

Réguler les meublés de tourisme Webinaire du 10 octobre 2025

En 2024, la Bretagne comptait en moyenne 67 700 meublés de tourisme sur les plateformes Airbnb, HomeAway et Booking (Tourisme Bretagne, données Lighthouse) avec une concentration dans certaines villes où cela représente plus de 20% du parc de logements. Face à l'ampleur du phénomène, il est nécessaire de trouver un équilibre entre développement touristique et logement des habitants. En parallèle, le cadre législatif a fortement évolué avec la promulgation de la loi Le Meur en novembre 2024. Un nombre croissant de communes utilise les outils à leur disposition pour encadrer le développement des meublés de tourisme de façon adaptée à leur territoire.



Décryptage, chiffres et concepts clés

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire. En Bretagne, leur nombre est estimé à environ 90 000 logements (92 608 d'après l'Observatoire Mutualisé du Locatif, France Tourisme Observation, ADEUPa, année 2024), soit environ 4,5 % des 2 millions de logements recensés sur la région. Et bien que ce secteur connaisse une forte croissance, le taux d'occupation des meublés touristiques avoisine les 35%, l'augmentation de l'offre demeure plus rapide que l'augmentation de la demande.

Le phénomène est en partie alimenté par les résidences secondaires : une grande partie des meublés de tourisme se trouvent dans ces résidences secondaires. En 2021, les résidences secondaires représentaient 13,3 % de l'ensemble des logements en Bretagne, soit un pourcentage bien supérieur à la moyenne nationale de 9,7 %. Les détenteurs de ces résidences sont principalement issus de l'extérieur de la Bretagne : 60 % des propriétaires viennent d'autres régions, dont 30 % d'Île-de-France et 10 % de Paris. Cette nouvelle dynamique renforce les phénomènes de saisonnalité, ce qui peut engendrer des pertes de services pour les habitants permanents.

D'un côté, les meublés de tourisme apportent des avantages, comme l'augmentation de la capacité d'accueil touristique dans des zones où la demande est forte. Cette dynamique a des retombées économiques importantes : la location de ces meublés génère environ 645 millions d'euros par an. Cela peut également permettre de diversifier les destinations touristiques et de mieux réguler les flux de visiteurs. Cependant, les critiques sont multiples en raison des effets négatifs de ce phénomène : le renforcement des inégalités sociales, la financiarisation du logement et un impact négatif sur les ménages les plus pauvres. La concentration des meublés de tourisme dans des zones déjà tendues accentue les difficultés d'accès au logement. Ce phénomène crée aussi des obstacles pour le recrutement de travailleurs (en particulier les emplois saisonniers) en raison du manque de logements accessibles. En réponse à ces problématiques croissantes liées aux meublés de tourisme, l'État a pris des mesures législatives pour encadrer cette activité. La loi du 19 novembre 2024, portée par les députés Annaïg Le Meur et Iñaki Echaniz, renforce les outils de régulation des meublés de tourisme, offrant ainsi aux collectivités territoriales de nouveaux moyens pour agir efficacement.



Tour de table des intervenants et intervenantes

- **Mathilde BOURDON**, Chargée de mission régulation des meublés de tourisme à la Région Bretagne, poste cofinancé Etat / Région - *Panorama des outils de régulation*
- **Claire JÉGOUSSE**, Chargée de mission Programme local de l'habitat et **Marion THOMAS**, Responsable du service Hébergement et Observatoire à l'Office de tourisme intercommunal - *Démarche intercommunale d'encadrement des meublés de tourisme, Auray Quiberon terre Atlantique*
- **Maude KORSEC**, Conseillère municipale déléguée à l'urbanisme et aux permis de construire et **François LAVOUTE**, Directeur aménagement et urbanisme - *Servitude de résidence principale dans le PLU, Cancale*

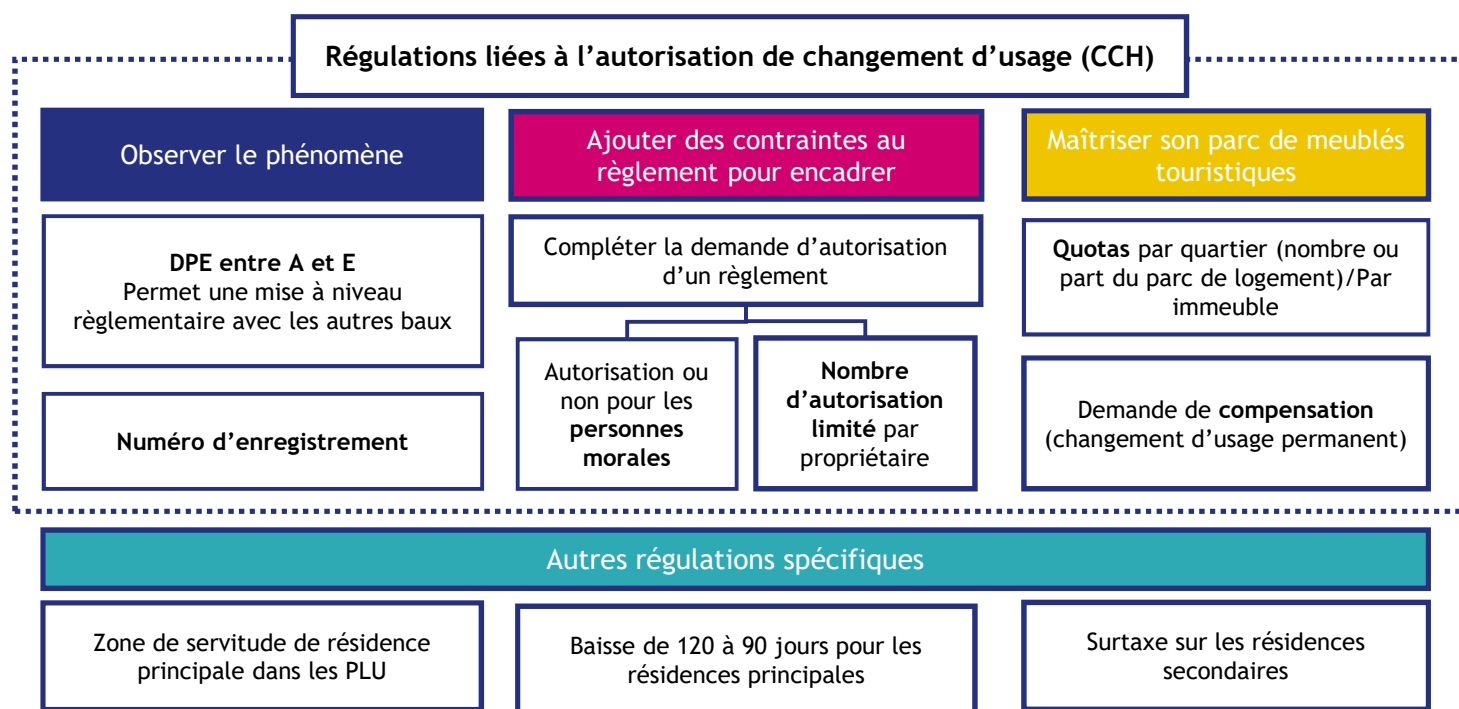


Panorama des outils de régulation

La loi Echaniz-Le Meur : de nouveaux outils de régulation

La loi Echaniz-Le Meur, promulguée le 19 novembre 2024, vise à mieux équilibrer tourisme et habitat en renforçant la régulation des locations meublées touristiques pour préserver l'offre de logements résidentiels. Elle généralise l'obligation d'un numéro d'enregistrement pour tous les meublés touristiques, avec des amendes pouvant atteindre 10 000 € en cas de non-respect. De plus, le changement d'usage d'un logement peut désormais être soumis à une autorisation communale. Les communes peuvent aussi instaurer une servitude de résidence principale dans les PLU. En copropriété, les règles évoluent : l'interdiction des locations touristiques peut désormais être votée à la majorité des deux tiers, et les propriétaires doivent informer leur syndic de leur activité. Enfin, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devient obligatoire pour toute autorisation de changement d'usage, et la fiscalité est moins attractive (abattements fiscaux réduits pour les revenus locatifs par exemple).

Les outils de régulation à l'échelon communal/intercommunal



Les moyens humains

Les politiques de régulation des meublés de tourisme, impliquent nécessairement un investissement en temps pour la création des outils adéquats et leur suivi opérationnel. Ce temps de travail est marqué par une grande hétérogénéité en fonction des outils, des choix organisationnels et de la taille des collectivités. Dans certaines situations, aucun nouvel ETP spécifique n'est dédié à la régulation des meublés de tourisme. À l'inverse, des collectivités comme Saint-Malo ont choisi de consacrer 2 ETP exclusivement à la régulation, incluant un agent assermenté, ce qui permet d'assurer le contrôle des pièces fournies.

Quelques exemples en Région Bretagne

Lorient a mis en place le numéro d'enregistrement dès 2023 et demande une **autorisation** de changement d'usage.

Dinan a mis en place des **quotas** par quartier, tandis que Rennes a instauré des quotas par immeuble.

À Saint-Malo, la limite est fixée à **une seule autorisation par propriétaire**.

Lamor Baden exige une **compensation** au-delà de 2 autorisations.

Au-delà de la Bretagne, Paris **limite à 90 nuitées** la location des résidences principales.

La démarche intercommunale d'encadrement des meublés de tourisme de Auray Quiberon terre Atlantique

Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) regroupe 24 communes pour une population d'environ 90 000 habitants. Parmi les logements présents sur le territoire, 36 % sont des résidences secondaires, et 4 262 meublés de tourisme ont été recensés en 2024*, soit environ 1 900 de plus qu'en 2019. Ces meublés représentent 28 % des nuitées marchandes en 2024. Face à l'évolution rapide de ce phénomène, des premières réflexions ont émergé dès 2019 au sein du service tourisme. Ce sujet a ensuite été abordé lors de l'élaboration du Plan Local de l'Habitat (PLH) en 2021, puis discuté lors de groupes de travail organisés en 2022 avec les élus. Un benchmark a été réalisé en 2023 afin de comprendre les pratiques et stratégies adoptées par d'autres territoires. In fine, ce travail a permis de poser de nouvelles bases pour accompagner les communes dans une réflexion globale et déployer le dispositif de manière coordonnée (aspects juridiques, techniques et méthodologiques).

Au vu du caractère exploratoire de la démarche (initiée avant le vote de la loi Le Meur), AQTA a pris en charge l'accompagnement juridique en faisant appel à un cabinet d'avocats spécialisés dans la question des meublés de tourisme. Plusieurs scénarios ont été proposés aux communes : ne rien faire (1), mettre en place un numéro d'enregistrement et une demande de changement d'usage (2), ajouter une limitation par foyer fiscal (3) et introduire des modalités de compensation en s'inspirant des exemples basques (4).

15 communes volontaires ont choisi de s'engager sur les deux niveaux d'ambition intermédiaires : l'obligation du numéro d'enregistrement et la demande de changement d'usage temporaire, ainsi que l'ajout de la limitation du nombre de meublés par foyer fiscal, entre 1 et 3 selon les communes. Ces réglementations ont été mises en place le 1er juin 2025 pour 14 communes et en septembre pour la 15^{ème} commune.

Gestion de l'instruction

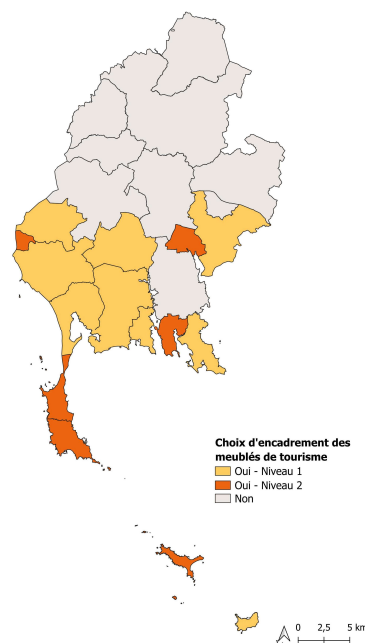
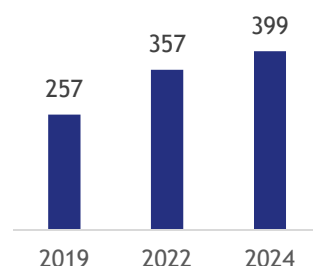
Les dossiers sont instruits par l'Office de Tourisme Intercommunal (OTI), qui utilise déjà le logiciel Declaloc, permettant d'intégrer les demandes de changement d'usage et de numéro d'enregistrement. Concrètement, le propriétaire se rend sur la plateforme Declaloc pour remplir le dossier de demande de changement d'usage tout en sollicitant son numéro d'enregistrement. Ensuite, le service instructeur de l'OTI examine le dossier pour vérifier que la location respecte les critères définis dans le règlement en vigueur. Après cette étape, le dossier est transmis à la mairie du lieu de situation du logement pour validation. Enfin, le maire procède à l'examen et signe, ou non, la demande de changement d'usage, par le biais d'un arrêté.

Après trois mois et demi de mise en place, le dispositif a permis de recenser plus de 620 meublés supplémentaires, avec 2 838 demandes de numéro d'enregistrement pour seulement 926 demandes de changement d'usage. Ce décalage soulève la question de la fraude, certains propriétaires demandant un numéro (obligatoire pour figurer sur une annonce de location) sans procéder à la demande de changement d'usage. Afin de lutter contre ce phénomène, le service instructeur de l'OTI contrôle les annonces en ligne pour vérifier si elles comportent bien le numéro d'enregistrement et si le propriétaire a bien déposé, et obtenu, sa demande de changement d'usage. En cas d'annonce non conforme (sans numéro d'enregistrement et/ou sans changement d'usage accordé), le service instructeur peut rédiger un procès-verbal d'infraction, qui devra être signé par les services compétents de la mairie concernée. À noter que 160 cessations d'activité ont été enregistrées, dont 31 directement liées à la mise en place du dispositif d'encadrement des meublés.

Retour d'expérience

Le retour d'expérience d'AQTA montre qu'il est utile de disposer d'un accompagnement juridique, en effet le soutien de l'avocate a été précieux pour interpréter la nouvelle loi et éclaircir quelques dispositions abstraites comme la demande des DPE. AQTA recommande également de ne pas se précipiter dans l'élaboration des règlements et de prendre le temps d'anticiper le déploiement des dispositifs, par exemple en prévoyant les modalités d'instruction des dossiers. Enfin, une communication claire sur les dispositifs mis en place, ainsi qu'une vigilance particulière associée aux risques de fraude, sont nécessaires pour assurer une régulation efficace.

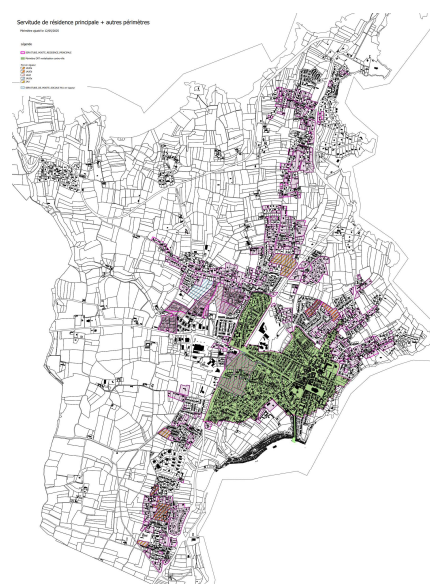
Évolution du nombre de multi-proPRIÉTAIRES



La servitude de résidence principale dans le PLU à Cancale

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 dite loi Le Meur permet notamment la création d'une servitude de résidence principale, une servitude d'urbanisme qui impose que les constructions nouvelles de logements soient destinées à usage exclusif de résidence principale (occupées au moins 8 mois par an par leur occupant). Les logements soumis à la servitude ne peuvent être loués en tant que meublé de tourisme, sauf dans le cadre de la location temporaire de la résidence principale, dans les limites légales. Cette réglementation ne peut être instituée que si la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) est applicable dans la zone concernée, et/ou si les résidences secondaires représentent plus de 20 % du total des immeubles à usage d'habitation dans la zone. Elle s'applique uniquement aux logements neufs autorisés après approbation de la modification du PLU. En cas de non-respect, une mise en demeure peut être faite, assortie d'une astreinte journalière qui ne peut excéder 1 000 €/jour (avec un plafond global de 100 000 €).

Située sur le littoral, au nord-est de l'Ille-et-Vilaine, la commune de Cancale (environ 5500 habitants) subit une forte pression immobilière, liée à la hausse des résidences secondaires (+16 % entre 2015 et 2021, représentant 41,4 % du parc en 2021) et des meublés de tourisme déclarés (+30 % entre 2020 et 2024, soit 582 logements). Cette situation réduit l'offre de logements accessibles aux habitants permanents et concourt à une hausse des prix de l'immobilier. Pour répondre à cette situation, le Conseil municipal a prescrit la modification simplifiée n°8 du PLU, une procédure rapide (moins de 6 mois) visant à **instaurer cette servitude de résidence principale**. La zone concernée par cette servitude s'étend sur les projets de ZAC, les espaces à urbaniser mais également sur des parcelles bâties en zone U qui pourraient être densifiées. Pour identifier ces parcelles susceptibles d'être densifiées, la collectivité a défini plusieurs critères. Les parcelles concernées sont celles qui disposent de fonds de jardins, celles dont la taille est supérieure à 100m² ou encore celles qui présentent des possibilités de regroupement pour atteindre les 1000m². La proximité du centre-bourg, des équipements et services publics existants (écoles, commerces) a également été un critère ce qui explique qu'un hameau éloigné n'a pas été intégré. En travaillant à la parcelle, les élus et les techniciens ont abouti à un zonage précis, intégré dans la prescription de la modification n°8 du PLU.



En rose les zones concernées par la servitude

Retour d'expérience

La procédure a débuté par la prescription de la modification par délibération du Conseil municipal (CM) le 10 mars 2025. Ensuite, un avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été obtenu le 10 juin 2025. La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) a eu lieu du 11 juin au 3 juillet 2025, suivie de la mise à disposition du public, qui a duré du 4 juillet au 4 août 2025. L'approbation de la modification n°8 du PLU de Cancale a été obtenue le 29 août 2025. Cette modification a donc été une procédure rapide, réalisée en moins de 6 mois. L'approbation étant toute récente, il est intéressant de noter que les retours des populations sont positifs, bien qu'une attention particulière devra être portée à la communication et à la pédagogie pour faire comprendre les implications. Cet outil semble prometteur, mais il convient de souligner que, à court et moyen terme, la servitude n'est pas opposable pour les permis d'urbanisme de moins de 2 ans, ce qui signifie que son effet ne sera pas immédiat sur les constructions à venir. De plus, la restriction du changement de destination n'est pas incluse dans la procédure de modification simplifiée et devra donc être intégrée à la révision générale du PLU. Par ailleurs, la servitude est liée à la notion de construction, ce qui exclut les rénovations, par exemple. Elle permet donc d'agir uniquement sur une petite partie du parc immobilier.



La Boîte à outils

- Les guides sur le sujet : [Guide pratique 2025 de la réglementation des meublés de tourisme](#) du gouvernement
- Articles de Thomas Aguilera, Chercheur à Rennes ayant travaillé sur ces enjeux :

[Les villes contre Airbnb ? Locations meublées de courte durée, plateformes numériques et gouvernance urbaine](#)

[Les plateformes de location de courte durée exacerbent et recomposent les inégalités socio-économiques et territoriales en France](#)