

# L'IMPACT DES MEUBLÉS DE TOURISME SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ : PREMIERS ENSEIGNEMENTS DES MESURES DE RÉGULATION EN BRETAGNE

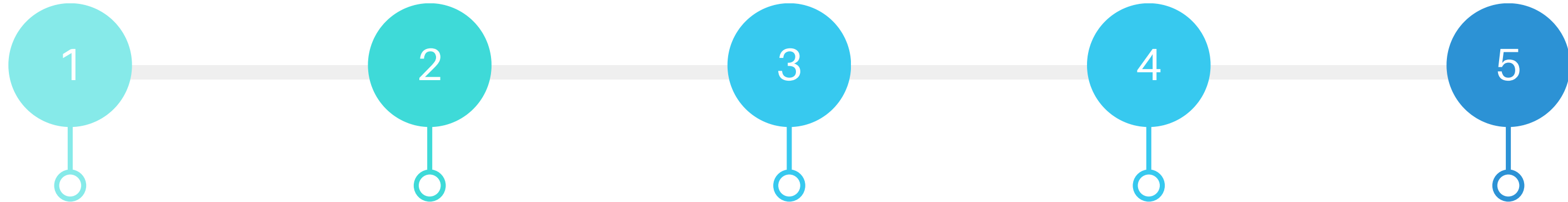
---

DREAL Bretagne

F L A V I E N E A U



# SOMMAIRE



Remise en contexte et  
méthodologie adoptée

Le cadre juridique  
complexe des  
meublés de tourisme

Impact des meublés  
de tourisme sur le  
marché locatif privé

Premiers  
enseignements des  
mesures de régulation  
en Bretagne

Conclusion et  
ouverture

# 1 REMISE EN CONTEXTE

Entre 2014 et 2020



**+9 %**

résidences secondaires



**+6 %**

parc total de logements

Entre 2017 et 2021



**+40 %**

prix d'acquisition

En 2019

**+50 %**

résidences secondaires dans  
29 communes bretonnes

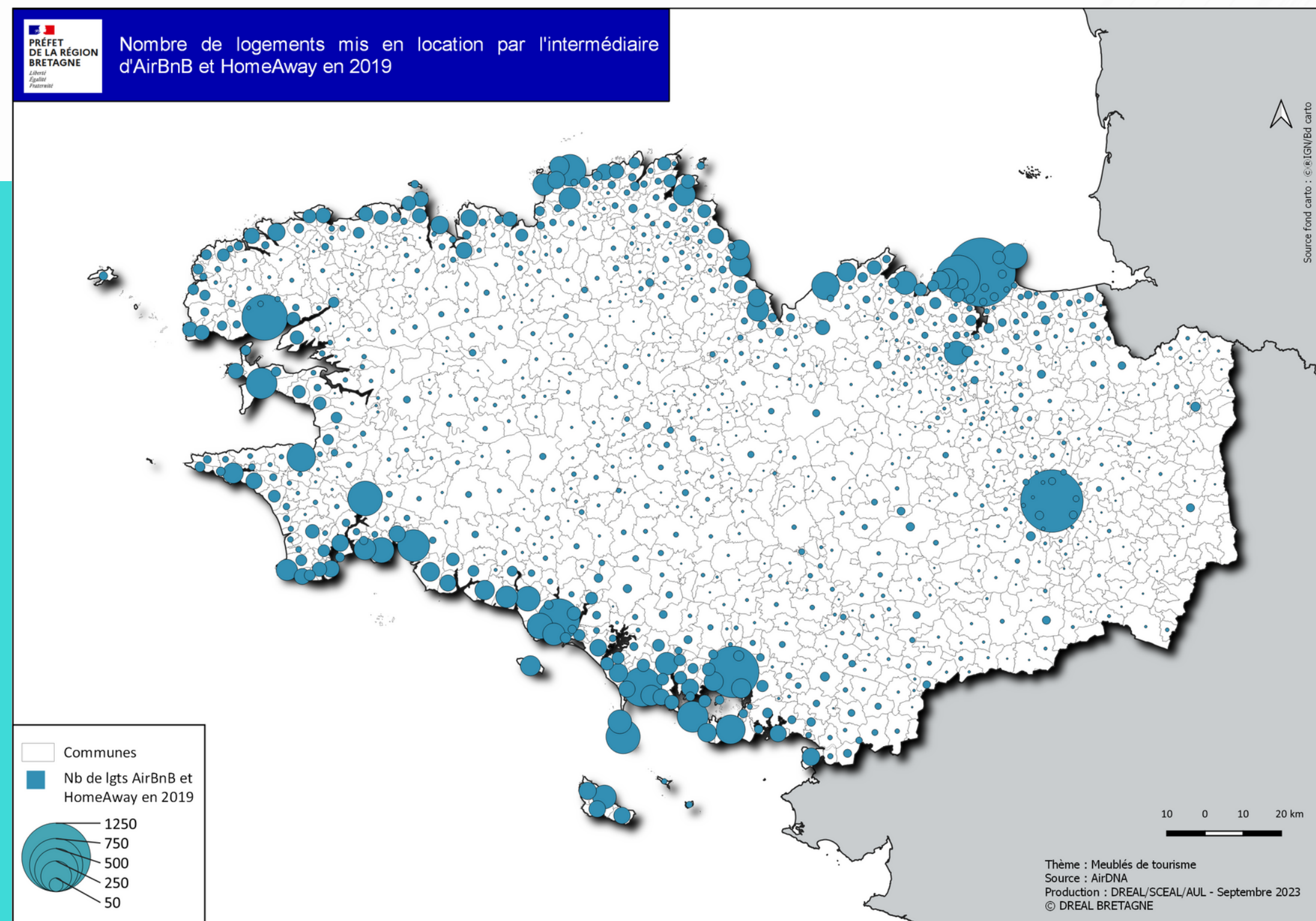
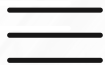


© Agence Bretagne Presse



1

# REMISE EN CONTEXTE



## Le parc de meublés de tourisme en Bretagne :

- 20 713 meublés de tourisme loués par l'intermédiaire des plateformes AirBnB et HomeAway
- Attractivité des deux Métropoles bretonnes et du littoral breton
- Faible attractivité des communes non-littorales



# 1 MÉTHODOLOGIE ADOPTÉE



**Fichier AirDNA acquis par la DHUP :**



1

- Acquisition du fichier sur la période 2010-2021
- Seuls les logements entiers, appartements et maisons, sont retenus



HomeAway®

2

**Données Filocom :**

- Avoir connaissance du parc de logements par commune et par EPCI

3

**Réalisation d'entretiens avec différents acteurs :**

- Élus, EPCI, agence immobilière, collectif d'habitants et agence d'urbanisme



# PROBLÉMATIQUE

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







## 2 LE CADRE JURIDIQUE COMPLEXE DES MEUBLÉS DE TOURISME

### **Une définition générale des meublés selon l'Article L. 631-7 du CCH :**

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 définition spécifique des meublés de tourisme selon l'Article L. 324-1-1 du CT :**

"villas, appartements ou studios meublés à l'usage exclusif du locataire, offerts 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"



## 2 LE CADRE JURIDIQUE COMPLEXE DES MEUBLÉS DE TOURISME

Autorisation de location des locaux commerciaux

Attribution d'un numéro d'enregistrement suite au changement d'usage

Demande d'autorisation de changement d'usage

Limitation à 120 jours par année civile

Déclaration préalable en mairie



## 2 LE CADRE JURIDIQUE COMPLEXE DES MEUBLÉS DE TOURISME

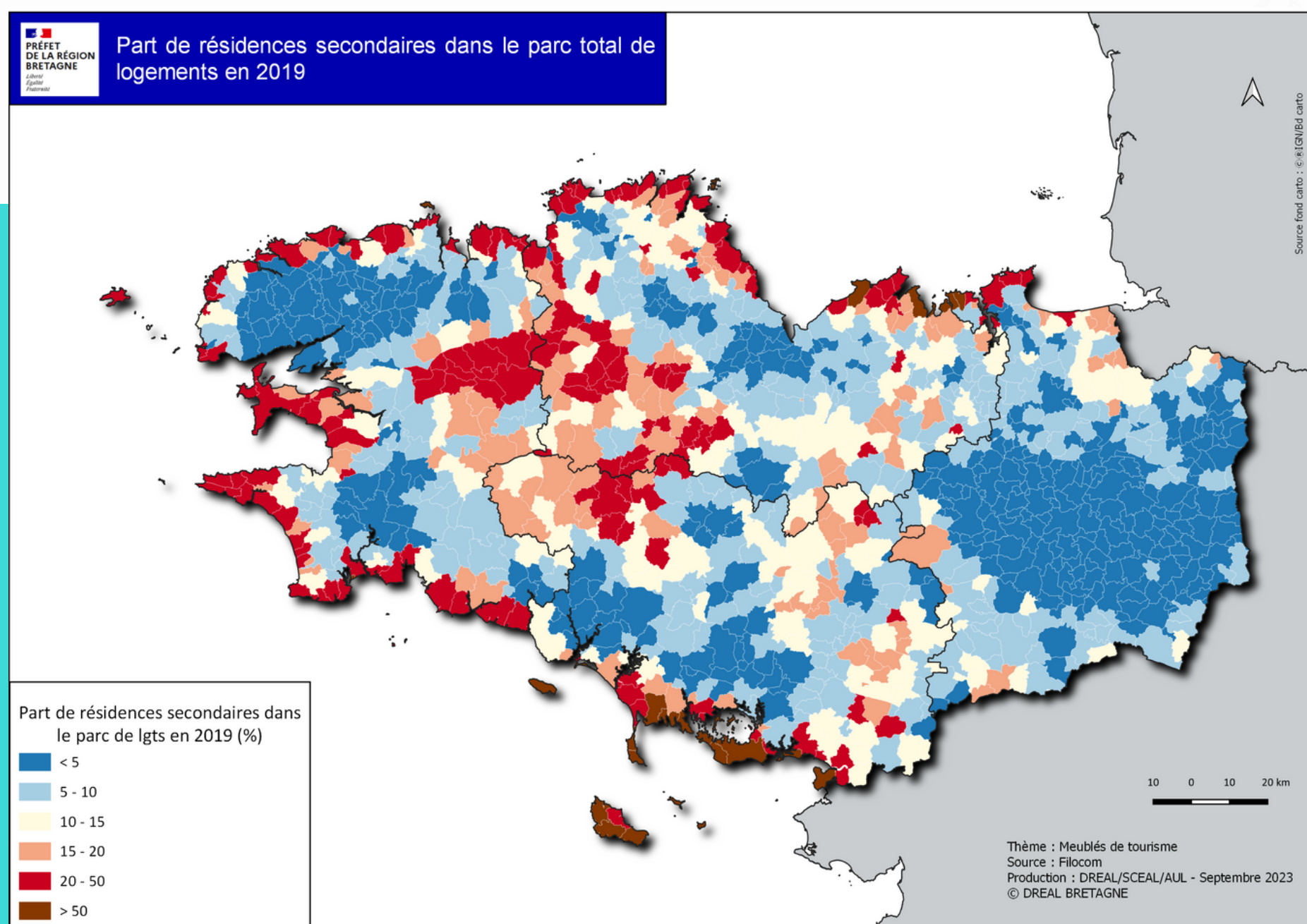
### LES AVANTAGES POUR LES PROPRIÉTAIRES

- Pour les meublés non-classés et classés, abattement de 50 et 71% sur les impôts
- Pas de limite à la location en fonction des étiquettes énergétiques

### LES AVANTAGES POUR LES COMMUNES

- Taxe de séjour reversée aux communes
- Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS)
- Majoration de la THRS de 5 à 60% dont la part revient à la commune

# IMPACT DES MEUBLÉS DE TOURISME SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ



Les résidences secondaires représentent 12% du parc de logements :

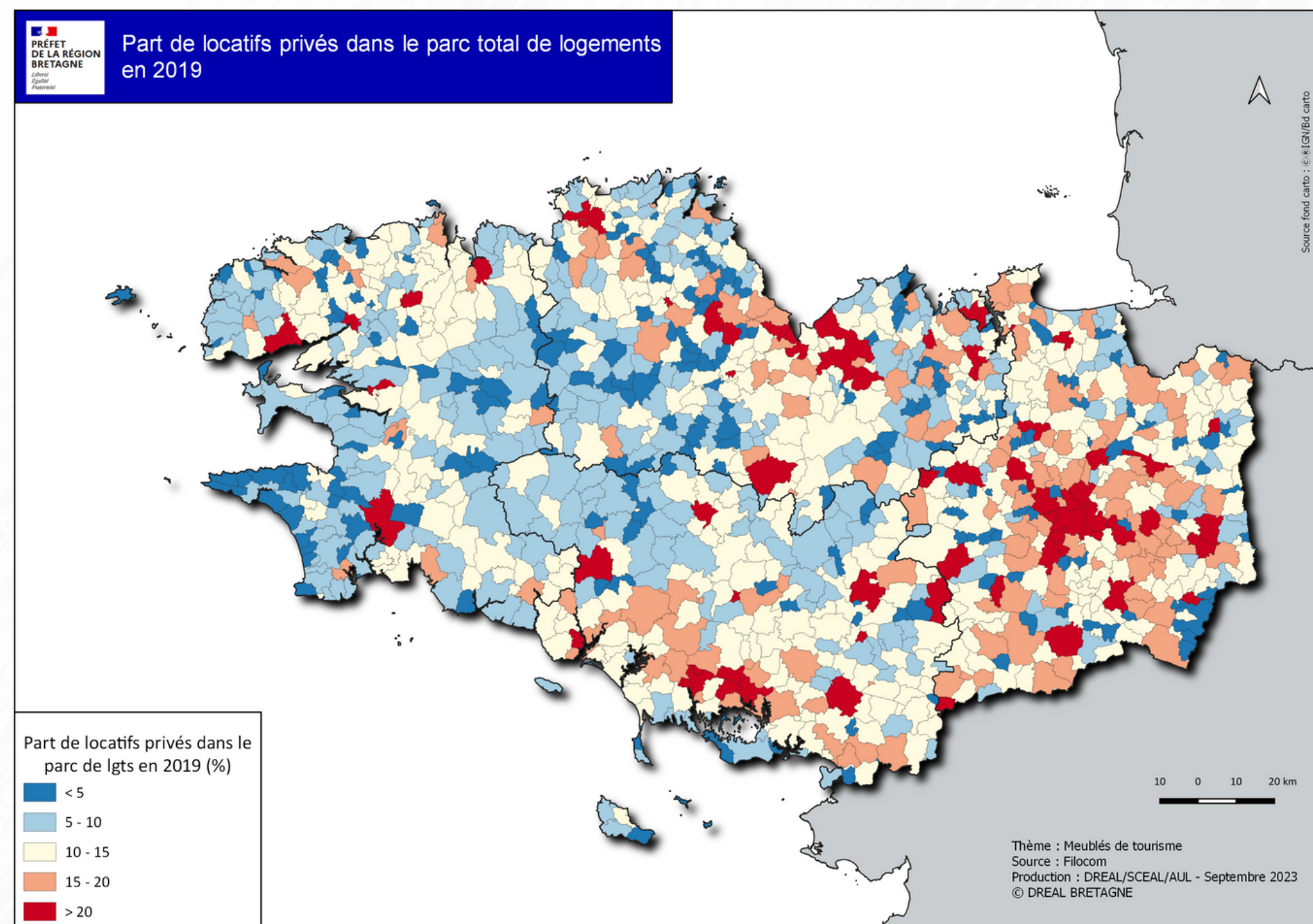
- **2019** : 232 162 résidences secondaires
- Littoral attractif, notamment le Golfe du Morbihan
- 29 communes avec un taux supérieur à 50%



# IMPACT DES MEUBLÉS DE TOURISME SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Le parc locatif privé représente 16,5% du parc de logements :

- **2019** : 324 716 locatifs privés en Bretagne
- Relativement peu de locatifs privés dans les zones prisées par les touristes
- Attractivité des grandes villes



---

---

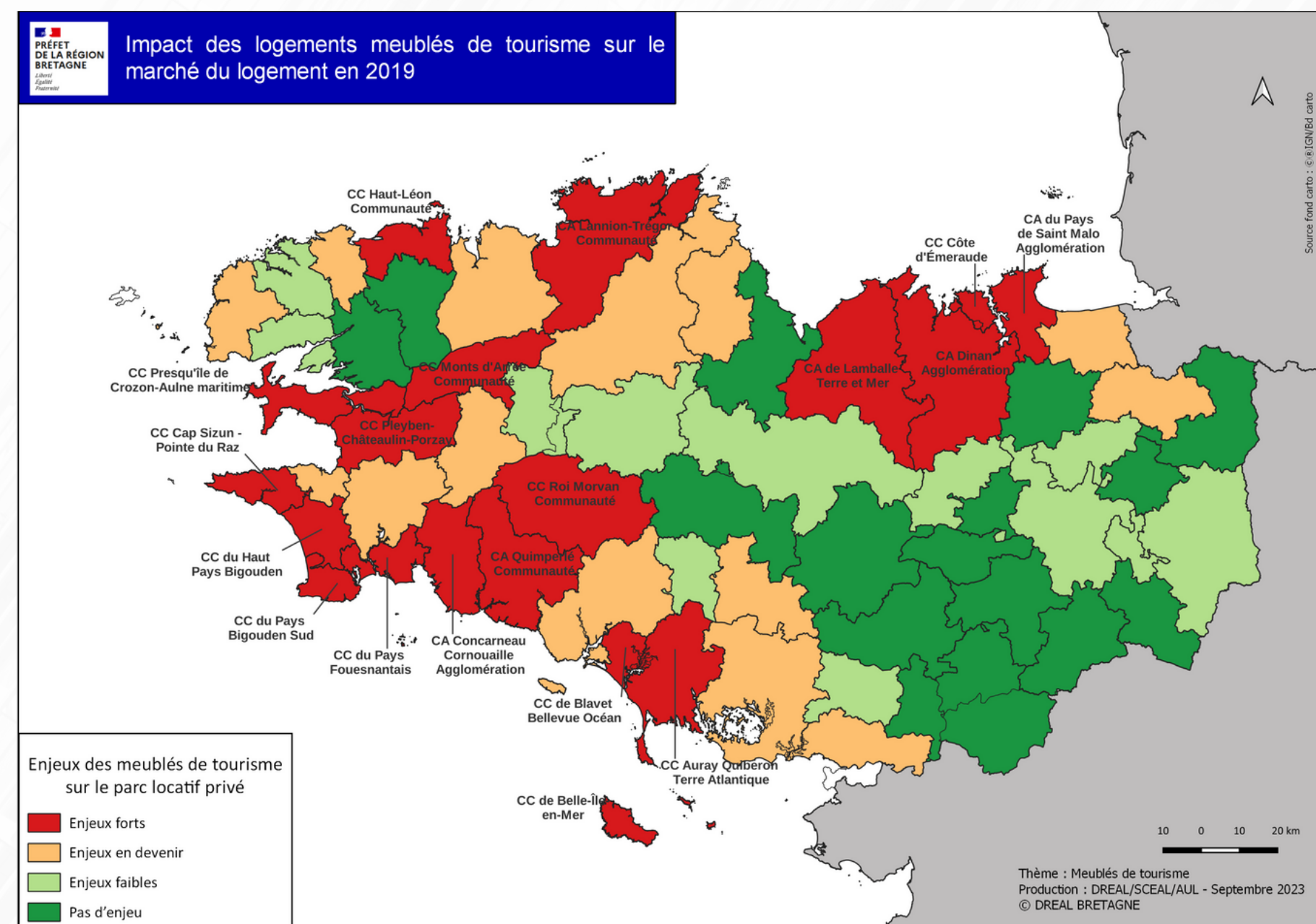
---

**EPCI qui ont déjà commencé ou qui envisagent de réguler**

**EPCI dont l'évolution des meublés est à surveiller au fil des années**

**EPCI qui envisagent de réguler ou qui ne sont pas inquiets**

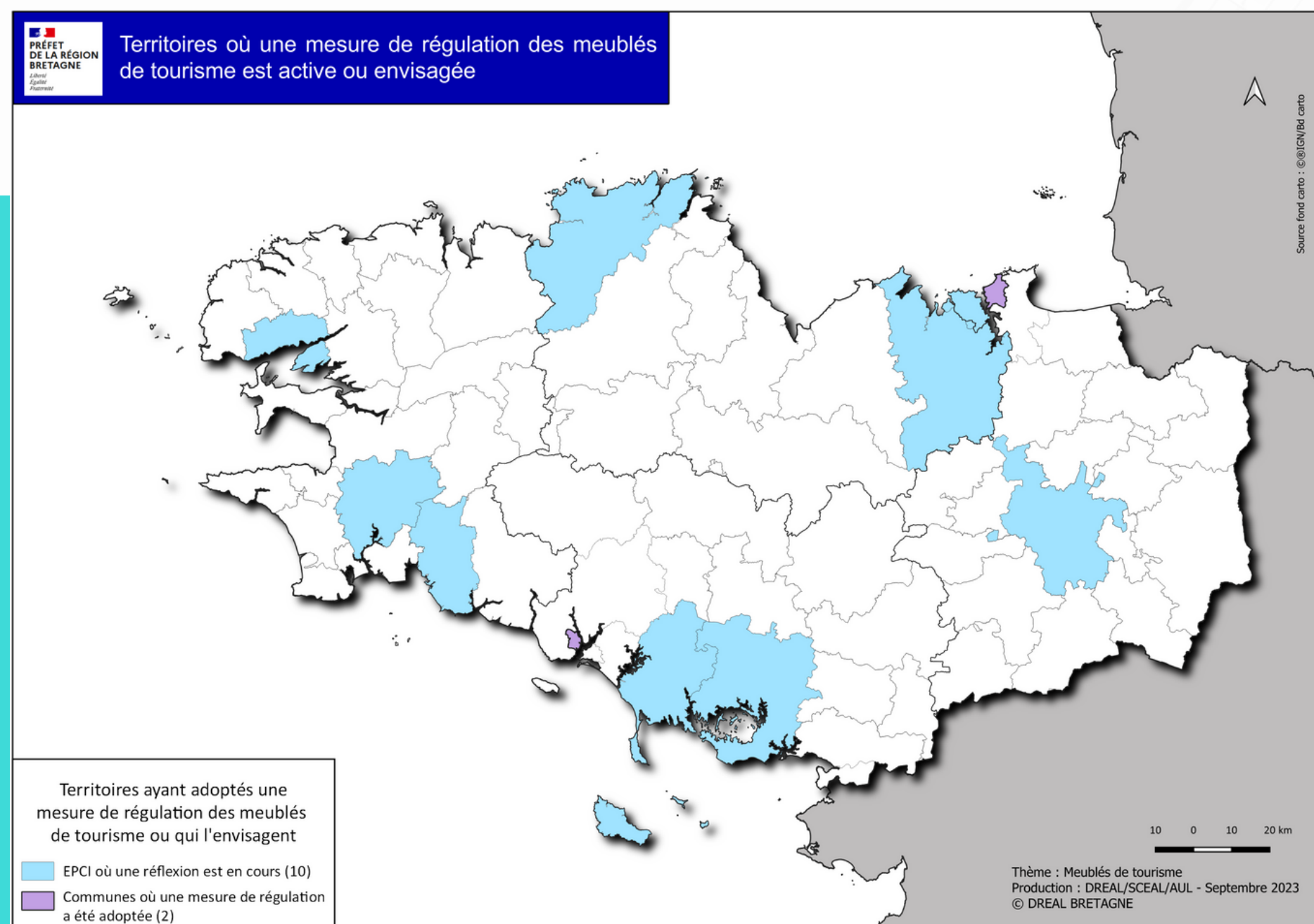
**EPCI dont les enjeux sont totalement absents**





4

# PREMIERS ENSEIGNEMENTS DES MESURES DE RÉGULATION EN BRETAGNE





2

Communes ayant adoptées des mesures de régulation des meublés de tourisme

10

Territoires qui réfléchissent à réguler les meublés de tourisme

- **Peu de recul sur les mesures de régulation adoptées en Bretagne :**
  -  Gouvernement doit agir sur la fiscalité
  -  Cadre législatif français pas assez sévère
- **Peu de marges de manœuvre pour les communes ne faisant pas partie du zonage THRS**
- **Autres moyens afin de maintenir une offre de logements abordables**



## Deux Airbnb maxi par propriétaire bientôt à Vannes

En décembre 2023, le maire David Robo va faire adopter une résolution visant à réguler la gestion des meublés touristiques. Avant de s'attaquer à la taxation des résidences secondaires ?

Ouest-France

Publié le 06/10/2023 à 19h30



Réservé  
aux abonnés

## Dans les Côtes-d'Armor, quel avenir pour le marché des locations Airbnb en zone tendue ?

Avec le dispositif zone tendue, les loueurs qui passent par les plateformes telles que Airbnb devront s'identifier auprès des communes. Un premier pas avant davantage de régulation ?

Ouest-France

[Renée-Laure EUZEN](#) avec  
[Léa COUPAU](#) et [Thibault BURBAN](#).

Publié le 21/10/2023 à 09h00



## Airbnb, gîtes... Ce qui pourrait changer pour la fiscalité des locations en meublé

La commission des Finances de l'Assemblée nationale a adopté plusieurs amendements pourraient bousculer la fiscalité des propriétaires de biens loués meublés. Même si rien n'est encore fait, car l'utilisation de l'article 49.3 pour adopter le budget peut tout remettre à plat, la volonté est là... Décryptage.

Ouest-France

[Marion DUBOIS](#).

Publié le 16/10/2023 à 17h29



Réservé  
aux abonnés

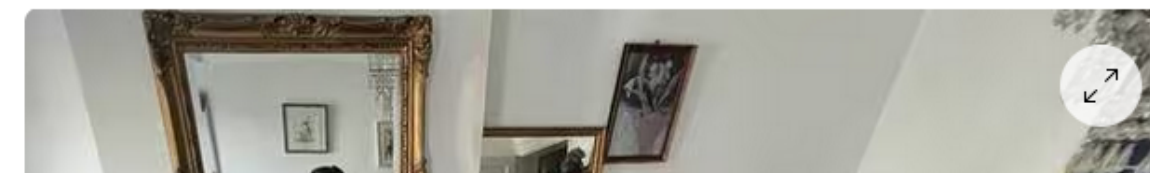
## Airbnb : le Pays basque a opté pour la méthode forte

Au Pays basque, huit mois après l'instauration d'un règlement de compensation, les effets commencent à se faire sentir. La communauté d'agglomération, poussée par l'association Alda, a porté un coup d'arrêt à la transformation du parc locatif en meublés de tourisme.

Ouest-France

Au Pays basque, Olivier  
DARRIOUMERLE.

Publié le 24/10/2023 à 09h14







# MERCI

