales, telles que les SCI.

Par les exemples malouin et basque, les collectivités prendront sûrement conscience des recours qui peuvent avoir lieu contre les mesures qu'elles ont décidées.

⁷ LANDOTS & ASSOCIÉS, « AirBnB et autres meublés de tourisme : un point jurisprudentiel sur le régime d'autorisation des articles L. 631-7 et suivants du CCH » [En ligne], 18 Juillet 2023

d. Les mesures prévues en Europe et même plus loin

« Dans certains immeubles, on trouve plus de touristes que de locataires. Nous avons construit 12 000 logements neufs en 2015. Ce n'est pas pour qu'AirBnB réduise nos efforts à néant », Engelbert Lütke Daldrup, secrétaire d'Etat au logement de Berlin. Toutefois, à Berlin, le constat est que les loyers sont encore modestes, mais la multiplication des multi-loueurs qui crée un business autour des meublés de tourisme pose problème pour la municipalité, qui a donc décidé d'agir. Depuis le 1^{er} Mai 2016, les propriétaires souhaitant louer leur bien entier doivent se munir d'une autorisation délivrée par les autorités. Cette décision permet tout de même la location d'une partie de son logement principal, à condition que celle-ci ne représente pas plus de 50 % de la surface habitable du logement.

Si cette autorisation n'est pas délivrée et qu'un logement est tout de même mis en location, alors le propriétaire s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 100 000€. Également, les berlinois pourront, via un formulaire en ligne, dénoncer leurs voisins s'ils pratiquent la sous-location de leur logement. Toujours à Berlin et comme à Munich, les résidences principales ne comptent aucune limite quant à leur nombre de jours réservés, mais ce sont les résidences secondaires qui ne peuvent pas être louées plus de 90 jours par an.

En regardant encore plus loin, comme à New-York, afin de ne pas mettre en location saisonnière des logements entiers, qui sont donc retirés du marché locatif traditionnel, seule est autorisée la location de chambres privées ou de chambres partagées en location de courte durée. Il est donc interdit de mettre en location de longue durée un logement entier⁸. D'ailleurs, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur le 5 Septembre 2023 afin d'imposer l'enregistrement du meublé de tourisme auprès des services de la ville. Sinon, il est possible de ne pas enregistrer son logement à condition de le louer plus de 30 jours et que les propriétaires du bien ne soient pas présents.

⁸ Annexe VII – Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental, Mars 2023

Qui plus est, c'est AirBnB qui publie sur son site, dans la rubrique « Centre d'aide »⁹ plus précisément, la réglementation en vigueur à New-York. Si les loueurs ne respectent pas la réglementation en vigueur, ils s'exposent à une amende pouvant aller jusqu'à 5 000\$, soit 4 755,25€. Par la mise en place de cet outil, la ville de New-York espère libérer 10 000 logements en faveur de la location classique, à l'année.

Du côté du continent asiatique, en 2017, les autorités japonaises ont exigé le même cahier des charges que l'hôtellerie pour les meublés de tourisme. Par conséquent, 16 % des 41 600 offres identifiées ne respectaient pas le cahier des charges. Puis, une loi japonaise a été promulguée sur l'activité des meublés touristiques chez les particuliers. Cette loi instaure la délivrance d'une autorisation sous forme de licence afin de louer un bien de façon temporaire. A noter qu'au Japon, la location de courte durée est limitée à 180 jours par an. Par l'instauration de ce système, il s'avère dissuasif vis-à-vis de la lourdeur administrative que cela implique.

En regardant ce qui se passe en Europe et même dans le monde entier, les différentes formes de régulation adoptées en France sont moins sévères que ce que l'on pense. D'autres pays ont adopté des mesures bien plus drastiques, mesures auxquelles certaines communes françaises seront peut-être obligées d'adopter si le marché des meublés de tourisme continue d'augmenter et si le cadre juridique français venait à être plus souple dans les années à venir.

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

1. L'Organisme de 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 :

⁹ <https://www.airbnb.fr/help/article/868>

- Consentir des Baux Réels Solidaires (BRS)
- Percevoir des redevances
- Contrôle 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 de 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 (**cf. Tableau 17**).

Tableau 17 - Définitions des trois différents types de BRS

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 l'ordre 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.

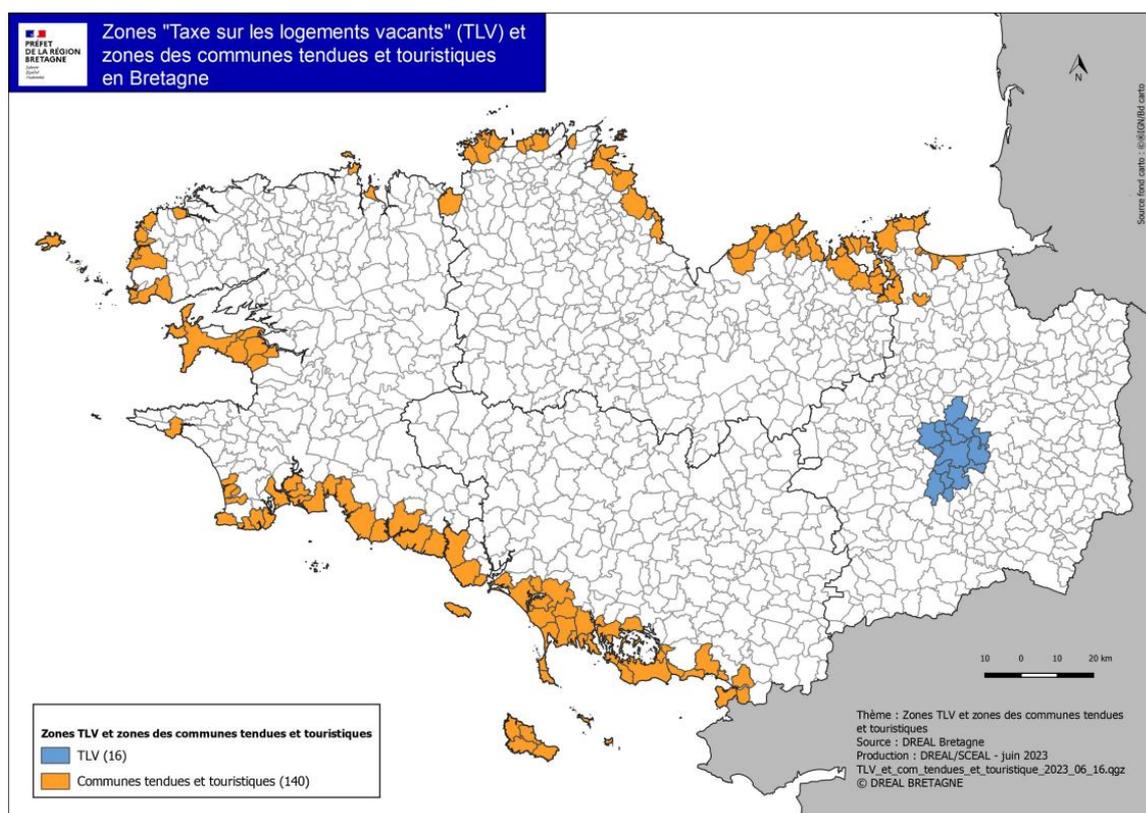
La région Bretagne a livré 44 BRS au 31 Décembre 2021 pour un OFS concerné, soit 13 % des BRS délivrés dans la France entière, puisque 338 BRS ont été délivrés sur le territoire national. Finalement, le BRS est un dispositif qui permet à un OFS, agréé par l'État, de dissocier le foncier du bâti pour 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.

2. 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 THRS. 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 (cf. Carte 7).

Carte 7 - Zonage TLV et THRS



Ce classement en « zone tendue et touristique » permet notamment de majorer entre 5 et 60 % la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires et de permettre la régulation des 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 en feront l'objet, mais 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 y être assujetti.

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 le nouveau zonage, alors qu'elle ne l'est pas.

Du côté d'Auray Quiberon Terre Atlantique, le choix est déjà défini 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 acquérir du foncier.

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.

3. Les autres mesures pouvant maintenir une offre de logements abordables

Les logements sociaux permettent également aux ménages modestes d'accéder à un logement conventionné. Dans un contexte de tension sur le logement et de baisse du parc locatif privé, la production locative sociale n'est pas à négliger. En effet, les logements sociaux ne peuvent pas être mis en location de courte durée, comme les logements de type AirBnB. 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'accès 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.

Par ailleurs, l'encadrement des loyers a été initié par l'article 140 de la loi ALUR de 2014. Ce dispositif est une expérimentation d'une durée de cinq ans pouvant être établi à la demande des EPCI situés en zone tendue. Plus tard, c'est la loi ELAN de 2018 qui viendra consolider l'encadrement des loyers, aujourd'hui appliqué dans 24 villes. D'ici 2024, 64 communes auront appliqué le contrôle des loyers sur leur territoire. A noter que ce dispositif concerne uniquement les communes du zonage THRS, soit classées en zone tendue et touristique. Il s'agit d'un plafonnement des loyers suivant le marché actuel. Aussi, ne sont pas

concernés par cet outil, les résidences secondaires, les logements de fonction, ainsi que les locations saisonnières touristiques. Toutefois, plusieurs logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers, notamment : les logements conventionnés par l'ANAH, les logements sociaux, les meublés de tourisme et les sous-locations. Egalement, les loyers encadrés sont ceux des logements meublés ou non-meublés sauf s'il s'agit d'une première location, si le bien reste inoccupé plus de 18 mois ou si le propriétaire a réalisé d'importants travaux de rénovation.

Conclusion

Actuellement, la situation du logement en Bretagne est inquiétante et d'autant plus préoccupante que plusieurs manifestations en faveur du logement ont eu lieu ces derniers mois à Douarnenez, à Lannion, à Concarneau et d'autres villes. Pour les élus, l'enjeu du logement est de taille afin de répondre aux besoins de leurs citoyens. Certains ont pris des décisions afin de réguler le marché des locations saisonnières, tandis que d'autres l'envisagent, mais attendent d'avoir du recul sur certaines dispositions.

Désormais, il est quasiment certain que les meublés de tourisme ont un impact sur le marché du logement et notamment, sur le marché locatif privé. Néanmoins, ce constat reste à relativiser, car il est important de regarder quels territoires sont réellement touchés afin de les comparer avec la réalité du terrain. D'ailleurs, selon des élus bretons, les mesures de régulation prévues par la loi française sont plus ou moins efficaces, mais ne suffisent pas. Des décisions doivent-être prises à une l'échelle nationale, par le gouvernement.

Pour certains élus de communes littorales où trouver un logement devient le parcours du combattant, le gouvernement français doit agir sur la fiscalité beaucoup trop avantageuse des meublés de tourisme. En effet, selon les revenus et le statut du propriétaire-loueur, un abattement fiscal de 50 ou 71 % sur les recettes locatives peut avoir lieu, ce qui représente une rentabilité non-négligeable pour le loueur. Certains élus pensent que la solution serait d'inverser la fiscalité des meublés de courte durée avec celle de la location à l'année qui n'incite pas les propriétaires à louer leur logement en location classique. Toutefois, cela ne peut voir le jour que si le gouvernement instaure ce principe de fiscalité. Egalement, la fiscalité de la location à l'année pourrait être revue afin qu'elle soit plus incitative qu'à l'heure actuelle.

Autre point de vue, des élus pensent que le cadre législatif français n'est pas assez sévère et qu'une loi devrait être promulguée afin de réglementer davantage les meublés de tourisme. A ce sujet, un dossier de presse du gouvernement français, nommé « Lutter contre

l'attrition des logements permanents en zone touristique. De nouvelles mesures pour donner aux élus locaux les moyens de trouver le bon équilibre », est paru en Juillet 2023. Ce document est officiel, mais pas acté puisqu'il s'agit de mesures qui pourraient voir le jour dans les années à venir. Toutefois, cette publication prouve que le gouvernement prend le sujet au sérieux et qu'il souhaite agir en faveur du maintien de logements permanents et à l'encontre des meublés de tourisme. Globalement, 14 mesures sont détaillées en quatre axes :

- Informer, sensibiliser, accompagner : améliorer la connaissance pour mieux mettre en œuvre et évaluer la politique de lutte contre l'attrition des logements permanents
- Réguler le développement des meublés de tourisme et des résidences secondaires
- Etendre et renforcer la réglementation des meublés de tourisme
- Favoriser le développement d'une offre locative à l'année et soutenir le développement de foncière locales

Il est vrai que les meublés de tourisme ont des avantages non-négligeables pour les maires en termes d'attractivité, d'économie et de tourisme. En revanche, certains élus aimeraient réguler ce marché, mais disposent de peu de marges de manœuvre pour y arriver. En effet, la commune Concoret (750 habitants) située dans le Morbihan dispose d'un taux important de meublés de tourisme dans le parc de logements. Or, les élus sont dans l'impossibilité d'agir dans la mesure où leur commune ne fait pas partie du Décret sur le zonage THRS. A partir de ce moment-là, la seule solution qui s'offre à eux est de solliciter le Préfet et qu'il accepte la régulation envisagée. A cela, s'ajoute le manque certain d'accès aux données pour les communes n'adoptant aucune procédure d'enregistrement des meublés de tourisme. Outre la déclaration en mairie du meublé, les communes ne disposent d'aucun fichier mis à jour et fiable portant sur ce parc de logement.

En définitif, les mesures de régulation constituent un bon outil dont les communes doivent en profiter, car toutes n'y ont pas accès. Cependant, d'autres moyens sont mis à leur disposition afin de maintenir une offre de logements à des prix convenables sur un territoire.

Par ailleurs, ce travail de recherche et d'analyse mené dans le cadre de cette étude présente quelques limites quant à la fiabilité du fichier AirDNA, notamment. Néanmoins, ce travail peut être approfondi dans le sens où une analyse plus fine peut être réalisée afin d'analyser précisément l'impact des meublés de tourisme sur le marché locatif privé en Bretagne. Par exemple, en ajoutant au croisement de données, des données sur l'évolution des prix de l'immobilier, l'évolution des prix d'acquisition des biens et du foncier et toute autre donnée portant sur le logement permanent ou secondaire. Cette méthodologie peut éventuellement être suivie et réitérée dans plusieurs années, puisque l'idéal serait d'analyser ces données sur le parc de meublés de tourisme et le parc de logements avec les mêmes données pour 2028, par exemple. Cela permettrait de constater des évolutions et peut-être des transformations dans les dynamiques globales observées dans cette étude.

Un biais présent dans l'analyse est celui du fait de ne pas pouvoir distinguer les meublés relevant de résidences principales et de résidences secondaires. Pourtant, cet indicateur permettrait de réaliser d'avantage d'analyses détaillées et cohérentes lors du croisement de certaines données sur le logement.

Bibliographie

Ouvrage

CAOUISSIN N., *Taxer les résidences secondaires ?*, Presses populaires de Bretagne, 2022, 67 p.

Documents institutionnels

ARO HLM BRETAGNE, « Le logement social en Bretagne - Repères 2022 » [En ligne], 2023

Consultable sur : <https://www.arohlm-bretagne.org/wp-content/uploads/2023/05/Aro-plaquette-reperes-2022-WEB.pdf>

DEMEUZOY AVOCATS, « Réglementation des locations meublées touristiques » [En ligne], Juin 2020

Consultable sur : https://www.demeuzoy-avocat.com/reglementation-locations-meublees-touristiques-demeuzoy-avocat_v2.pdf

MINISTERE CHARGÉ DU LOGEMENT, « Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes » [En ligne], Janvier 2022

Consultable sur : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf

MINISTERE DE L'INTÉRIEUR ET DES OUTRE-MER, « Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental » [En ligne], Juin 2022

Consultable sur : <https://mobile.interieur.gouv.fr/Publications/Rapports-de-l-IGA/Rapports-recents/Lutte-contre-l-attrition-des-residences-principales-dans-les-zones-touristiques-en-Corse-et-sur-le-territoire-continental>

PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE, « La gouvernance urbaine à l'épreuve d'AirBnB. Locations de courte durée et groupes d'intérêt à Milan » [En ligne], Décembre 2020

Consultable sur : https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/la_gouvernance_urbaine_a_lepreuve_dairbnb.pdf

Articles scientifiques

AGUILERA T., ARTIOLI F. et COLOMB C., « Les villes contre AirBnB ? Locations meublées de courte durée, plateformes numériques et gouvernance urbaine », *Gouverner la ville numérique*, 2019, pp. 27-45 [En ligne]

Consultable sur : <https://hal.science/hal-03193222/document>

PRIOL M. et STROBEL C., « Impact économique et réglementation des meublés de tourisme », in *Annales des Mines - Réalités industrielles*, 2023, pp. 88-98 [En ligne]

Consultable sur : <https://www.cairn.info/revue-realites-industrielles-2023-2-page-88.htm>

Articles institutionnels

CEREMA, « Observer et réguler les locations de meublés de courte durée : les échanges du séminaire du 18 Novembre 2022 » [En ligne], 30 Novembre 2022

Consultable sur : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/observer-reguler-locations-meubles-courte-duree-echanges-du>

LA GAZETTE DES COMMUNES, « Meublés de tourisme : au Pays Basque, la compensation jugée légale » [En ligne], 08 Mars 2023

Consultable sur : <https://www.lagazettedescommunes.com/856617/meubles-de-tourisme-au-pays-basque-la-compensation-jugee-legale/>

LA GAZETTE DES COMMUNES, « Taxe d'habitation sur les résidences secondaires : les nouvelles règles du jeu » [En ligne], 28 Mars 2023

Consultable sur : <https://www.lagazettedescommunes.com/882722/taxe-dhabitation-sur-les-residences-secondaires-les-nouvelles-regles-du-jeu/>

LA GAZETTE DES COMMUNES, « Il faut une réglementation des meublés touristiques » [En ligne], 09 Juin 2023

Consultable sur : <https://www.lagazettedescommunes.com/871652/il-faut-une-regulation-des-meubles-touristiques/>

LANDOTS & ASSOCIÉS, « AirBnB et autres meublés de tourisme : un point jurisprudentiel sur le régime d'autorisation des articles L. 631-7 et suivants du CCH » [En ligne], 18 Juillet 2023

Consultable sur : <https://blog.landot-avocats.net/2023/07/18/airbnb-et-autres-meubles-de-tourisme-un-point-jurisprudentiel-sur-le-regime-dautorisation-des-articles-l-631-7-et-suivants-du-cch-mise-a-jour-au-18-7-2023/>

MINISTERE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, « Plates-formes de location en meubles de tourisme : les obligations d'information sont renforcées pour un meilleur contrôle » [En ligne], 17 Décembre 2020

Consultable sur : <https://www.ecologie.gouv.fr/plates-formes-location-en-meubles-tourisme-obligations-dinformation-sont-renforcees-meilleur>

SÉNAT, « AirBnB, Booking... : pour une régulation équilibrée et efficace » [En ligne]

Consultable sur : <https://www.senat.fr/rap/r17-587/r17-5871.html>

Articles de presse

LE MONDE, « AirBnB : Berlin durcit les règles pour les locations touristiques » [En ligne], 26 Avril 2016

Consultable sur : https://www.lemonde.fr/economie/article/2016/04/26/airbnb-berlin-durcit-les-regles-pour-les-locations-touristiques_4909031_3234.html

LE MONDE, « Saint-Malo s'enfoncé dans une crise du logement en dépit de quotas sur les locations AirBnB » [En ligne], 12 Avril 2023

Consultable sur : https://www.lemonde.fr/societe/article/2023/04/12/en-depit-de-quotas-sur-les-locations-airbnb-saint-malo-s-enfonce-dans-une-crise-du-logement_6169141_3224.html

LE MONITEUR, « Meublés touristiques à Paris : impact et mesures de régulation mises en place par la Ville » [En ligne], 08 Juillet 2023

Consultable sur : <https://www.lemoniteur.fr/article/meubles-touristiques-a-paris-impact-et-mesures-de-regulation-mises-en-place-par-la-ville.2283832>

LE PARISIEN, « Berlin déclare la guerre à AirBnB » [En ligne], 24 Avril 2016

Consultable sur : <https://www.leparisien.fr/archives/berlin-declare-la-guerre-a-airbnb-24-04-2016-5740295.php>

OUEST FRANCE, « ENTRETIEN. Face à la crise du logement en Bretagne, ce collectif de Saint-Malo veut faire vite » [En ligne], 06 Janvier 2023

Consultable sur : <https://www.ouest-france.fr/economie/immobilier/entretien-face-a-la-crise-du-logement-en-bretagne-ce-collectif-de-saint-malo-veut-faire-vite-dda1331e-7acf-11ed-b24c-78cdb11c3b75>

OUEST France, « Côte d'Émeraude. Les meublés de tourisme ont rapporté gros, en 2022 » [En ligne], 28 Mai 2023

Consultable sur : <https://www.ouest-france.fr/bretagne/dinard-35800/cote-demeraude-les-meubles-de-tourisme-ont-rapporte-gros-en-2022-cccad04c-fbbf-11ed-b253-afd925c64d74>

Sites Internet

CléVacances [En ligne]

Consultable sur : <https://www.clevacances.com/fr/>

Direction Générale des Entreprises, « Les meublés de tourisme » [En ligne]

Consultable sur : <https://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/meubles-de-tourisme>

Gîtes de France [En ligne]

Consultable sur : <https://www.gites-de-france.com/fr/>

Impôts, « Les locations meublées » [En ligne]

Consultable sur : <https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-locations-meubrees>

Service Public, « Mettre en location sa résidence secondaire (en faire un meublé de tourisme) » [En ligne]

Consultable sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043>

Service Public, « Qu'est-ce que la taxe de séjour ? » [En ligne]

Consultable sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2048>

Ville de Lorient, « Déclaration de meublés de tourisme » [En ligne]

Consultable sur : <https://www.lorient.bzh/habitat/declaration-de-meubles-de-tourisme>

Ville de Paris, « Meublés touristiques : les démarches à suivre pour louer sur une courte durée votre bien » [En ligne]

Consultable sur : <https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637>

Ville de Saint-Malo, « Meublés de tourisme : mode d'emploi » [En ligne]

Consultable sur : <https://www.ville-saint-malo.fr/meubles-de-tourisme-mode-demploi/>

Annexes

Annexe 1 - Règlement municipal de la Ville de Saint-Malo fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des meublés de tourisme.....	81
Annexe 2 - Exemple de montants de taxe de séjour selon le type d'hébergement pour la commune de Dinard (Ille-et-Vilaine).....	88
Annexe 3 - Exemple d'un tableur pour l'analyse de l'impact des meublés de tourisme sur le parc locatif privé.....	89
Annexe 4 - Grille d'entretien type pour la rencontre d'un élu	90
Annexe 5 - Compte-rendu d'entretien avec Auray Quiberon-Terre Atlantique	92
Annexe 6 - Compte-rendu d'entretien avec Lannion-Trégor Communauté	95
Annexe 7 - Compte-rendu d'entretien avec la Communauté de Communes Côte d'Émeraude	99
Annexe 8 - Compte-rendu d'entretien avec Quimper Cornouaille Développement.....	102
Annexe 9 - Compte-rendu d'entretien avec le collectif « Saint-Malo. J'y vis, j'y reste ! »	105

Annexe 1 - Règlement municipal de la Ville de Saint-Malo fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des meublés de tourisme



Règlement municipal de la Ville de Saint-Malo fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Exposé des motifs

L'offre d'hébergement touristique a été considérablement bouleversée ces dernières années avec l'essor de meublés touristiques. Aux hébergeurs traditionnels professionnels (hôtels, résidences de tourisme, gîtes, campings, etc.), sont venues s'ajouter les locations de meublés de tourisme. Cette nouvelle forme d'hébergement a connu un développement très important en lien avec l'essor des plateformes de réservation ou d'annonces en ligne (Airbnb, Abritel-Homelidays, Leboncoin...).

Saint-Malo est l'une des grandes destinations touristiques de l'Ouest. La ville est en tête du classement français des villes les plus prisées sur les plateformes de locations de courte durée pour une clientèle de passage. La mise en service de la ligne TGV Bretagne le 2 juillet 2017, en mettant Saint-Malo à moins de 3h de Paris, a renforcé l'attractivité de la destination notamment sur les déplacements privés et de loisirs. La proximité de l'Île-de-France, première région émettrice pour la clientèle de passage, a ainsi accéléré et densifié les flux.

Cette évolution participe au développement de la destination touristique de Saint-Malo et de son agglomération. Elle permet d'étoffer et de diversifier l'offre d'hébergement touristique et se révèle une illustration des nouvelles attentes de la clientèle et de l'évolution des pratiques touristiques. Elle permet aussi aux hébergeurs particuliers d'accéder à un complément de revenu.

Pour autant, le développement de la location de meublés touristiques a modifié le marché de l'hébergement traditionnel et génère :

- Une baisse sensible du nombre de résidents dans certaines parties du cœur de ville.
- Un renforcement de la tension existante sur le marché locatif destiné à l'habitation à travers la soustraction de biens immobiliers au marché locatif traditionnel alors même que Saint-Malo Agglomération est engagée, dans le cadre de son Plan local d'urbanisme, dans un objectif ambitieux de production de résidences principales. Certaines catégories de population sont plus vulnérables à cette tension comme les étudiants ou les travailleurs saisonniers.
- Des nuisances pour les copropriétaires résidents (70 % des offres concernent des appartements).
- Une modification de la nature des quartiers et des commerces (au détriment des commerces de proximité et de certains équipements publics comme les écoles) avec une polarisation très forte des meublés touristiques dans les quartiers littoraux. La diffusion de l'offre de meublés touristiques gagne même la ville en profondeur.
- Une concurrence à l'égard des professionnels de l'hôtellerie et de l'hébergement.

L'essor des locations de meublés touristiques dans la commune de Saint-Malo est sensible. Le nombre d'annonces actives sur la plateforme Airbnb a été multiplié par deux entre avril 2016 et fin 2018¹. Ce doublement du marché est porté quasi exclusivement par les logements entiers.

Sur cette même plateforme, représentant environ 2/3 du marché en 2018, les annonceurs se professionnalisent : 70 % des logements actifs sur Airbnb étaient disponibles à la location plus de quatre mois au cours de l'année 2018. Les « super hébergeurs », ceux réalisant plus de 120 jours de réservation dans l'année, ont concentré quant à eux les deux tiers des jours réservés sur Airbnb.

En 2018, le nombre d'annonces de meublés touristiques Airbnb touche 11 % du parc de logements de Saint-Malo (résidences principales et autres) avec de fortes variations selon les quartiers ; Intra-Muros étant le quartier le plus impacté (27 % des logements ont fait l'objet d'une annonce).

S'il devait perdurer sans régulation, ce phénomène générerait à la fois de fortes tensions sur l'offre locative d'habitation traditionnelle et une hausse du coût des logements, tant à la location qu'à l'achat. L'accès au logement pour des ménages aux revenus moyens ou modestes s'en trouverait aggravé et l'effort de la politique intercommunale pour soutenir et développer le parc de logements amoindrit.

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR (modifiée par la loi ELAN), ce type de location est désormais soumis à une autorisation temporaire de changement d'usage dont les conditions de délivrance sont fixées dans le cas présent par le Conseil Municipal par le biais d'un règlement et d'une autorisation.

En conformité avec l'article L. 631-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), la Ville de Saint-Malo a sollicité du Préfet d'Ille-et-Vilaine un arrêté visant à étendre à la ville de Saint Malo le champ d'application de la procédure d'autorisation des articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ; cet arrêté préfectoral a été rendu le 26 juin 2018. Il permet l'instauration de la procédure d'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, en vue de procéder à des locations de manière répétée, pour de courtes durées, destinée à une clientèle de passage. Cette procédure accompagne la mise en place du dispositif d'enregistrement des logements meublés loués pour de courtes durées prévue par l'article 51 de la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique.

L'instauration de cette procédure nécessite la mise en place, par la Ville, d'un téléservice qui permettra d'enregistrer cette déclaration préalable et qui donnera lieu à la délivrance, sans délai, d'un accusé-réception comprenant un numéro d'enregistrement. Cette procédure permettra ainsi de recueillir de nombreuses informations sur les meublés de tourisme en location sur le territoire de la commune.

Par ailleurs, pour compléter ce dispositif, la loi prévoit notamment que toute personne qui sert d'intermédiaire, contre rémunération (exemple : par plateforme numérique), à la mise en location d'un local meublé, doit informer le loueur de ses obligations de déclarations et/ou d'autorisations. L'intermédiaire devra donc désormais obtenir du loueur, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ses obligations ainsi que le numéro d'enregistrement du logement qui devra figurer dans l'annonce.

La mise en place de la déclaration préalable avec enregistrement a pour objectif une meilleure connaissance du phénomène afin de lutter contre le développement de meublés touristiques

¹ Source : AirDNA

professionnels au détriment du logement, tout en conservant une distinction avec la location occasionnelle de sa résidence principale.

Afin de laisser le temps aux loueurs de meublés de tourisme de procéder à cette formalité de déclaration, et aux plateformes intermédiaires notamment, de s'adapter, ce dispositif entrera en vigueur à compter du 1er janvier 2020. A partir de cette date, toutes les annonces relatives à un meublé de tourisme devront contenir le numéro d'enregistrement tel que prévu par le règlement municipal.

De même, c'est à la date du 1^{er} janvier 2020 qu'entrera en vigueur l'autorisation temporaire objet du règlement municipal. A compter de cette date, toute location meublée de courte durée qui n'est ni exemptée d'autorisation, ni autorisée, sera interdite en vertu du règlement.

Principes généraux

Article 1

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Saint-Malo, selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublé de tourisme. Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement ; par contre, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L324-1-1 du Code tourisme, sont 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.

L'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires, et à partir du 121^e jour de location pour les résidences principales.

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme, dans la limite de 120 jours par an, n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage.

Est également dispensé d'autorisation le changement d'usage de locaux d'habitation, le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur et dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambres d'hôtes). Il en est de même des locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH.

Article 3

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

Article 4

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel, temporaire et incessible. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire dans ce local.

Dispositions applicables

La demande est à formuler uniquement par le propriétaire du logement conformément aux termes de l'article L. 631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 5

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée, pour un demandeur personne physique propriétaire du local. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel pour une durée de 3 ans non reconductible. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.

Article 6

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un **conventionnement** en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation. Il en sera de même pour des logements qui ont fait l'objet de subventions, notamment de l'ANAH, sauf engagement du propriétaire de rembourser au prorata temporis des subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné au titre des articles L31-10-6 et R31-10-6 de code de la construction et de l'habitation.

En outre, la demande devra porter sur un logement qui répond aux normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 ; dans ce dernier cas, le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition.

Formalités administratives

Article 7

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande de changement d'usage personnel auprès de la mairie, adressée à Monsieur Le Maire à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Malo

Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Place Chateaubriand CS21826

35418 Saint-Malo Cedex

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé en copropriété, il justifie que le règlement de la copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à l'usage mixte ou, à défaut, produire l'accord de la copropriété.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il devra produire un mandat du propriétaire pour le changement d'usage ou pour l'usage mixte ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à défaut l'accord de la copropriété.

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

Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois, suivant la réception d'un dossier complet, vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

Les dossiers de demande d'autorisation sont composés du formulaire de demande de changement d'usage à titre personnel avec l'ensemble des pièces justificatives ; le modèle de formulaire de demande ainsi que la liste de pièces à fournir sont annexés au présent règlement.

Tout dossier incomplet sera renvoyé au demandeur. Les délais légaux ne courent qu'à partir de la réception d'un dossier complet.

Article 8

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire.
- Le propriétaire fournira un titre de propriété ou taxe foncière.
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe signée des deux parties justifiant de ce mandat.
- Si local de la demande est situé dans une copropriété, le propriétaire devra attester sur l'honneur que la destination de l'immeuble et/ou celle du logement dont s'agit telle qu'elle résulte du règlement de copropriété ne s'oppose pas à la location meublée. A défaut, il devra fournir le procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires l'autorisant à louer ainsi son logement

Sanctions

Article 9

Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

« Article L. 651 – 2 du code de la construction et de l'habitation

Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur requête de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

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

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

Article L. 651 – 3 du code de la construction et de l'habitation

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

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

Modalités d'exécution du présent règlement

Article 10

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} janvier 2020

Le maire de Saint-Malo est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Ville de Saint-Malo et accessible sur le site internet de la commune :

www.ville-saint-malo.fr

Article 11

La Ville de Saint-Malo a mis en place un système de télédéclaration des meublés touristiques à l'adresse suivante :

<https://taxe.3douest.com/saintmaloagglo.php>

Formulaire

DEMANDE D'AUTORISATION TEMPORAIRE DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLE DE COURTE DUREE

La présente demande est formulée conformément à la délibération adoptée en séance du Conseil Municipal du 20 juin 2019 qui prévoit la mise en place du dispositif de déclaration de changement d'usage des locaux d'habitation à Saint-Malo, conformément aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation.

Pour remplir précisément le formulaire, reportez-vous à la notice explicative ainsi qu'aux dispositions du règlement annexé à la délibération sus visée.

Note explicative

Informations générales :

- Les conditions fixées pour la délivrance de l'autorisation préalable du Maire résultent de la délibération n° CM-2019-06-011 du 20 juin 2019 et du règlement qui y est annexé.
- La résidence principale s'entend d'une manière générale, comme le logement où l'on réside habituellement effectivement, au minimum 8 mois par an.
Lorsqu'un local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur ou une partie, il n'y a pas lieu de solliciter une autorisation de changement d'usage pour le louer durant de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (moins de 4 mois par an).
- Toute demande incomplète ou insuffisamment renseignée fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires, qui retardera son instruction.
- En cas de non-réponse de l'administration dans un délai d'un mois, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite.
- L'autorisation est accordée à titre personnel au propriétaire. Elle n'est donc pas attachée au local et n'est donc pas transmissible.
- Toute autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve du droit des tiers et en particulier des stipulations du règlement de copropriété et des stipulations d'un éventuel bail.
- Les critères du logement décent sont définis par décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.
- L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée à titre personnel, temporaire et incessible pour une durée de 3 ans non reconductible. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Annexe 2 - Exemple de montants de taxe de séjour selon le type d'hébergement pour la commune de Dinard (Ille-et-Vilaine)

Type d'hébergement	Montant de la taxe de séjour
Palaces	2,30€
Hôtels de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles	1,50€
Hôtels de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles	1,50€
Hôtels de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles	1,00€
Hôtels de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles	0,90€
Hôtels de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1,2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes, auberges collectives	0,75€
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3,4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans des aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	0,55€
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0,20€
Hébergements en attente de classement ou sans classement, à l'exception des autres catégories d'hébergements mentionnées ci-dessous (tarif proportionnel au coût de la nuitée)	3,00%

Source : Simulateur en ligne de taxe de séjour par commune, <http://taxesejour.impots.gouv.fr>

Annexe 3 - Exemple d'un tableur pour l'analyse de l'impact des meublés de tourisme sur le parc locatif privé

Code EPCI	Libellé de l'EPCI	AirBnB	Parc total de logements	% AirBnB/Parc de logements	Note /5	Locatifs Privés	Parc total de logements	% Locatifs Privés/Parc de logements	Note /5
245600465	CC de Belle-Île-en-Mer	377	6527	5,78	5	545	6527	8,35	4
242900629	CC Cap Sizun - Pointe du Raz	294	12671	2,32	4	657	12671	5,19	5
200043123	CC Auray Quiberon Terre Atlantique	1755	69431	2,53	4	8757	69431	12,61	3
243500725	CC Côte d'Émeraude	851	28738	2,96	4	3353	28738	11,67	3
200066868	CC Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	447	17693	2,53	4	1713	17693	9,68	4
242900702	CC du Pays Bigouden Sud	543	29436	1,84	3	2687	29436	9,13	4
242900710	CC du Haut Pays Bigouden	139	10954	1,27	3	840	10954	7,67	4
200067072	CC Haut-Léon Communauté	371	21567	1,72	3	2722	21567	12,62	3
243500782	CA du Pays de Saint Malo Agglomération	1626	56896	2,86	4	8764	56896	15,40	2
242900660	CC du Pays Fouesnantais	419	19808	2,12	4	2306	19808	11,64	3
200065928	CA Lannion-Trégor Communauté	1323	70178	1,89	3	9208	70178	13,12	3
200067197	CC Monts d'Arrée Communauté	36	6371	0,57	2	467	6371	7,33	4
245614417	CC Roi Morvan Communauté	75	17306	0,43	1	1633	17306	9,44	4
245600440	CC de Blavet Bellevue Océan	119	9290	1,28	3	1047	9290	11,27	3
200068989	CA Dinan Agglomération	821	60843	1,35	3	8497	60843	13,97	3

Note /5	Résidences Secondaires	Parc total de logements	% Résidences Secondaires/Parc de logements	Note /5	Différence Locatifs Privés/Parc de logements 2019-2013	Note /5	Note finale /20	Dégré d'enjeu
4	3353	6527	51,37	5	-1,54	3	17	Enjeux forts sur le parc locatif privé
5	3693	12671	29,15	4	-4,20	4	17	Enjeux forts sur le parc locatif privé
3	22142	69431	31,89	5	-0,46	3	15	Enjeux forts sur le parc locatif privé
3	10335	28738	35,96	5	-1,09	3	15	Enjeux forts sur le parc locatif privé
4	4788	17693	27,06	4	-2,20	3	15	Enjeux forts sur le parc locatif privé
4	7791	29436	26,47	4	-3,16	4	15	Enjeux forts sur le parc locatif privé
4	1649	10954	15,05	4	-3,78	4	15	Enjeux forts sur le parc locatif privé
3	4094	21567	18,98	4	-5,52	5	15	Enjeux forts sur le parc locatif privé
2	10376	56896	18,24	4	-7,55	5	15	Enjeux forts sur le parc locatif privé
3	4570	19808	23,07	4	-0,22	3	14	Enjeux forts sur le parc locatif privé
3	13997	70178	19,94	4	-2,51	4	14	Enjeux forts sur le parc locatif privé
4	1512	6371	23,73	4	-3,28	4	14	Enjeux forts sur le parc locatif privé
4	2716	17306	15,69	4	-5,97	5	14	Enjeux forts sur le parc locatif privé
3	944	9290	10,16	3	-10,41	5	14	Enjeux forts sur le parc locatif privé
3	10066	60843	16,54	4	-0,04	3	13	Enjeux forts sur le parc locatif privé

Annexe 4 - Grille d'entretien type pour la rencontre d'un élu

Nicolas Jacquel : Responsable du service Habitat et Aménagement de Auray-Quiberon Terre-Atlantique

Présentation : Joël, Flavie, étude menée, base de données exploitée (2011-2019), résultats obtenus

Le logement à Auray Quiberon-Terre Atlantique :

1. Quelles sont vos préoccupations actuelles en termes de logements ?
2. Comment qualifieriez-vous la situation sur le logement sur Auray-Quiberon Terre-Atlantique ?
Tendue ?
3. Des disparités en termes de tension sur le logement sont-elles présentes ? *Les communes littorales peuvent être plus tendues que les communes situées plus dans les terres.*
4. Quel constat feriez-vous d'un point de vue du logement sur les dix dernières années ?
Augmentation des prix de l'immobilier, augmentation des loyers, augmentation des résidences secondaires, développement des meublés de courte durée, manque de logements sociaux, etc.
5. Constatez-vous une diminution des locatifs privés de longue durée au profit des locatifs saisonniers ces dernières années ?
6. Pourquoi avez-vous intégré la thématique des meublés de tourisme dans votre PLH actuel ?

Le parc de meublés de tourisme :

7. Avez-vous connaissance du parc de logements meublés de tourisme sur Auray-Quiberon Terre-Atlantique ?
8. Les données afin d'avoir une connaissance des logements meublés de courte durée sur un territoire sont-elles facilement accessibles pour une commune ? Si oui, par quels moyens ? *OTI, AirDNA et taxe de séjour*
9. Avez-vous la possibilité de nous transmettre le fichier taxe de séjour à l'échelle de votre EPCI ?
10. Possédez-vous d'autres bases de données permettant de recenser les meublés et que nous pourrions exploiter ?
11. Avez-vous connaissance, depuis la loi ELAN du 23 Novembre 2018, de la procédure de transmission des informations des plateformes vers les communes afin d'avoir un état précis des locations effectuées sur leur territoire ? Si oui, est-il possible de nous transmettre ce fichier ? *Les communes concernées peuvent, une fois par an, demander aux plateformes de leur transmettre un état précis des locations effectuées sur leur territoire, avec notamment l'adresse du local concerné, son numéro d'enregistrement, et le nombre de nuitées de location dans l'année.*

Les meublés de tourisme vus par les élus :

12. Depuis quand le développement de logements de type AirBnB interroge/inquiète-t-il les élus ?
13. La régulation se ferait à une échelle communale ou intercommunale ?
14. Combien de communes sont intéressées pour réguler le marché des meublés de tourisme sur leur territoire ?
15. Des propositions ont-elles déjà été faites ?
16. Avez-vous eu un retour du Préfet à propos des demandes d'autorisation ?
17. Le fait d'avoir fait un benchmark a-t-il aidé les élus ?
18. Pensez-vous que les méthodes de régulation sont efficaces ?

Le nouveau zonage THRS :

19. Le fait d'avoir, à priori, treize communes classées en zone tendue et touristique est-il un avantage pour vous ?
20. Suite à cela, certains élus pensent-ils augmenter la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires ?
21. Si tel est le cas, comment pensez-vous utiliser la THRS ? Pour construire du logement social ? Pour acquérir du foncier ? Pour autre chose que l'habitat ?

Les solutions pour mieux contrôler le parc de meublés de tourisme sur un territoire :

22. Pensez-vous que la réglementation devrait-être plus encadrée à un niveau supra-communal concernant ce sujet ?
23. Pour vous, quelle est la plus grande difficulté quant à la régulation des meublés de tourisme ?

Annexe 5 - Compte-rendu d'entretien avec Auray Quiberon-Terre Atlantique

Nicolas Jacquiel : Responsable du service Habitat et Aménagement

- **Quelles sont vos préoccupations actuelles en termes de logement ?**

Dans le PLH actuel, AQTA traite du logement pour les classes moyennes et les actifs et non pas pour les CSP+ qui, elles, ont moins de difficultés à se loger sur le territoire. Les entreprises peinent à recruter, les collectivités également, faute de logements à des prix accessibles.

Les préoccupations actuelles en termes de logement sur AQTA concernent la hausse des prix de l'immobilier, ainsi que la difficulté des saisonniers et des CSP- à se loger.

Finalement, AQTA se situe entre Lorient Agglomération et GMVA et devient donc un territoire de plus en plus urbain par les effets de cette logique de continuité.

- **Comment qualifieriez-vous la situation sur le logement à Auray Quiberon Terre Atlantique ?**

AQTA est un territoire littoral attractif qui manque de logements pour les actifs. Des difficultés quant à l'accessibilité au logement pour les ménages se ressentent notamment depuis la crise du Covid-19.

Il y a encore du foncier constructible, mais il reste rare et cher ou avec des contraintes environnementales. Même dans l'intérieur des terres, les logements se vendent rapidement. Mr. Jacquiel mentionne également le fait qu'AQTA possède peu de locatifs privés par le fait que le logement touristique de type AirBnB se développe considérablement. Effectivement, les locations de courte durée sont plus rentables pour le propriétaire qu'une location à l'année. De plus, les locatifs privés étant rares, les loyers sont élevés.

Désormais, des logements sont construits et conçus pour faire de la location de courte durée uniquement, ce qui empêche inévitablement les logements permanents.

- **Les données afin d'avoir une connaissance des logements meublés de courte durée sur un territoire sont-elles facilement accessibles pour vous ? Si oui, par quels moyens ?**

AQTA a relevé, à la main, les données provenant du site AirDNA. De plus, AQTA a travaillé avec l'Office de Tourisme Intercommunal (OTI), ainsi que l'Office de Tourisme de Carnac (qui ne fait pas partie de l'OTI).

Dans le même temps, le fichier répertoriant les taxes de séjour aurait pu être exploité, mais le problème est que tout le monde ne déclare pas son meublé de tourisme.

Pas l'application du numéro d'enregistrement, il serait intéressant de croiser cette nouvelle base de données avec celle des taxes de séjour afin d'avoir une base plus fiable.

Par ailleurs, la société AirBnB a rencontré l'OTI et Carnac et il s'avère qu'ils ne sont pas contre la régulation dans certains territoires, car cela est à leur avantage. Tout de même, si la réglementation dans certains territoires serait davantage sévère, cela n'irait pas dans le sens de leurs idées.

- **Depuis quand le développement de logements de type AirBnB interroge/inquiète-t-il les élus ?**

Depuis deux ans, AQTA travaille sur la régulation des meublés de tourisme.

- **La régulation se ferait-elle à une échelle communale ou intercommunale ?**

Selon Mr. Jacquel, le portage communal n'est pas adapté, donc il sera intercommunal à AQTA afin de regrouper seulement les communes volontaires, étant donné que certaines ne le sont pas.

- **Avez-vous eu un retour du Préfet à propos des demandes d'autorisation ?**

Pour l'instant, la régulation est en stand-by et reprendra durant l'automne 2023. En effet, AQTA attend la parution du Décret concernant les zones tendues et touristiques afin de faciliter les démarches de régulation.

- **Pensez-vous que les méthodes de régulation sont efficaces ?**

Par exemple, à Saint-Malo, les meublés de tourisme se développent en périphérie, car la réglementation ne se fait pas à l'échelle de l'EPCI, mais seulement de la Ville de Saint-Malo.

- **Les élus pensent-ils à réguler le marché des meublés de courte durée ?**

L'idée est d'imposer le numéro d'enregistrement, comme à Lorient, afin de connaître le parc de meublés de tourisme, car peu de données fiables sont disponibles à l'heure actuelle. Dans un premier temps, il s'agit uniquement d'observer ce parc.

Deux ETP seront nécessaires afin de mener à bien cette réglementation, alors que cela n'apportera aucune recette à AQTA. Par ces deux ETP, il serait intéressant de savoir si des logements ont été remis sur le circuit de la location à l'année.

Sinon, la solution serait d'adopter la compensation, comme dans le Pays-Basque, mais cela n'est pas possible pour l'instant.

- **Certains élus pensent-ils augmenter la THRS ?**

A AQTA, la THRS sera doublée et utilisée pour le volet « foncier » du PLH. Cela représenterait un apport de 7 à 8 millions d'euros par an, utilisé pour des projets communaux, mais dont la majorité reviendra à AQTA pour acheter du foncier.

- **Pensez-vous que la réglementation devrait-êtré plus encadrée à un niveau supra-communal concernant ce sujet ?**

Selon Mr. Jacquel, une réforme fiscale est nécessaire, peut-être en allant même jusqu'à inverser la fiscalité des locations de courte durée et celle des locations à l'année.

Une solution serait de connaître les volumes réels de meublés de courte durée et leurs tendances. Une idée, selon Mr. Jacquel serait également d'instaurer des quotas sur les résidences secondaires par commune, en l'inscrivant, par exemple, dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- **Pour vous, quelle est la plus grande difficulté quant à la régulation des meublés de tourisme ?**

Selon Mr. Jacquel, le fait que la réglementation des meublés de tourisme se réfère au Code du tourisme, au Code de l'urbanisme, ainsi qu'au Code de la construction et de l'habitation complique les démarches, reflétant ainsi une « usine à gaz ».

De plus, aucune donnée fiable n'est disponible à propos des meublés de tourisme et le cadre juridique est complexe pour Mr. Jacquel.

Une autre difficulté relevée par Mr. Jacquel est l'interrogation suivante : « Qu'est-ce que les meublés de tourisme ramènent réellement sur un territoire ? ». Encore une fois, cela est impossible à mesurer, faute de statistiques fiables.

D'autre part, si un Maire décide de réguler les meublés de tourisme et pas celui d'à-côté, c'est ce dernier qui verra sur son territoire, un développement de locations saisonnières, alors qu'il n'était initialement pas touché par ce phénomène.

La rénovation thermique n'est pas exigée pour les meublés de tourisme, alors que pour les locations à l'année, elle l'est, ce qui représente un paradoxe.

- **Questions diverses**

Le PLH actuel d'AQTA mise sur une grosse production de logements locatifs sociaux et sur l'accession aidée à la propriété. Actuellement, AQTA possède peu de logements sociaux, mais Auray va bientôt atteindre 15 000 habitants, ce qui implique que la moitié des communes d'AQTA sera soumise à la loi SRU. L'idée, par ce PLH, est d'anticiper la production de logements sociaux qu'oblige la loi SRU.

AQTA ne voit que très peu Action Logement. Par exemple, pour l'OPAH-RU à Auray, il n'y a toujours pas d'interlocuteur à Action Logement.

Annexe 6 - Compte-rendu d'entretien avec Lannion-Trégor Communauté

Chargée de mission Habitat et 2ème vice-président en charge de la culture, du patrimoine, de l'habitat et des équipements sportifs : Élodie Letout et Guirec Arhant

- **Introduction**

Élodie Letout a récupéré les données provenant du site AirDNA en les scrapant à la main pour les 57 communes qui composent Lannion-Trégor Communauté et ce, pour la période 2020-2022. LTC ne possède aucune donnée à l'échelle intercommunale, car aucune procédure d'enregistrement n'est appliquée sur ce territoire. Avec ces chiffres, le constat est que le phénomène AirBnB est concentré principalement sur la côte de granit rose et notamment la commune de Perros-Guirec. En effet, Perros-Guirec détient près de 60 % des logements AirBnB de tout l'EPCI. Une augmentation conséquente entre 2020 et 2022 est d'ailleurs observée. Ces données pourraient éventuellement être croisées avec les données de la taxe de séjour reversée aux communes.

- **Quelles sont vos préoccupations actuelles en termes de logements ?**

Mr. Arhant nous informe que la préoccupation numéro 1 de LTC en termes de logements est la production de logements sociaux. En effet, il n'y a plus de bailleurs sociaux même en multipliant par 3 certaines aides. La production de logements a été divisée par 2,5, donc les objectifs de la programmation n'ont pas été atteints.

Dans le même temps et inévitablement, la tension sur les logements sociaux a explosé en même temps que des nouveaux publics arrivent sur le territoire de LTC. Dans l'idée, il faudrait plus de locatifs privés, mais rien n'incite à y investir actuellement. Finalement, il n'y a plus de parcours résidentiel dessiné.

Actuellement, deux OPAH-RU sont lancées sur les communes de Lannion et Tréguier. En effet, l'état du bâti est un réel problème et engendre des travaux conséquents en termes de coût pour le propriétaire, notamment. D'un point de vue des propriétaires, ils se montrent plutôt réticents quant à la réalisation de travaux dans leur logement. En plus de cela, plusieurs propriétaires ont lancé des dossiers d'aides afin de rénover leur logement, mais ont finalement abandonné cette idée. Finalement, mettre un logement en location à l'année présente plus de contraintes que de mettre un logement en location saisonnière, bien que des aides soient présentes.

LTC a mis en place la Taxe sur le Logement Vacant (TLV) en plus d'outils incitatifs (50 à 75 % d'aides) et d'une prime de sortie de vacance (3 000€ par logement) afin de remettre ces biens

sur le marché. Finalement, comme le dit Mr. Arhant, sur le papier, la location de courte durée, c'est bien, mais il manque la donnée sur la fiscalité à intégrer. Mr. Arhant pense qu'il serait judicieux d'augmenter la fiscalité sur les meublés de courte durée, car louer à l'année son logement ne vaut pas le coup.

Mr. Arhant nous donne un exemple, il connaît un gérant d'une entreprise à Tréguier, qui a créé six logements pour les étudiants du lycée voisin, mais sur la période Septembre-Juin. En effet, pour les mois de Juillet et Août, il est plus intéressant pour le propriétaire de louer ses biens à la semaine.

D'un point de vue du logement à LTC, le constat est également terrible, car l'effet ZAN se ressent par le fait que tout le monde se jette sur le moindre hectare disponible. Par exemple, à Plestin, commune soumise à la loi SRU, la SPL de LTC et l'EPF ont travaillé sur un terrain vendu 20€/m². Des promoteurs viennent et proposent ce terrain à 50€/m². Inévitablement, LTC pense que le promoteur ne construira pas de logements sociaux sur ce terrain.

LTC n'a pas réellement de stratégie foncière, mais ils travaillent sur un référentiel foncier. LTC a beaucoup de friches, c'est une chance. Finalement, certaines communes ont une politique foncière et d'autres, non.

LTC multiplie les aides, mais ils sont inquiets, car il n'y a que très peu de réhabilitation.

- **Pensez-vous intégrer la thématique des meublés de tourisme dans votre prochain PLH ?**

Concernant le prochain PLH (PLUiH), LTC souhaite y intégrer les meublés de tourisme en cohérence avec le reste, soit le marché du logement de manière générale. De même, pour réguler, il faudra les moyens nécessaires pour instruire les demandes, par exemple. LTC dit avoir aucune connaissance des effets des méthodes de régulation par le fait qu'aucune commune n'a réellement de recul sur ces méthodes approuvées il y a peu d'années.

- **Les données afin d'avoir une connaissance des logements meublés de courte durée sur un territoire sont-elles facilement accessibles pour une commune ? Si oui, par quels moyens ?**

L'accès aux données sur les meublés de tourisme paraît difficile pour les communes ou intercommunalités dans le sens où le site AirDNA possède des données, mais payantes. De même, il serait bien de connaître la fiabilité de ces données avant de les exploiter, selon Mme. Letout. LTC va se renseigner pour récupérer les données des taxes de séjour et éventuellement, nous les transmettre dans la mesure du possible.

- **Les élus pensent-ils à réguler le marché des meublés de courte durée ? Si oui, la régulation se ferait-elle à une échelle communale ou intercommunale ?**

Tout de même, une réflexion communautaire est en cours afin de réguler le marché des meublés de tourisme à LTC.

- **Avez-vous regardé ce que vos voisins ont adopté comme mesures afin de vous en inspirer ou vous en rapprocher ?**

A Saint-Malo, commune qui a adopté des mesures de régulation des meublés de tourisme à l'échelle communale et non pas, intercommunale, les couronnes alentours en paient les conséquences. D'ailleurs, il s'agit du même débat pour les résidences secondaires.

Concernant les méthodes de régulation, il est vrai que la commune de Saint-Malo n'a pas encore assez de recul sur les méthodes adoptées ces dernières années. LTC s'est intéressé, notamment par la presse locale, à la compensation adoptée par le Pays-Basque et compte regarder ce qui se passe en Vendée. En fait, le problème, selon Mr. Arhant, est que nous n'avons pas d'idée réelle des impacts, négatifs comme positifs des méthodes de régulation adoptées dans certains territoires français.

- **Pensez-vous que la réglementation devrait-être plus encadrée à un niveau supra-communal concernant ce sujet ?**

Pour Mr. Arhant, il conclurait cet échange en disant que pour freiner l'évolution des meublés de tourisme, il faudrait que l'État joue sur leur fiscalité, car lui seul a la main sur cela. Tout de même, il note un point de vigilance afin d'arrêter les mesures discriminatoires. Il s'agirait également d'avoir une cohérence entre les politiques nationales. Par exemple, il pense que le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) n'est pas un outil adapté pour les constructions datant d'avant 1948. Tout de même, le Sénat se serait emparé du sujet de l'ancien.

- **Le fait d'avoir, à priori, neuf communes classés en zone tendue et touristique est-il un avantage pour vous ?**

Mr. Arhant nous fait également remarquer que pour le nouveau zonage des « communes touristiques et tendues », il ne connaît pas les indicateurs utilisés afin de réaliser ce zonage. De même, la commune de Louannec ne se trouve pas dans ce nouveau zonage, alors que les communes aux alentours le sont. A ce sujet, la qualité du dialogue avec l'État local (DREAL) est meilleure que le dialogue avec l'État national, selon Mr. Arhant.

Pour la THRS, certains Maires de communes au sein de LTC pensent qu'il ne s'agit pas d'une solution afin de limiter le nombre de résidences secondaires 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.

Lannion n'est pas concernée par le zonage « commune touristique et tendue », mais il y a beaucoup de vacance, ce qui représente une recette non-négligeable pour la commune.

- **Questions diverses**

Également, LTC a réalisé des ateliers avec l'ADIL et des petits investisseurs privés, car ils sont peu nombreux sur le territoire de LTC.

Sinon, l'OPAH-RU de Lannion a eu le soutien d'Action Logement pour la location à l'année, notamment pour la rénovation du bâti ancien en cœur de ville. Le problème est qu'Action Logement n'a pu seulement agir sur une commune sur les 57 qui composent LTC.

Avec tout cela, LTC perd sa population, car peu de logements sont disponibles.

Mr. Arhant signale que le terme de « bi-résidence » est à privilégier plutôt que « résidence secondaire » afin de différencier les bretons qui ont une résidence secondaire en Bretagne acquise par héritage ou non, des autres profils de détenteurs de résidences secondaires. De même, il affirme que les meublés de tourisme sont évidemment utiles sur un territoire, notamment pour les saisonniers, les touristes et les étudiants.

A propos des « communes touristiques et tendues », LTC souhaiterait connaître les impacts positifs et négatifs de ce nouveau zonage. Il serait même intéressant de réaliser un atelier pédagogique avec l'État local afin de mieux comprendre ce zonage.

Pour les OPAH réalisées à LTC, une déclaration de mise en location doit être effectuée, mais il n'y a pas de ressources humaines suffisantes pour se pencher réellement sur le sujet. A cela, s'ajoutent les logements non-déclarés et les moyens non-disponibles afin de visiter chacune des adresses.

Mr. Arhant souligne également que le fait de passer d'un préavis de trois mois à un mois est terrible et n'encourage pas à faire de la location à l'année.

Annexe 7 - Compte-rendu d'entretien avec la Communauté de Communes Côte d'Émeraude

Pascal Guichard, Delphine Briand et Josepha Rouger : Président de Côte d'Émeraude et élu à Dinard, Vice-Présidente de Côte d'Émeraude chargée de l'habitat et Responsable du service Économie, Habitat, Tourisme

- **Introduction**

La CC CE est fortement touchée par une explosion du prix des logements. En France, le fait d'être propriétaire représente un signe de réussite. En effet, être locataire représente de l'argent non-investi. Ainsi, les futurs acquéreurs préfèrent acheter un bien dans le rétro-littoral, où les prix de l'immobilier et du foncier sont moins chers.

D'un point de vue touristique, la CC CE se positionne contre le tourisme de masse, bien que les résidences secondaires soient un atout pour le territoire. Désormais, avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'idée est de densifier les habitations, notamment en créant des appartements. Par conséquent, par cette densification, les nouveaux appartements ont surtout vocation à être destinés à de la location de courte durée. La question qui se pose actuellement est : Comment loger tout le monde à des prix raisonnables ?

La CC CE a la volonté d'avancer le sujet des meublés de tourisme, mais également de réguler ce marché pour les résidents permanents, mais également pour les saisonniers.

À propos du Bail Réel Solidaire (BRS), Mr. Guichard souhaiterait qu'il soit étendu à toute la Communauté de Communes, mais cela n'est pas possible compte-tenu du zonage ABC en vigueur. Pour la CC CE, seule la commune de Dinard peut appliquer le BRS sur son territoire du fait de son zonage classé en B1.

À Côte d'Émeraude, il est inévitablement difficile de trouver des locations de longue durée. De même, il manque des petits logements de type T2 ou T3, car ils partent pour la majorité en courte durée, notamment les T2. À l'inverse, il y a beaucoup de grands logements de type T4 ou T5. Effectivement, ils représentent plus de 50 % du parc de logements. De surcroît, il est intéressant de noter que plus de 60 % de la population dinardaise a plus de 60 ans. A cela, s'ajoute le fait qu'il n'y ait plus de mobilité dans le parc social. Par conséquent, les jeunes ménages ont des difficultés pour se loger. D'ailleurs, même des locatifs sociaux sont loués en AirBnB, ce qui n'est normalement pas possible.

- **Avez-vous connaissance du parc de logements meublés de courte durée sur votre territoire ?**

Avec l'aide du Centre de Développement pour l'Habitat et l'Aménagement des Territoires (CDHAT) et notamment l'acquisition de la base de données AirDNA par le CDHAT, la CC CE comptait, en 2022, 1 547 meublés de tourisme. Connaître ce parc était utile dans le cadre de l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de Côte d'Émeraude.

- **Les élus pensent-ils à réguler le marché des meublés de courte durée ? Si oui, la régulation se ferait-elle à une échelle communale ou intercommunale ?**

L'idée est d'établir une politique globale commune gérée par l'intercommunalité. Sur les huit communes qui composent Côte d'Émeraude, six sont favorables à réguler le marché des meublés de tourisme. Seules les communes du Minhic-sur-Rance et de Trémereuc sont défavorables à cette régulation.

- **Le fait d'avoir, à priori, six communes classées en zone tendue et touristique est-il un avantage pour vous ?**

Les bases de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS) ont déjà augmenté de 7 %. De plus, Mr. Guichard fait le constat d'une envolée des résidences secondaires sur le territoire de Côte d'Émeraude. Finalement, selon lui, 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.

La THRS est un outil dangereux selon Mr. Guichard dans le sens où cela dépend de la façon dont on l'aborde. D'ailleurs, les communes littorales ont déjà des bases importantes en termes de THRS. La taxe de séjour, certes, permettrait d'acheter du foncier, mais elle s'élève à environ 250 000€ sur Côte d'Émeraude. Mr. Guichard affirme qu'étant donné les prix du foncier, sur un an, la taxe de séjour ne permettrait pas d'acquérir énormément de foncier.

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.

- **Avez-vous regardé ce que vos voisins ont adopté comme mesures afin de vous en inspirer ou vous en rapprocher ?**

Le cabinet d'études en charge de l'étude sur les meublés de tourisme doit réaliser ce travail de benchmark en regardant ce qui se passe au-delà de la Région Bretagne.

- **Pensez-vous que la réglementation devrait-être plus encadrée à un niveau supra-communal concernant ce sujet ?**

Jouer sur le régime fiscal des meublés de tourisme serait une solution afin de limiter leur nombre, puisqu'il s'agit d'un modèle économique vendu par les banques, actuellement. Dans ce contexte, il est d'ailleurs important de différencier les multi-proprétaires des mono-proprétaires. De plus, pour adopter une méthode de régulation des meublés de tourisme, les dossiers sont complexes et provoquent parfois du contentieux.

Mr. Guichard souhaiterait qu'une loi réglemente clairement les meublés de tourisme, car actuellement, il y a un manque de cadrage. La solution face au développement des meublés de tourisme serait alors législative. Egalement, Mr. Guichard mentionne qu'il serait intéressant d'élargir le BRS. La CC CE est volontaire sur la problématique des meublés de tourisme et envisage de solliciter Mr. Le Préfet afin de savoir s'il est possible de réguler ce parc. Tout cela, en protégeant au mieux, juridiquement, les territoires.

- **Questions diverses**

En même temps que l'élaboration du nouveau PLH de la CC CE, la CC réalise une étude foncière. Cette politique foncière vise à préserver les espaces agricoles et forestiers.

De même, la rénovation urbaine s'avère difficile à mettre en œuvre. D'autre part, une problématique liée au logement est celle des saisonniers qui peinent à se loger. A Dinard, le lycée hôtelier a mis a disposition des chambres afin de loger des saisonniers pendant la période estivale. Par exemple, on voit des constructeurs acheter trois maisons pour y mettre 64 logements à la place.

D'ailleurs, en 2022, la taxe de séjour de la CC CE a rapporté 30 % de plus à l'intercommunalité que par rapport à 2019. Une autre idée qui a émergé est d'essayer d'étendre la durée de la saison de Mai jusqu'à la Toussaint plutôt que d'augmenter le nombre de logements pour ces personnes.

D'un point de vue des mobilités résidentielles, le constat est que, les jeunes surtout, achètent plus loin, comme à Dinan, par exemple.

Annexe 8 - Compte-rendu d'entretien avec Quimper Cornouaille Développement

Armand Souchon : Chargé d'études Habitat et Aménagement

- **Quels sont vos sujets d'actualité en termes d'études sur le logement ?**

Mr. Souchon a intégré Quimper Cornouaille Développement il y a neuf mois.

Il y a deux sujets majeurs sur le logement au sein de QCD qui sont l'hébergement locatif saisonnier entre particuliers et le logement des actifs.

Le but de QCD est d'accompagner les sept EPCI dans leurs politiques de l'habitat, tout en sachant que 80 % du travail des chargés d'études concerne les PLH.

Les élus de Concarneau s'avèrent les plus motivés afin de réguler le marché des meublés de tourisme. À l'inverse, les communes de Plogoff et Primelin ne souhaitent pas réguler ce marché. En effet, à Plogoff, la population a été divisée par deux. Il n'y a que des touristes et la commune vit de cette économie touristique, donc les élus n'ont aucun intérêt à réguler les meublés de courte durée étant donné qu'il y a très peu de résidents permanents. Dans le même temps, la commune de Primelin possède trois fois plus de logements loués par AirBnB que de locatifs privés. À elles deux, les communes de Plogoff et Primelin comptabilisent 800 annonces AirBnB pour un total de 750 locatifs privés.

- **Comment qualifieriez-vous la situation sur le logement en Cornouaille ?**

Concarneau, Fouesnant et Bénodet sont toutes trois des communes très tendues.

Cap Sizun comporte 80 % de maisons, donc les prix ne sont pas les mêmes. En effet, il s'agit d'un territoire très individuel.

- **Pourquoi avoir mené une étude sur les meublés de tourisme ?**

Mr. Souchon a participé au séminaire de Novembre 2022 sur les meublés de courte durée à Paris. Suite à cela, l'étude menée en Cornouaille a été réalisée.

- **Pensez-vous analyser l'impact des meublés de tourisme sur le marché du logement, comme nous le faisons et comme Audélor l'a fait plus récemment ?**

Oui, un numéro 2 devrait voir le jour à la fin de l'été sur l'impact des meublés de courte durée sur le marché du logement en Cornouaille. De même, un quatre pages sur le logement des actifs sera disponible en ligne au mois de Septembre afin de savoir où un ménage moyen peut acheter en Cornouaille.

- **Les données afin d'avoir une connaissance des logements meublés de courte durée sur un territoire sont-elles facilement accessibles pour vous ? Si oui, par quels moyens ?**

Mr. Souchon a extrait les données du site AirDNA à la main pour les 53 communes qui composent la Cornouaille. Il s'agit de données relevées par trimestre depuis 2019 uniquement sur les logements entiers.

Parallèlement à cela, QCD a acheté les données Likibu pour les années 2021 et 2022.

- **Avez-vous croisé les données AirDNA avec les données sur le logement ?**

Les données AirDNA ont été croisées avec les données du parc locatif privé et du parc de logement total.

Sur l'étude d'Audélor, le fait d'isoler les AirBnB disponibles plus de 60 jours dans l'année n'est pas bête, tout comme le fait d'isoler les AirBnB disponibles plus de 120 jours dans l'année.

Il est également intéressant de regarder le nombre d'annonces pour 100 logements.

L'agence d'urbanisme du Havre a été la première à réaliser une étude sur les meublés de tourisme en 2021. Ils ont calculé plusieurs ratios, donc le fait de croiser le nombre d'AirBnB et le parc de résidences secondaires, ainsi que le parc de logements total. Ils ont comparé beaucoup de données, ce qui est intéressant.

Croiser les données AirDNA avec les données du locatif privé est plus lisible que de croiser les données AirDNA avec les données du locatif privé et des résidences secondaires.

Il est également intéressant de mettre côte-à-côte une carte des AirBnB sur le parc locatif privé et une carte des AirBnB sur le parc de résidences secondaires.

- **Pour la réalisation de cette étude, quelles étaient vos relations avec les élus du territoire de la Cornouaille ?**

Mr. Souchon a rencontré les élus après la publication de l'étude.

- **Les élus pensent-ils à réguler le marché des meublés de courte durée ?**

Grâce au fichier de la taxe de séjour et de l'étude menée par QCD, les élus de Quimper ont été alertés et pensent à réguler par de l'observation dans un premier temps.

Dans le Pays du Bigouden Sud, le marché des meublés de courte durée est professionnalisé. Les élus ont la volonté d'aller vers de la régulation, mais pas autant qu'à Concarneau.

Pour Concarneau, la régulation serait gérée à l'échelle de l'intercommunalité avec des spécificités pour chaque commune.

- **Questions diverses**

Personne ne déclare les meublés de tourisme en Mairie et aucune amende n'a été mise par un maire.

Il est peu probable que le Pays du Bigouden Sud et le Haut-Pays du Bigouden fusionnent par rapport aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). De plus, les deux EPCI n'ont pas les mêmes problématiques étant donné que le littoral est davantage attractif au Sud du Pays du Bigouden.

La pointe de Douarnenez connaît une perte de population importante.

Annexe 9 - Compte-rendu d'entretien avec le collectif « Saint-Malo. J'y vis, j'y reste ! »

Franck ROLLAND : Co-fondateur du collectif

- **Tout d'abord, pouvez-vous vous présenter ?**

Mr. Rolland a une cinquantaine d'années et il est le co-fondateur du collectif avec Véronique Deschamps et travaille dans une agglomération.

- **Depuis quand votre collectif existe ?**

« L'appel de Saint-Malo » a été lancé en 2019 et il n'y avait aucun collectif sur ce thème. Un appel a été lancé afin de les rejoindre.

Selon Franck Rolland, il était nécessaire de rencontrer la ville, d'où la création du collectif, qui n'exige aucun statut, contrairement à une association. Le collectif est d'ailleurs soutenu par des élus de gauche, comme de droite.

Le collectif joue un rôle de *lobbying*, c'est-à-dire, un groupe de pression.

D'ailleurs, certains membres du collectif pratiquent AirBnB « à l'ancienne » par la location d'une partie de sa résidence principale.

- **Qu'est-ce qui vous a donné envie de créer ce collectif ?**

Franck Rolland s'est intéressé à la problématique des meublés de tourisme en tant qu'habitant à Saint-Malo. De plus, lui et les adhérents constatent des nuisances et un changement dans les commerces de proximité du quotidien. Certains services publics ont fermé et les relations avec le voisinage ne sont plus les mêmes, car les retraités se retrouvent désormais seuls.

- **Pouvez-vous me faire un point sur le logement à Saint-Malo sans forcément aborder les meublés de courte durée ?**

Le besoin en logement est logique à Saint-Malo, selon Mr. Rolland. Toutefois, il s'agirait de construire davantage, mais pas cher afin que les prix de l'immobilier diminuent. Pour lui, Saint-Malo est l'exemple que cela ne fonctionne pas. Des immeubles sont même montés sur des terres agricoles.

Avant de penser aux habitats permanents, il faudrait penser au parc existant, c'est-à-dire, les meublés de tourisme, les résidences secondaires et les logements vacants.

Les locations de courte durée révèlent la crise du logement des classes moyennes d'après Mr. Rolland.

Saint-Malo doit être balnéaire, mais ne doit pas devenir une station balnéaire.

- **Pour vous, les méthodes de régulation sont-elles efficaces ?**

Les quotas sont un choix fort à l'encontre du droit à la propriété, d'après Mr. Rolland.

Selon les données du collectif, Saint-Malo compte 1 600 meublés de tourisme, dont entre 1 000 et 1 400 sans autorisation. Avec la mise en place des quotas, un tiers du parc de meublés de tourisme reviendrait à des résidences secondaires familiales, un tiers à l'économie grise et un tiers pour le marché locatif à l'année, soit environ 400 logements.

Néanmoins, la réglementation n'a pas été votée en conseil communautaire, mais en conseil municipal. Par conséquent, les multi-proprétaires vendent à Saint-Malo pour acheter à Cancale.

La logique est que l'augmentation des locations de courte durée développe les activités, qui génèrent elles-mêmes de l'argent et donc, des emplois également.

- **Pensez-vous que la réglementation des meublés de tourisme devrait-être plus encadrée à un niveau supra-communal ?**

De l'avis de Mr. Rolland, il serait opportun d'avoir une loi qui s'adapte aux spécificités des intercommunalités.

Egalement, les Maires ne doivent pas être les seuls à décider.

Quant à la fiscalité des meublés de tourisme, elle devrait être changée, équilibrée ou même, inversée. Il faudrait des mesures complémentaires, ainsi qu'une surtaxe de la THRS.

Selon lui, les quotas de résidences secondaires seraient une idée, tout comme il existe les quotas de meublés de tourisme. Il y a également une nuance à apporter entre les multi-proprétaires et les mono-proprétaires de résidences secondaires, tout comme les meublés de tourisme également.

- **Possédez-vous des bases de données sur le parc de meublés de courte durée sur votre territoire d'action ?**

Oui, le collectif possède une base de données à toutes les échelles grâce aux compétences d'un informaticien expérimenté.

Table des figures

Figure 1 - Cadre juridique des meublés de tourisme selon le type de logement	12
Figure 2 - Distinction entre une personne morale et une personne physique	20
Tableau 1 - Répartition des différents types de meublés de tourisme par département	9
Tableau 2 - Encadrement juridique des meublés de tourisme	16
Tableau 3 - Obligations de transmission des plateformes numériques	18
Tableau 4 - Imposition selon le type de meublé de tourisme	22
Tableau 5 - Échéances pour la location classique d'un bien selon son étiquette énergétique	22
Tableau 6 - Simulation d'impôts sur le revenu	27
Tableau 7 - Simulation d'un prêt immobilier	28
Tableau 8 - Simulation du taux de rentabilité brute pour une location à l'année	29
Tableau 9 - Simulation du taux de rentabilité nette pour une location à l'année	29
Tableau 10 - Simulation du taux de rentabilité brute pour une location saisonnière	30
Tableau 11 - Simulation du taux de rentabilité nette pour une location saisonnière	31
Tableau 12 - Simulation d'imposition pour un meublé de tourisme non-classé	32
Tableau 13 - Simulation d'imposition pour un meublé de tourisme classé	33
Tableau 14 - Évolution du parc locatif privé à AQTA, LTC et CC CE en 2019	46
Tableau 15 - Répartition des quotas de meublés de tourisme par quartier à Saint-Malo	57
Tableau 16 - Présentation du plan "Louer à l'année" adopté par la Ville des Sables d'Olonne	59
Tableau 17 - Définitions des trois différents types de BRS	65
Graphique 1 - Évolution du logement en Bretagne entre 1999 et 2020	7
Graphique 2 - Part de meublés de tourisme selon leur nombre de jours disponibles à la réservation	42
Carte 1 - Nombre de logements loués par AirBnB et HomeAway en 2019	36
Carte 2 - Part de résidences secondaires dans le parc de logements en 2019	37
Carte 3 - Part de locatifs privés dans le parc de logements en 2019	39
Carte 4 - Part de meublés de tourisme dans le parc locatif privé en 2019	40
Carte 5 - Impact des meublés de tourisme sur le marché du logement en 2019	44
Carte 6 - Territoires où une mesure de régulation des meublés de tourisme est active ou envisage	61
Carte 7 - Zonage TLV et THRS	67

Liste des entretiens

Nom de l'organisation	Fonction	Prénom Nom	Conditions
Communauté de Communes Côte d'Émeraude	Président de la Communauté de Communes Côte d'Émeraude et élu à Dinard Vice-Présidente en charge de l'habitat et Maire de Lancieux Responsable du service Economie, Habitat, Tourisme	Pascal Guichard Delphine Briand Josepha Rouger	Présentiel
Lannion-Trégor Communauté	Chargée de mission Habitat Vice-Président en charge de la culture, du patrimoine, de l'habitat et des équipements sportifs et Maire de Tréguier	Élodie Letout Guirec Arhant	Présentiel
Auray-Quiberon Terre Atlantique	Responsable du service Habitat	Nicolas Jacquel	Présentiel
Quimper Cornouaille Développement	Chargé d'études habitat et aménagement	Armand Souchon	Présentiel
Collectif « Saint-Malo. J'y vis, j'y reste ! »	Co-fondateur	Franck Rolland	Visioconférence
Avocat	Spécialiste en droit et fiscalité du tourisme	Christian Gosseaume	Présentiel
Giboire Rennes	Responsable d'agence	Arnaud Legrain	Téléphone

Table des matières

Remerciements	3
Sommaire.....	4
Liste des abréviations	5
Introduction	7
I. Un cadre juridique particulier pour les logements meublés de courte durée	11
a. La difficulté d'identifier la notion de meublé avec le parc de logements	12
1. Quelles règles en cas de location d'une résidence principale et d'une résidence secondaire ?	12
2. Les obligations de déclaration en mairie	14
3. Les obligations de transmission des informations des plateformes numériques..	17
b. Les avantages dont bénéficient les meublés.....	18
1. La pluralité de statuts juridiques pour les propriétaires.....	18
2. Pour les propriétaires, quel intérêt à louer de façon saisonnière ?.....	21
3. Quels bénéfices pour les collectivités territoriales ?	23
c. Fiscalement, quels avantages à louer à la nuit ou à la semaine plutôt qu'à l'année pour un propriétaire-loueur ?	26
1. Établissement d'hypothèses pour simuler la rentabilité locative d'un bien loué de manière traditionnelle et saisonnière	26
2. Exemple 1 - Achat d'un appartement dans le centre-ville de Rennes pour une mise en location à l'année	27
3. Exemple 2 - Achat d'un appartement dans le centre-ville de Rennes pour une location saisonnière	30
II. Quels impacts des meublés de tourisme sur un territoire ?	34
a. Une disparité marquée de l'offre AirBnB sur la Région Bretagne	35
b. Quelles relations du parc de meublés de tourisme avec le parc de logements ?	37

1.	Un réel lien entre le parc de résidences secondaires et le parc de meublés ?.....	37
2.	Quelle situation du parc de logements locatifs privés ?	39
3.	Un fort taux de meublés dans le parc locatif privé ?	40
c.	Un marché locatif privé de longue durée très sensible.....	43
d.	Les autres conséquences sur la vie économique d'un territoire.....	45
III.	Les méthodes de régulation adoptées ou envisagées	48
a.	Les mesures prévues par la loi française	49
b.	La mise en œuvre des mesures de régulation	51
1.	La volonté des élus à réguler pour de multiples raisons.....	51
2.	Les contrôles prévus en cas d'adoption d'une méthode de régulation	53
c.	La mise en œuvre de mesures de régulation en Bretagne	56
1.	Les deux cas bretons de la ville de Saint-Malo et de la ville de Lorient.....	56
2.	Des premiers enseignements de la régulation.....	58
3.	...aux recours	61
d.	Les mesures prévues en Europe et même plus loin	63
e.	Les autres mesures qui peuvent indirectement concourir au maintien d'une offre de logements accessibles	64
1.	L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) par le biais du Bail Réel Solidaire (BRS) ..	64
2.	Le nouveau zonage des communes dites « touristiques et tendues » et la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS)	66
3.	Les autres mesures pouvant maintenir une offre de logements abordables.....	69
	Conclusion	71
	Bibliographie.....	75
	Annexes	80
	Table des figures	107
	Liste des entretiens	108

