



les _____
TERRITOIRES
innovent

RÉGULATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

Vendredi 10 octobre 2025 de 10h à 12h

Bonjour, vous êtes au bon endroit !
Veuillez patienter quelques instants, nous arrivons...



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE**



**BANQUE des
TERRITOIRES**



Pour une rencontre en toute sérénité



- Pensez à vous renommer et indiquez vos **Nom Prénom – Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- N’oubliez pas de **couper vos micros** pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- N’hésitez pas à **poser vos questions directement sur le fil de discussion**
- Vous pouvez dès maintenant **télécharger le support de présentation** de ce webinaire sur la page Les Territoires Innovent du site de la DREAL
- Une **fiche de capitalisation** vous sera communiquée à l’issue de la rencontre
- La rencontre est **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître au sein de cet enregistrement vous pouvez **vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité**



Programme



10h00 - Le mot d'accueil par **Nathalie CHARGY**, Responsable Aménagement Durable - Centralités, DREAL Bretagne

10H05 - **Quizz introductif**, 3 questions pour comprendre les enjeux

10h15 - **Panorama des outils de régulation** par **Mathilde BOURDON** - Chargée de mission régulation des meublés de tourisme - Région Bretagne

10h35 - **La démarche intercommunale d'encadrement des meublés de tourisme de Auray Quiberon terre Atlantique** par **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

10h55 - Temps d'échanges

11h15 - **La servitude de résidence principale dans le PLU à Cancale** par **Maude KORSEC**, Conseillère municipale déléguée à l'urbanisme et aux permis de construire et **François LAVOUTE** - Directeur aménagement et urbanisme

11h35 - Temps d'échanges

11h55 - Présentation de la **nouvelle organisation de la chaine Youtube** et clôture par **Marianne PABOEUF**, Chargée de l'animation des réseaux territoriaux, Région Bretagne



OUVERTURE

Nathalie CHARGY, Responsable Aménagement
Durable - Centralités, DREAL Bretagne





LE QUIZZ

3 questions sur la thématique



Question #1

A combien est estimé le nombre de meublés
de tourisme en Bretagne ?

- A. Environ 30 000
- B. Environ 60 000
- C. Environ 90 000

Réponse : Environ 90 000 (92 608 d'après Observatoire Mutualisé du Locatif, France Tourisme Observation, ADEUPa, année 2024)

En ordre de grandeur cela représente environ 4,5% des 2 millions de logements recensés en région Bretagne.

Les meublés de tourisme, dont le nombre est estimé à 1,2 millions en France, sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire.

Ils se distinguent :

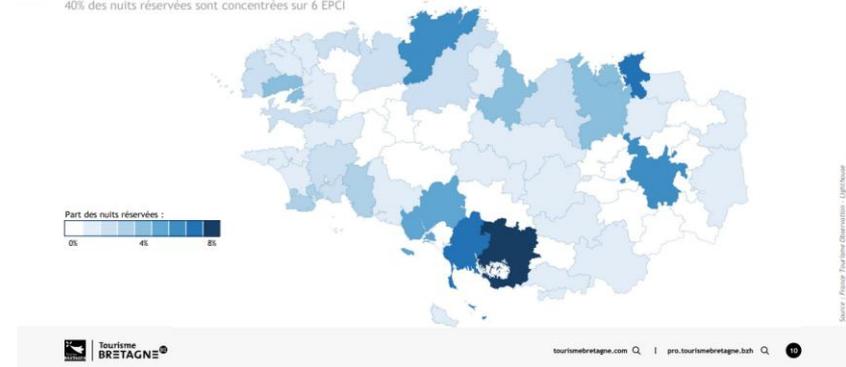
- des locations faisant l'objet d'un bail d'habitation nue ou d'un bail d'habitation en meublé. La durée maximale de la location qui constitue une location saisonnière ne peut excéder 90 jours consécutifs ;
- de la chambre d'hôte définie, par la présence de l'habitant sur les lieux lors du séjour des clients (en ce cas, l'usage du bien n'est pas exclusif).

Réponse : Environ 90 000 (92 608 d'après Observatoire Mutualisé du Locatif, France Tourisme Observation, ADEUPa, année 2024)

Le secteur des meublés de tourisme en Bretagne connaît une forte croissance. Le taux d'occupation des meublés touristiques est d'environ 35% (l'augmentation de l'offre est plus rapide que la demande).

Depuis 2020, environ 55% des logements ont été concernés par cette expansion, soit 43 700 nouveaux logements ajoutés au parc existant. Cette dynamique a des retombées économiques importantes, avec la création d'emplois comme les conciergeries. La location de ces meublés génère environ 645 millions d'euros par an.

☰ La part des nuits réservées en hébergement locatif selon les territoires
40% des nuits réservées sont concentrées sur 6 EPCI



Question #2

A combien est estimé le nombre de résidence secondaires et de logement occasionnels de tourisme en Bretagne ?

- A. Environ 130 000
- B. Environ 260 000
- C. Environ 390 000

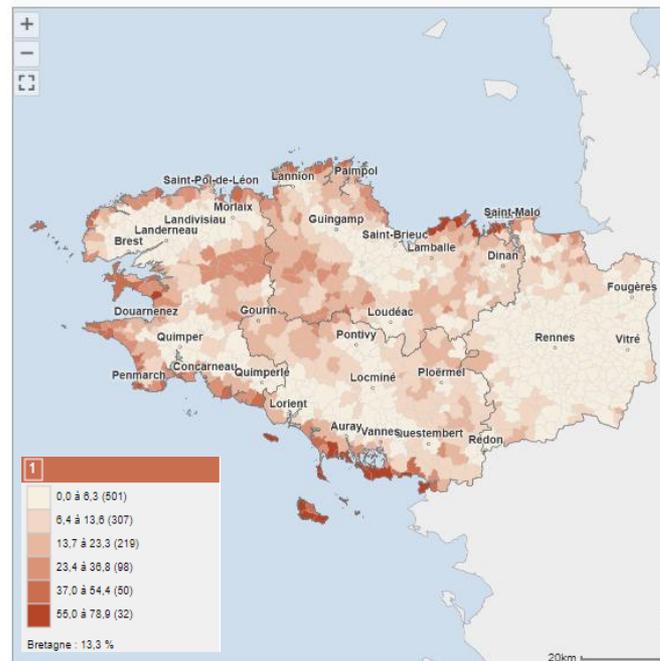
Réponse : 264 201 résidences secondaires et logements occasionnels

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.

Le phénomène de croissance des meublés touristiques est en partie alimentés par les résidences secondaires : une grande partie des meublés de tourisme se trouvent dans ces résidences secondaires. Sur certains territoire cette nouvelle dynamique renforce les phénomènes de saisonnalité ce qui peut engendrer des pertes de services pour les habitants permanents.

1 Part de résidences secondaires (%), 2020

Source : Insee



IGN

Question #3

Combien de communes ont été identifiées comme mettant en place des actions de régulation des meublés touristiques en Bretagne ?

Cela ne prend pas en compte celle qui ont mis en place seulement la surtaxe sur les résidences secondaire.

- A. Aucune
- B. 12
- C. 32
- D. 72

Réponse : 32

Ces actions visent principalement à mieux comprendre le phénomène et à encadrer son développement.

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. Cela peut également permettre de diversifier les destinations touristiques et de mieux réguler les flux de visiteurs.

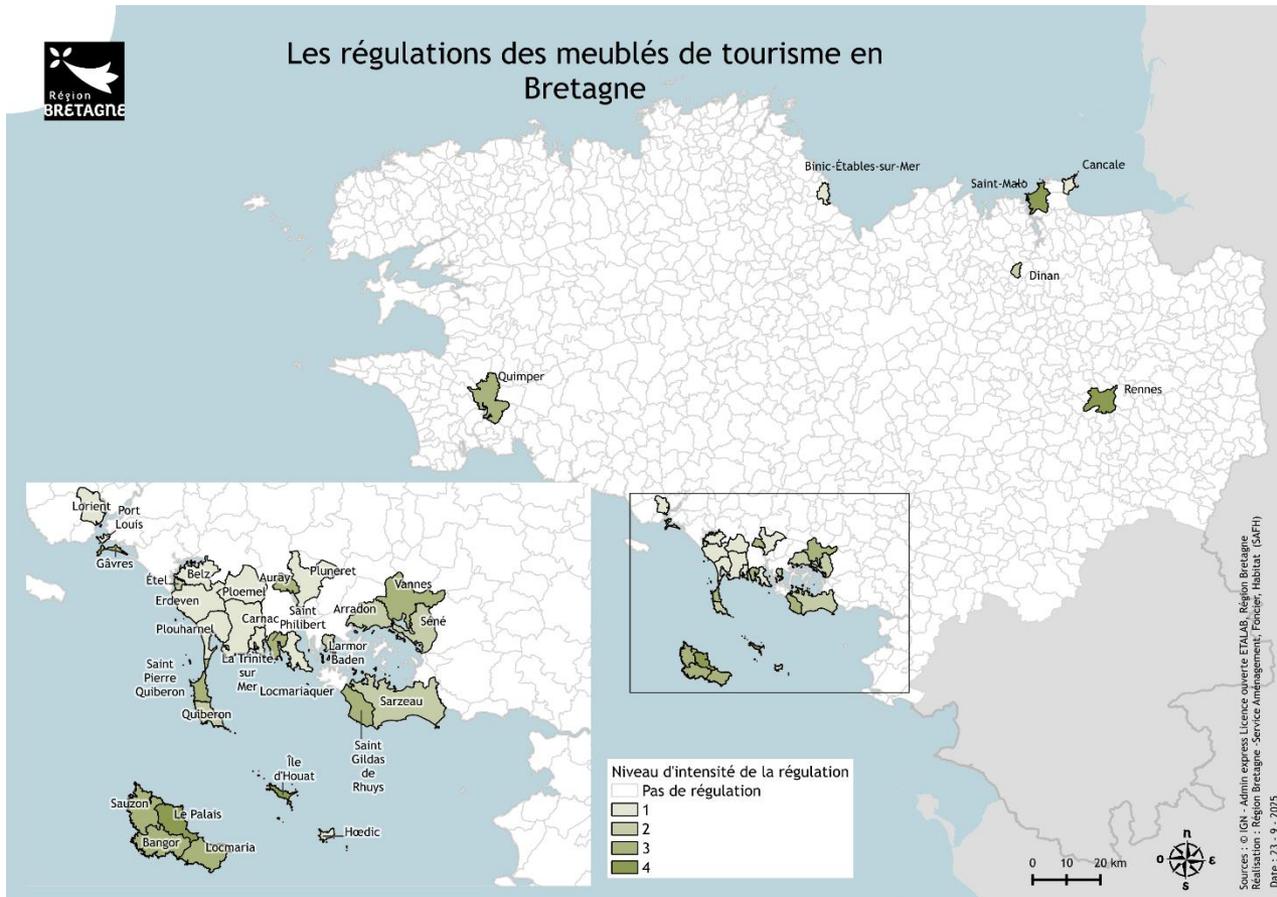
Cependant, les critiques se sont multipliées en raison des effets négatifs associés à ce phénomène. Parmi ces effets, on trouve le renforcement des inégalités sociales, la financiarisation du logement et un impact négatif sur les ménages les plus pauvres. La concentration des meublés de tourisme dans des zones déjà tendues accentue les difficultés d'accès au logement, notamment pour les résidents permanents. Ce phénomène crée aussi des obstacles pour le recrutement de travailleurs, notamment pour les emplois saisonniers, en raison du manque de logements accessibles.



les _____ TERRITOIRES innovent



Les réglementations des meublés de tourisme en Bretagne





Panorama des outils de régulation des meublés de tourisme et retours d'expériences

Mathilde Bourdon - Chargée de mission régulation des meublés de tourisme - Région Bretagne



Sommaire



1. Rappel loi du 19 novembre 2024
2. Application des outils de régulation
3. Synthèse des outils de régulation
4. Synthèses des moyens humains à mobiliser

1. Rappel sur la loi Echaniz-Le Meur

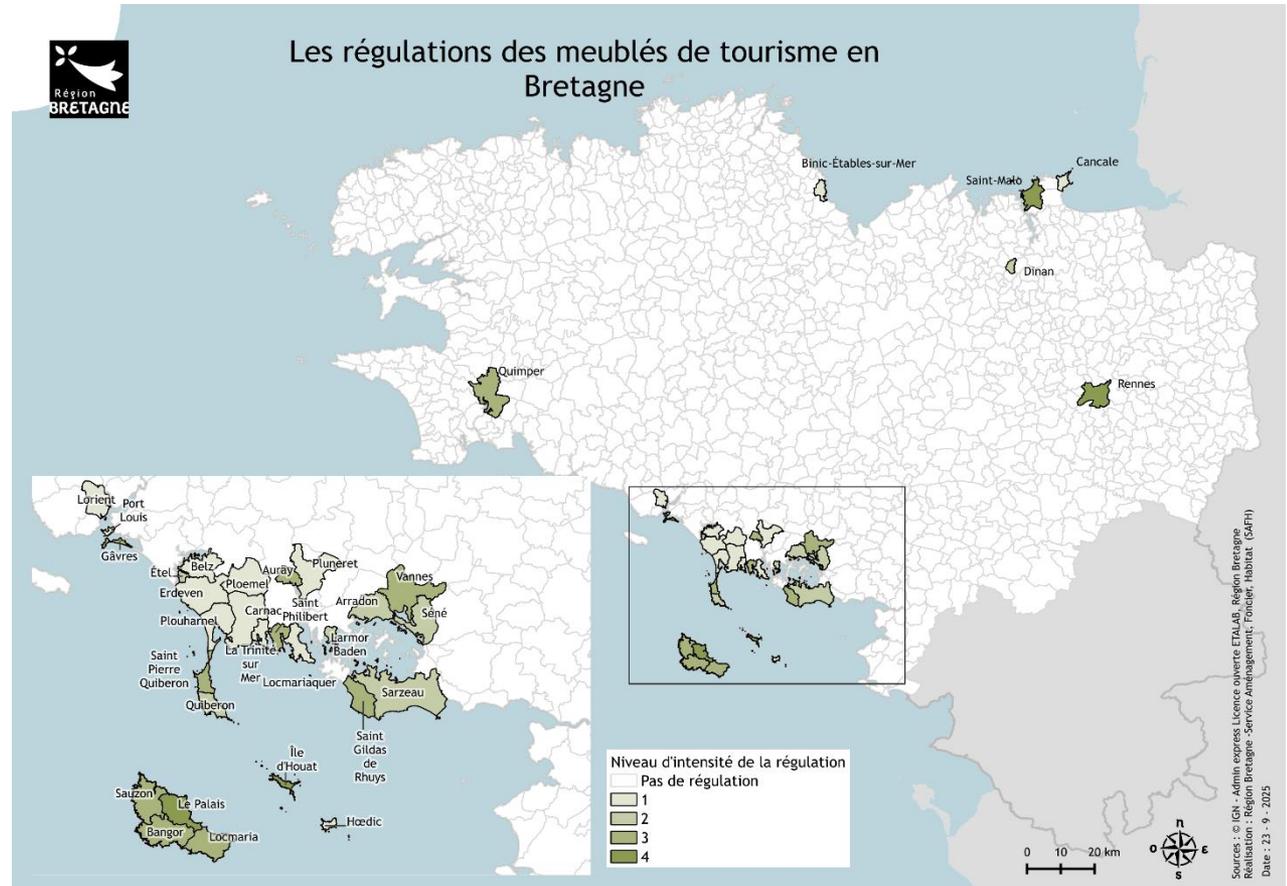
- Généralisation du numéro d'enregistrement (2026)
- Toutes les communes peuvent appliquer l'autorisation de changement d'usage
- + Nouveautés pour les communes qui appliquent l'autorisation de changement d'usage
- Servitude de résidences principales dans le PLU
- Nouvelles règles en copropriété
- Définition des amendes

Mise à niveau avec les baux classiques :

- DPE obligatoire pour toute autorisation de changement d'usage
- Abaissement de la niche fiscale



2. Application des outils de régulation



Lorient : un observatoire des meublés de tourisme

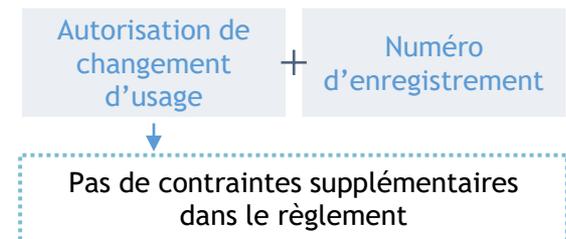
La mise en place du numéro d'enregistrement

- Demande d'autorisation de changement d'usage temporaire sans règlement contraignant
 - Numéro d'enregistrement depuis 2023
- = Une observation plus précise du phénomène sur la ville
- Grâce aux données issues de l'enregistrement
 - Grâce aux données qui peuvent être demandées aux plateformes

Réflexion intercommunale pour aller plus loin et accompagner les autres communes

- Compétence communale
- Lorient agglomération souhaite animer un réseau en interne

Synthèse de la réglementation à Lorient



Dinan : la mise en place de quotas

Des quotas par quartier

1) objectivation du phénomène avec le numéro d'enregistrement

2) réaction à l'ampleur du phénomène : mise en place de quotas

- 5 zones définies en valeurs absolues
 - Secteur A : centre historique : 220 max
 - Secteur B - Petit fort : 20 max
 - Secteur C - Port : 20 max
 - Secteur D - Bourg de Léhon : 20 max
 - Secteur reste de la commune : 150 max

A Rennes, des quotas par immeuble

Maximum 50% de la surface de plancher d'un immeuble peut être transformé en meublés de tourisme.

Synthèse de la réglementation à Dinan

Autorisation de changement d'usage et numéro d'enregistrement

+

Quotas de meublés de tourisme par quartier

Un travail étroit avec l'EPCI

- Travail étroit avec le service en charge de la taxe de séjour à l'agglomération
- 1 ETP financé en volontariat territorial en administration

Saint-Malo la limitation à une autorisation par propriétaire

Une seule autorisation de changement d'usage par propriétaire

Pour les personnes physiques : une autorisation par foyer fiscal

Pour les personnes morales : une autorisation délivrée à titre personnel et incessible

Pour tous : une autorisation valable 3 ans

Différence avec d'autres communes autorisant le changement d'usage pour les personnes morales

A Séné, Vannes ou encore Quimper, les autorisations de changement d'usage délivrées à des personnes morales sont valable pour toute la durée de l'activité

Synthèse de la réglementation à Saint-Malo

Autorisation de changement d'usage et numéro d'enregistrement

+

1 autorisation maximum par propriétaire

+

Quotas de meublés de tourisme par quartier

Surtaxe sur les résidences secondaires

Larmor Baden : la compensation

Le principe de compensation à Larmor Baden

2 autorisations de changement d'usage temporaire maximum par propriétaire

Au-delà = compensation

Critères de compensation :

- local situé dans la même commune
- Surface de plancher au moins équivalente

Plusieurs formes de compensation possible :

- La transformation par le demandeur d'un bien qu'il possède ou acquiert
- L'achat de droits de commercialité auprès d'un autre propriétaire

Le principe de compensation au Pays Basque

Compensation nécessaire dès la première demande d'autorisation de changement d'usage.

Intérêt : maintient un nombre de logement stable sur le territoire : on compense la perte d'un logement en en créant un

Limite : favorise les multipropriétaires

Synthèse de la réglementation à Larmor Baden

Autorisation de changement
d'usage et numéro
d'enregistrement

Les **2 premières** autorisations de
changement d'usage =
**autorisation temporaire délivrée
au propriétaire sans
compensation**

Au-delà, **compensation exigée et
autorisation permanente
accordée au bien**

Surtaxe sur les résidences
secondaires

Vannes : dérogations et limite du renouvellement

Un règlement adapté aux spécificités du territoire

Vannes, une ville étudiante

Dérogation pour les logements étudiants (bail mobilité au - 9 mois /an)

Un renouvellement limité des autorisations

L'autorisation de changement d'usage temporaire : 3ans

Un seul renouvellement autorisé

Après 6ans une nouvelle demande pourra être déposée

Pas de renouvellement si des nuisances ont été constatées

A Belle-île-en-mer d'autres exceptions

- Pour les logements en location longue durée
- Pour les logements saisonniers

Synthèse de la réglementation à Vannes

Autorisation de changement d'usage et numéro d'enregistrement

+

2 autorisations maximum par propriétaire (1 en centre ville)

+

Dérogation, une autorisation supplémentaire si location étudiante

Au-delà, compensation exigée et autorisation permanente accordée au bien

Durée de validité de l'autorisation : 3 ans renouvelable **UNE** fois

Cancale : servitude de résidence secondaire dans le PLU

Les zones de servitude de résidence principale dans le PLU

Une révision simple du PLU

- Modification simplifiée du PLU de 2014 (8^{ème} modification)
- Définition de zones où les constructions neuves seront soumises à servitude de résidence principale

Une régulation encore limitée aux communes :

- Ayant plus de 20% de résidences secondaires

OU

- Concernées par la taxe annuelle sur le logement vacant comme définie à l'article 232 du code général des impôts (zone tendue)

Synthèse de la réglementation à Cancale

Servitude de résidence
secondaire dans le PLU

Surtaxe sur les résidences
secondaires

Paris: la limite à 90 nuitées de location par résidence principale

Abaissement de 120 à 90 nuitées pour les résidences principales

Évite les fausses déclarations de résidence principale

L'obligation de la compensation

Dès le premier logement en location (hors résidence principale)

Le changement de destination

Passage de logement destiné à l'habitation en hébergement hôtelier

Synthèse de la réglementation à Paris

Changement d'usage soumis à compensation

Changement de destination du logement en hébergement hôtelier

Numéro d'enregistrement

Limite à 90 nuitées de location en résidence principale

3. Synthèse des outils de régulation

Différents niveaux de régulation à l'échelon communal/intercommunal

Régulations liées à l'autorisation de changement d'usage (CCH)

Observer le phénomène

DPE entre A et E
Permet une mise à niveau réglementaire avec les autres baux

Numéro d'enregistrement

Ajouter des contraintes au règlement pour encadrer

Compléter la demande d'autorisation d'un règlement

Autorisation ou non pour les **personnes morales**

Nombre d'autorisation limité par propriétaire

Maîtriser son parc de meublés touristiques

Quotas
Par quartier (nombre ou part du parc de logement)/Par immeuble

Demande de **compensation** (changement d'usage permanent)

→ **Autorisation de changement d'usage pour les locaux autre qu'habitation** (Code du tourisme)

Autres régulations spécifiques

Zone de servitude de résidence principale dans les PLU

Baisse de 120 à 90 jours pour les résidences principales

Surtaxe sur les résidences secondaires

4. Synthèse des moyens humains pour la régulation des meublés de tourisme

Collectivité	Où sont rattachés les postes régulations meublés de tourisme ?	Nombre d'ETP instruction et/ou contrôle	Mobilisation ETP lors de la mise en route	Financement du/des poste quand mutualisation
Auray Quiberon Terre Atlantique	Office de tourisme intercommunal Service hébergement et observatoire	Pas de poste dédié mais 4 personnes travaillent sur les missions : Régulation des meublés, taxe de séjour, observatoire et qualification de l'offre	Mobilisation service urbanisme de l'EPCI	50% EPCI + 50% communes au prorata du nombre de dossiers instruits
CC Belle-île en mer EPCI		1ETP	60% ETP (chargé de mission habitat)	20% EPCI + 20% chaque commune
Golfe du Morbihan Vannes Agglo	EPCI	2 ETP	Réflexion à l'habitat puis lien avec le service tourisme	1/3 communes + 2/3 EPCI
Quimper	urbanisme réglementaire + tourisme (économie)	Effectifs constants	Forte mobilisation des équipes en plus de leur plan de charge habituel	
Rennes	Service tourisme (taxe de séjour) Service urbanisme de Rennes Métropole (instruction)	Pas de poste dédié mais 5 personnes travaillent dessus (3 instructions et 2 taxes de séjour)		
Sain-Malo	Ville de Saint-Malo - Direction de l'aménagement et de l'urbanisme	2 ETP (catégorie B et C dont 1 assermenté)	Emploi cadre très mobilisé (50% ETP au début car beaucoup de recours gracieux)	
Dinan	Habitat (commune) Tourisme (EPCI)	1ETP	Chargé de mission petite ville de demain et opération revitalisation du territoire très mobilisé	
Lorient	Service relation usagers Service urbanisme (instruction)	0,5ETP		



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

Claire JÉGOUSSE - Chargée de mission Programme local de l'habitat

Marion THOMAS - Responsable du service Hébergement et Observatoire à l'Office de tourisme intercommunal



Présentation du territoire



Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA)

91 034 habitants

24 communes dont 2 îles

Ville-centre : Auray 14 417 habitants

20 % de -20 ans / 28% de +65 ans

36 % de résidences secondaires

4 262 meublés de tourisme recensés

4 293 000 nuitées marchandes en 2024

dont 28 % sont dans des meublés de tourisme (sans Carnac)

24 Plan Locaux d'Urbanisme

1 Programme Local de l'Habitat (2023-2028)

1 Office du Tourisme Intercommunal (OTI)

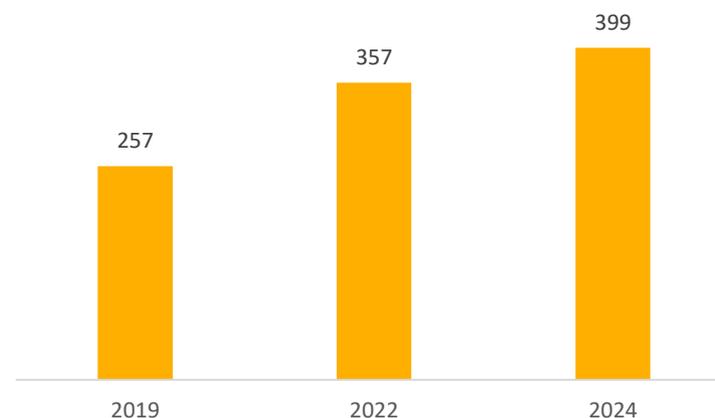


Etat des lieux des meublés sur AQTA

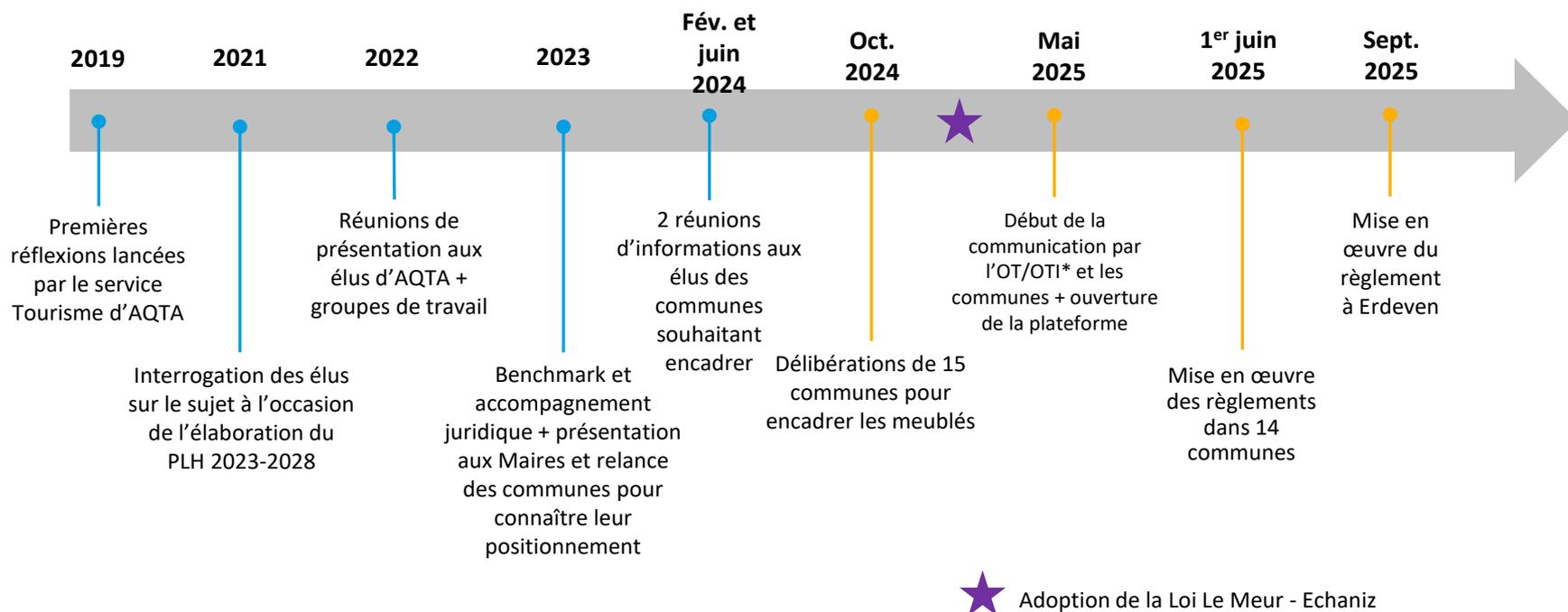


Commune	Meublés 2019	Meublés 2022	Meublés 2024	Evolution brute 2019-2024
Quiberon	576	1 019	1 006	430
Saint-Pierre-Quiberon	177	309	298	121
La Trinité-sur-Mer	144	224	211	67
Auray	85	138	148	63
Étel	118	177	169	51
Ploemel	70	90	96	26
Crach	85	113	107	22
Brech	32	45	52	20
Locoal-Mendon	43	56	63	20
Plouharnel	134	148	152	18
Pluvigner	41	54	56	15
Plumergat	18	30	32	14
Locmariaquer	181	201	193	12
Pluneret	42	53	51	9
Saint-Philibert	155	153	159	4
Landaul	11	12	13	2
Sainte-Anne-d'Auray	9	9	11	2
Camors	27	26	28	1
Hœdic	7	7	8	1
Landévant	14	15	15	1
Île-d'Houat	61	63	60	-1
Erdeven	340	354	333	-7
Belz	nc	161	167	/
Carnac	nc	nc	834	/
AQTA	2 370	3 457	4 262	1 892

Évolution du nombre de multi-proprétaire sur AQTA*



Calendrier



Pourquoi accompagner les communes ?



⇒ Action inscrite dans le PLH* : « *Développer l'offre de logements locatifs à l'année* »

⇒ Accompagner les communes dans cette réflexion globale pour déployer le dispositif de façon coordonnée (aspects juridiques, techniques et méthodologiques)

⇒ Mutualiser et prendre en charge de l'accompagnement juridique en faisant appel à un cabinet d'avocat spécialisé sur la question des meublés de tourisme

⇒ Accompagner et faciliter le déploiement du dispositif (logiciel, personnel, communication...)



Mise en œuvre

Quel scénario choisir ?



4 propositions

Ne rien faire

Numéro
d'enregistrement +
changement
d'usage

Numéro
d'enregistrement +
changement
d'usage +
limitation par
foyer fiscal

Ajouter la
compensation
(modèle du Pays-Basque)

Quel scénario choisir ?



2 scénarios retenus

Ne rien faire

Numéro
d'enregistrement +
changement
d'usage

Numéro
d'enregistrement +
changement
d'usage +
limitation par
foyer fiscal

Ajouter la
compensation
(modèle du Pays-Basque)

Règlements en vigueur



1^{er} niveau

Numéro d'enregistrement
+
Changement d'usage temporaire*

2nd niveau

Numéro d'enregistrement
+
Changement d'usage temporaire*
+
Limitation du nombre de meublés par
foyer fiscal

*Changement d'usage uniquement pour
les personnes physiques dans un premier
temps

Nombre de meublés autorisés par foyer fiscal :

Auray : 1

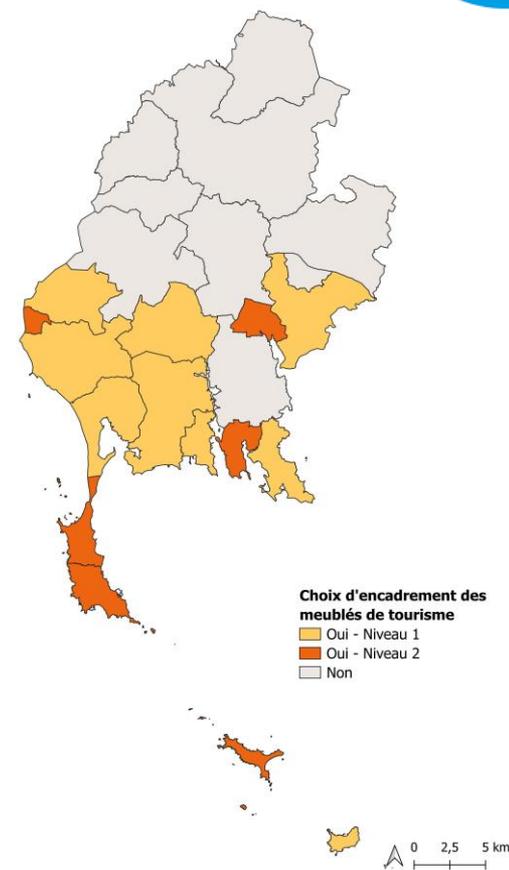
Etel : 3

Houat : 1

**Quiberon : 1 et + en fonction
du nombre de logements total**

Saint-Philibert : 1

Saint-Pierre-Quiberon : 1



Qui instruit les changements d'usage ?



Communes

Manque de moyens humains et financiers

AQTA

- Manque de moyen technique
- Besoin de recrutement

OTI

- Besoin de recrutement
- Dispose déjà du logiciel Déclaloc

Qui instruit les changements d'usage ?



Communes

Manque de moyens humains et financiers

AQTA

- Manque de moyen technique
- Besoin de recrutement

OTI

- Besoin de recrutement
- Dispose déjà du logiciel Déclaloc

Comment se passe l'instruction et le contrôle ?



L'instruction



1/ Le propriétaire va sur Déclaloc remplir le dossier de demande de changement d'usage + demande son numéro d'enregistrement



2/ Le service instructeur de l'OTI instruit le dossier en vérifiant que la location respecte bien les critères inscrits dans le règlement



3/ Le service instructeur envoie le dossier à la mairie où se situe le logement



4/ Le maire valide, ou non, par signature la demande de changement d'usage (arrêté)



Le contrôle

Le service instructeur de l'OTI contrôle les annonces en ligne afin de voir si :

- Elles comportent bien le numéro d'enregistrement
- Le propriétaire a bien déposé, et reçu, sa demande de changement d'usage

Dans le cas d'une annonce non réglementaire (sans numéro d'enregistrement et/ou sans changement d'usage accordé), le service instructeur pourrait rédiger un PV d'infraction qui sera à signer par les services compétents de la mairie concernée.

■ Bilan et suite

Premier bilan : attente chiffres OTI



Après 3 mois et demi de mise en place du dispositif

926
demandes
de
changement
d'usage

2 838
demandes
de numéro
d'enregistre-
ment

+620
meublés de
tourisme
recensés sur
AQTA

4 048 meublés déclarés à date sur 23 communes contre 3428 avant le dispositif (+620)

- **519** multi-proprétaires sur les 14 communes
- **160 cessations d'activité** : dont **31** ont répondu avoir cessé à la suite de la mise en place du dispositif d'encadrement des meublés



Recommandations

- Avoir un accompagnement juridique dédié
- Ne pas se précipiter dans l'élaboration des règlements
- Faire un rétroplanning et anticiper au mieux le déploiement
- Accompagnement physique aux personnes éloignées du numérique
- Échelonner la mise en œuvre si grand territoire ou manque de ressources



Points de vigilance

- Bien réfléchir aux conséquences des règlements sur l'instruction :
 - Règlement unique
 - Limitation par foyer fiscal
- La communication (noms des dispositifs...)

Des évolutions à venir ?



- Actuellement :
Réflexion de plusieurs communes sur la servitude de résidences principales
- Mai 2026 :
Mise en place de la plateforme nationale pour le numéro d'enregistrement
- Juin 2026 :
Bilan de la première année du dispositif
- Suite au bilan et en fonction des souhaits des communes, réflexions sur :
 - Les quotas
 - Le changement d'usage pour les personnes morales





TEMPS D'ÉCHANGE

Posez vos questions dans le fil de discussion



La servitude de résidence principale dans le PLU à Cancale

Maude KORSEC, Conseillère municipale déléguée à l'urbanisme et aux permis de construire

François LAVOUTE - Directeur aménagement et urbanisme



SOMMAIRE

- 1. Rappel du contexte réglementaire**
2. Présentation de la modification 8 du PLU de Cancale
3. 1^{er} retour d'expérience



1. Rappel du contexte réglementaire

1) La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 dite loi Le Meur

- La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 dite **loi Le Meur** vise à renforcer les outils de régulation des **meublés de tourisme** et à préserver l'accès au logement permanent dans les communes soumises à forte pression touristique.
- L'un de ses volets majeurs est la création d'une **servitude de résidence principale** (article 5) dans le Code de l'urbanisme (nouvel article **L. 151-14-1**)
- Elle intervient dans un contexte de multiplication des résidences secondaires et de locations touristiques intensives, provoquant des « désertifications à l'année » dans certaines zones.



1. Rappel du contexte réglementaire

2) la servitude de résidence principale

A. Qu'est-ce que c'est ?

- La servitude de résidence principale est une servitude d'urbanisme que peut prévoir le règlement du PLU / PLUi dans certaines zones.
- Elle impose que les constructions nouvelles de logements, dans les secteurs concernés, soient destinées à usage exclusif de résidence principale, c'est-à-dire qu'elles doivent être occupées au moins 8 mois par an par leur occupant (sauf exceptions).
- Elle s'applique uniquement aux logements neufs autorisés après approbation de la modification du PLU ; les logements anciens ne sont pas soumis rétroactivement



1. Rappel du contexte réglementaire

2) la servitude de résidence principale

B. Conditions d'institution

- Doit se situer dans une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) dans le PLU / PLUi.
- Elle ne peut être instituée que si l'une des deux conditions est remplie :
 1. la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) est applicable dans la zone concernée
 2. les résidences secondaires représentent plus de 20 % du total des immeubles à usage d'habitation dans la zone visée
- La procédure à suivre est une **modification simplifiée** du PLU
(articles L. 153-45 à L. 153-48) pour intégrer cette servitude dans le règlement du PLU.



1. Rappel du contexte réglementaire

2) la servitude de résidence principale

C. Dispositions et obligations

- Mention obligatoire : toute promesse de vente, tout contrat de vente, tout bail ou contrat constitutif de droits réels portant sur un logement soumis à cette servitude doit en faire mention expresse, sous peine de nullité.
- Interdiction de location en meublé touristique : 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.
- Si le règlement du PLU est modifié et supprime le secteur soumis à cette obligation, les logements concernés ne sont plus soumis à la servitude.



1. Rappel du contexte réglementaire

2) la servitude de résidence principale

D. Contrôles et sanctions

- Le maire, via un agent commissionné, peut relever l'infraction à la servitude en cas d'usage incompatible (ex : usage en meublé touristique non admissible).
- En cas de non-respect, une mise en demeure peut être faite, assortie d'une astreinte journalière, dans les conditions définies à l'article L. 481-4 du Code de l'urbanisme.
- Le montant de l'astreinte ne peut excéder 1 000 €/jour, avec un plafond global de 100 000 €



1. Rappel du contexte réglementaire

2) la servitude de résidence principale

E. Limites, enjeux et critiques

- La servitude ne concerne pas les logements existants : elle ne s'applique qu'aux constructions autorisées après la modification du PLU.
- Le contrôle en phase d'instruction des permis peut être difficile, car aucun document spécifique n'est exigé dans le dossier pour vérifier que la servitude est bien respectée.
- Des critiques portent sur le caractère potentiellement restrictif pour les propriétaires et investisseurs, et la nécessité de concilier ce droit avec la sécurité juridique et la valorisation des biens.
- Le dispositif doit être modulé localement : toutes les communes ne seront pas éligibles ou n'auront pas intérêt à l'adopter selon leur contexte territorial et leur parc de logements secondaires.

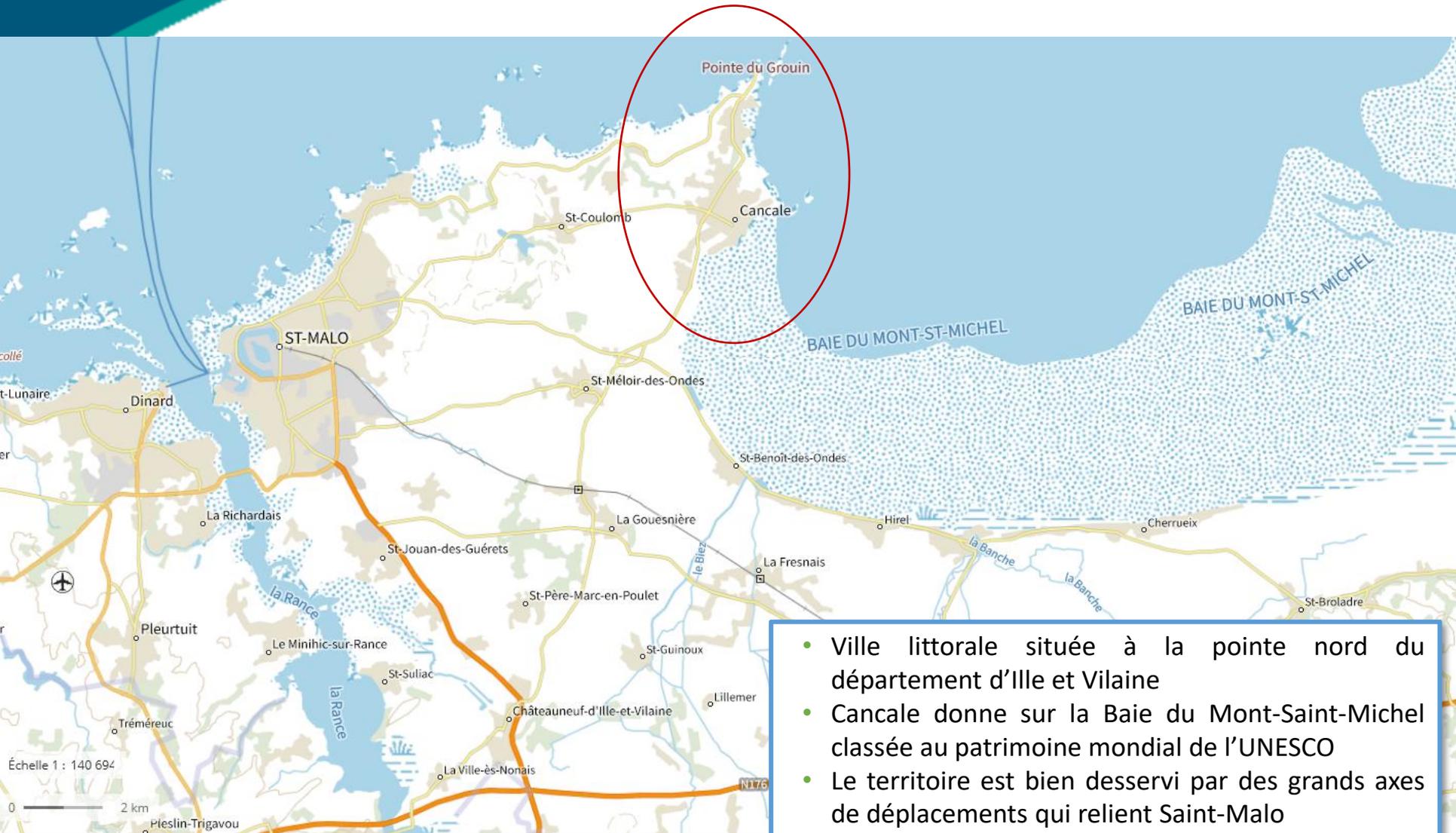


SOMMAIRE

1. Rappel du contexte réglementaire
- 2. Présentation de la modification 8 du PLU de Cancale**
3. 1^{er} retour d'expérience



Situation géographique de Cancale



- Ville littorale située à la pointe nord du département d'Ille et Vilaine
- Cancale donne sur la Baie du Mont-Saint-Michel classée au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Le territoire est bien desservi par des grands axes de déplacements qui relient Saint-Malo
- Cancale bénéficie d'une attractivité touristique importante

2) Présentation de la modification 8 du PLU de Cancale

1) Eléments de contexte

La commune de CANCALE est une commune littorale située à une dizaine de kilomètres à l'est de Saint-Malo et à l'extrémité ouest de la baie du Mont Saint-Michel.

La population municipale est de 5 554 habitants au 1er janvier 2025 selon la population de référence au 1er janvier 2022. Sur ce territoire attractif et touristique, la population peut atteindre 20 000 visiteurs l'été.

Comme de nombreuses autres villes côtières, CANCALE est confrontée à un fort taux de résidences secondaires et touristiques, un phénomène subi qui impacte fortement la collectivité et que cette dernière cherche à réduire.

La Ville de Cancale 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 contribue 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, visant à instaurer cette servitude de résidence principale en application de **la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 (dite loi *Le Meur*)**, en identifiant des secteurs dans lesquels toute construction nouvelle de logements sera à usage exclusif de résidence principale.



2) Présentation de la modification 8 du PLU de Cancale

2) Ajout de la servitude de résidence principale au plan de zonage

L'objectif est d'instaurer la servitude sur les secteurs suivants (sauf en cas de présence de zones humides) :

- les ZAC habitat AUz Près Bosgers, AUz Clos Nogain, sauf AUze (équipement hôpital).
- les zones 1AUe.
- les zones 2AU.
- le périmètre ORT (sauf la rue du Port car l'ORT ne concerne que la rue et pas les bâtiments).
- Les parcelles ou unités foncières en zones U > à 1000 m².

La position du bâti sur la parcelle fût aussi un critère.

Par ailleurs, la proximité des réseaux existants, ainsi que la proximité du centre-bourg et des équipements et services publics existants a été retenue, y compris au regard des proximités scolaires, commerçantes et pour favoriser les mobilités douces.

La connaissance du terrain a permis au groupe de travail (élus et techniciens) de réaliser une analyse à la parcelle.



Servitude de résidence principale + autres périmètres

Périmètre ajusté le 12/05/2025

Légende

 SERVITUDE_MIXITE_RESIDENCE_PRINCIPALE

 Périmètre ORT revitalisation centre-ville

PLU en vigueur

 1AUEa

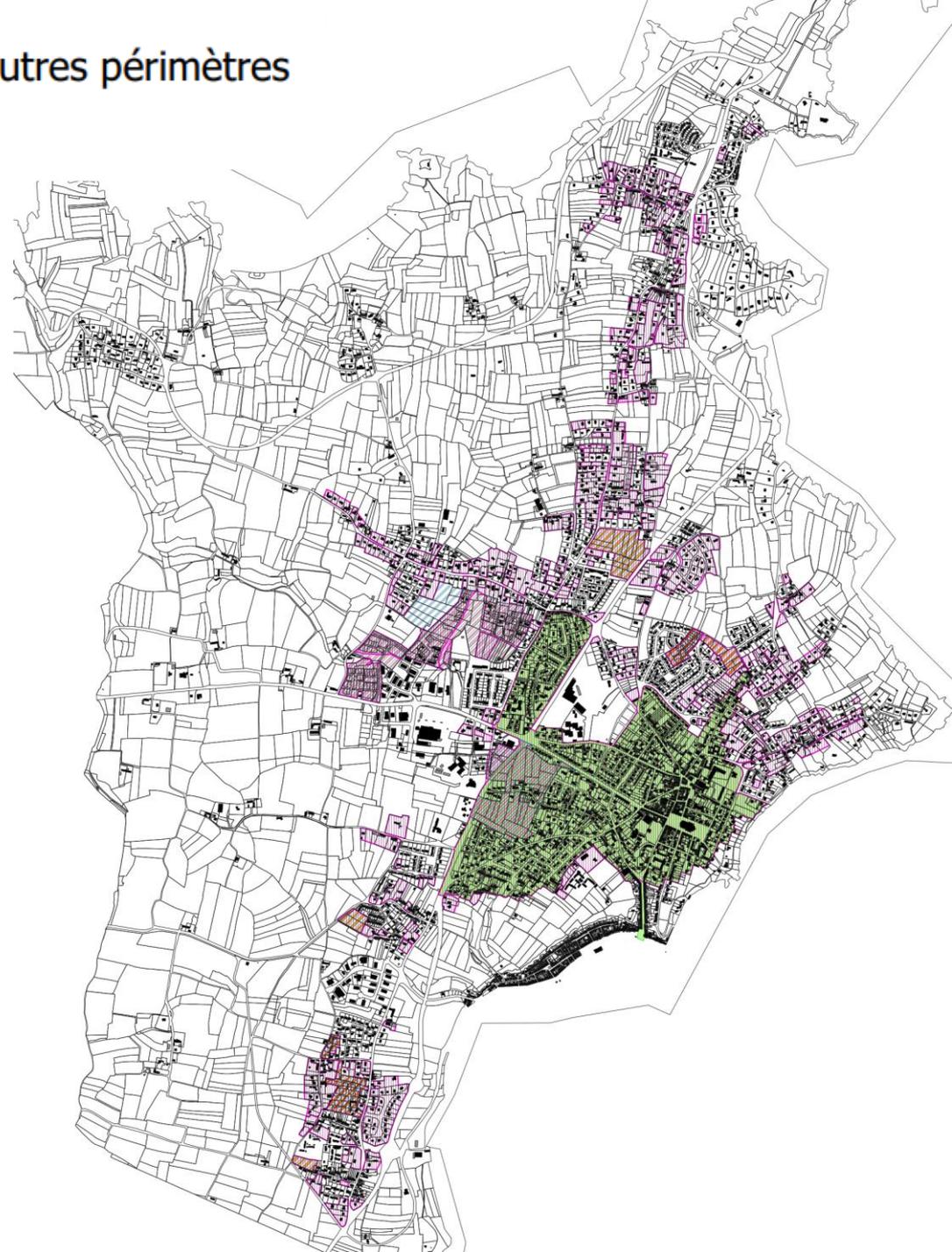
 1AUEb

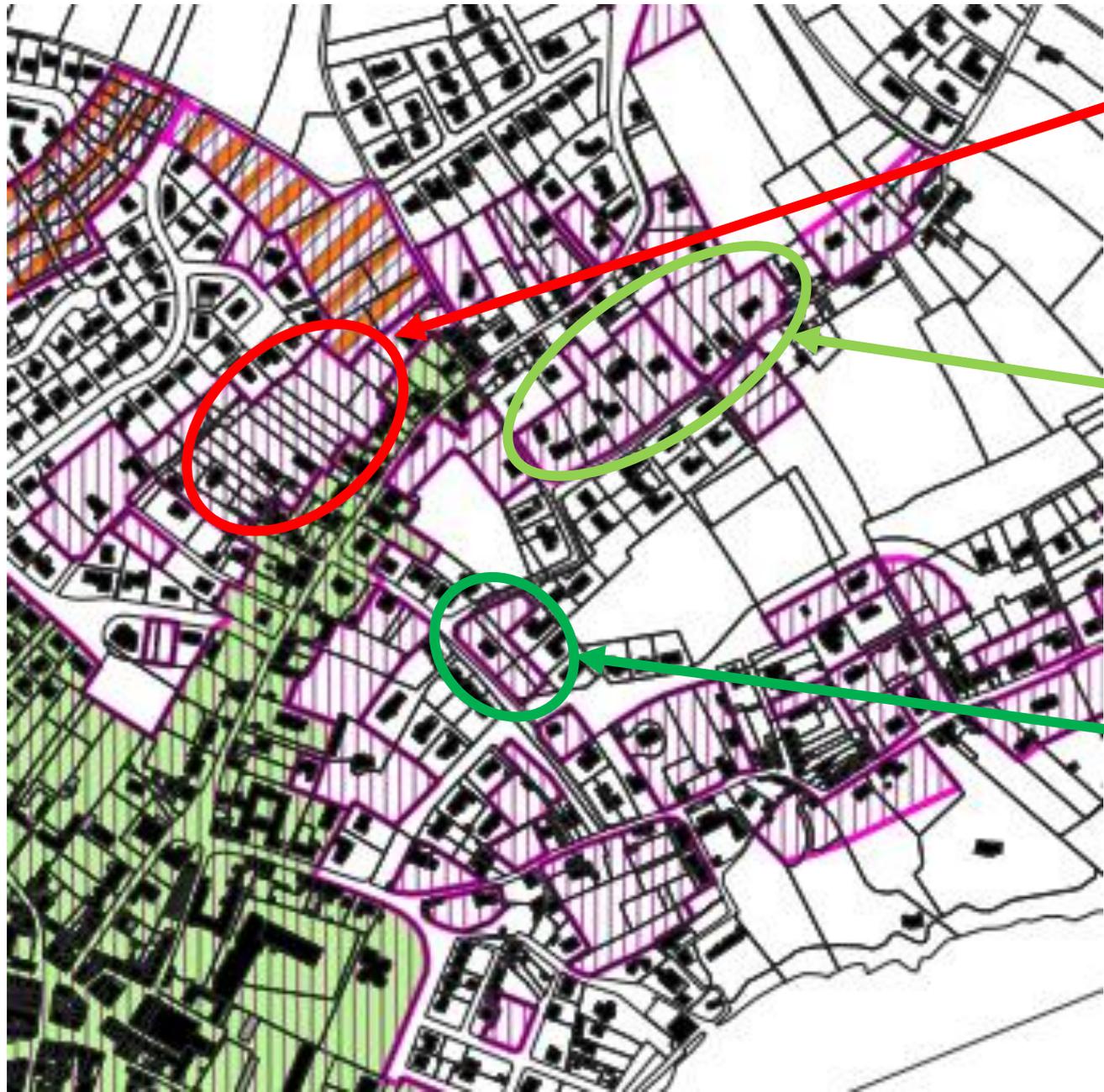
 1AUZ

 1AUZe

 2AU

 SERVITUDE_DE_MIXITE_SOCIALE PLU en vigueur



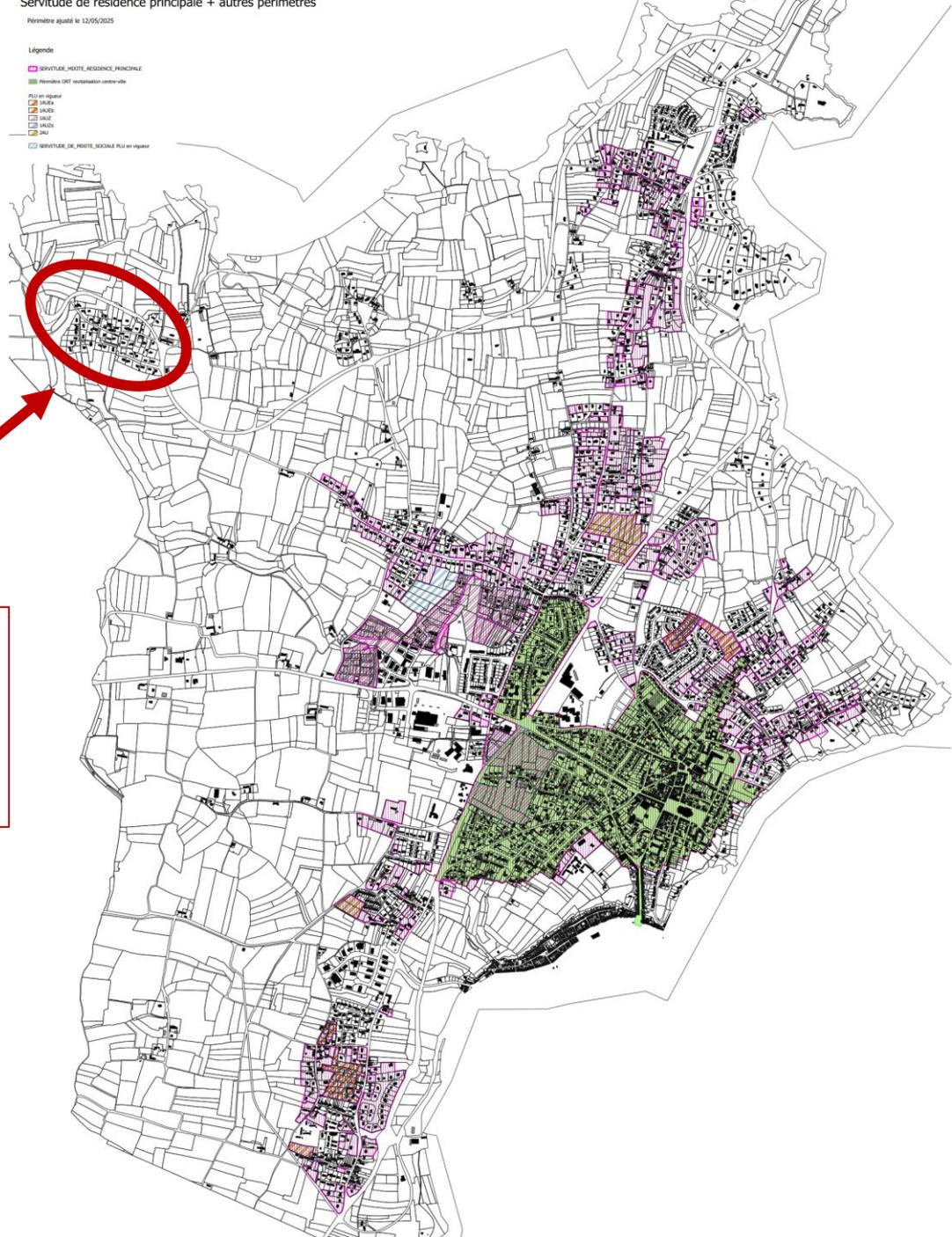


Nombreux fonds
jardin

Parcelles > à 1000 m2

Regroupement de
parcelles > à 1000
m2

- Légende
- SERVITUDE_DE_RESIDENCE_PRINCIPALE
 - Périmètre DRT installation centre-ville
 - PLU en vigueur
 - PLU16
 - PLU17
 - PLU18
 - PLU19
 - SERVITUDE_DE_RESIDENCE_SOCIALE PLU en vigueur



Lotissement du Verger
« éloigné » du centre-
bourg et des
équipements

2) Présentation de la modification 8 du PLU de Cancale

4) Calendrier

- Prescription de la modification 8 du PLU par Délibération du CM le 10 mars 2025
- Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) le 10 juin 2025
- Consultation des PPA du 11 juin au 3 juillet 2025
- Mise à disposition du public du 4 juillet au 4 août 2025
- Approbation de la modification 8 du PLU de Cancale le 29 août 2025
-> **Procédure rapide < à 6 mois**

5) Conseil d'application

- Validation au préalable des critères à retenir pour appliquer la servitude de résidence principale
- Application a minima aux zones « AU »
- Constitution d'un groupe de travail composé d'élu.e.s et agents techniques (COTECH)
- Validation en COPIL
- Explication et pédagogie



SOMMAIRE



1. Rappel du contexte réglementaire
2. Présentation de la modification 8 du PLU de Cancale
3. **1^{er} retour d'expérience**



1^{er} retour d'expérience

1) Apports

- Le principe même de la servitude de résidence principale : signal politique, cadre enfin législatif (loi nationale) et réglementaire (PLU local)
- La réservation de la consommation foncière à la résidence principale : cohérence avec le ZAN en ces temps de sobriété des territoires
- Le lien avec l'hébergement touristique de courte durée
- Les modalités : modification simplifiée donc procédure rapide (5 mois et 10 jours à Cancale)

==> Un outil précieux attendu depuis longtemps.



1^{er} retour d'expérience

2) A observer

- Pour le court/moyen terme : la servitude de RP n'est pas opposable pour les certificats d'urbanisme de moins de 2 ans
- La servitude est attachée à la notion de construction : donc supposément aux Permis de construire, mais risque d'interprétation jurisprudentielle sur ce point
- La restriction du changement de destination n'est pas intégrée à la procédure de modification simplifiée, et devra être intégrée à la révision générale du PLU
- La fraude (switch RP/RS ou fausse déclaration) : quels moyens de contrôle (RGPD) ?
- Incidence sur la hausse de l'immobilier dans l'existant ?
- Possibilité de réglementer les acquisitions dans l'existant ?
- Quid de la constitutionnalité d'une telle réglementation ?

==> Des points de vigilance et d'évaluation que la loi et/ou les règlements nationaux et locaux peuvent compléter.





TEMPS D'ÉCHANGE

Posez vos questions dans le fil de discussion





Où trouver les ressources du cycle ?

Une nouvelle organisation pour la chaine Youtube

Marianne Paboeuf, Région Bretagne



Retrouvez les ressources



Publication des ressources du cycle d'animation sur le [site de la DREAL Bretagne](#), **en accès libre** (accès direct depuis la page d'accueil)



Pour suivre les actualités
Demandez à vous inscrire (QR code)
lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh



Pour les Replays
Sur notre chaîne



YouTube

[Les territoires innovent en Bretagne](#)



Réorganisation de la chaîne Youtube

Création de playlists thématiques équilibrées

les TERRITOIRES INNOVENT

LES TERRITOIRES INNOVENT EN BRETAGNE

@lesterritoiresinnoventenbr8500 · 188 abonnés · 53 vidéos

« Les territoires innovent en Bretagne », est un réseau régional des acteurs des territoires ...plus
bretagne.developpement-durable.gouv.fr/les-territoires-innovent-une-animatio... et 2 autres liens

S'abonner

Accueil Vidéos Playlists

Playlists créées Trier par

- Des besoins en logement ⇒ 9 vidéos
Logement abordable et solutions foncières ...
Afficher la playlist complète
- 2ème étape : la déconstruction ⇒ 9 vidéos
Gestion des friches et renouvellement urbain
Afficher la playlist complète
- Synthèse des orientations opérationnelles ⇒ 6 vidéos
Agir sur le foncier économique
Afficher la playlist complète
- LES TERRITOIRES INNOVENT ⇒ 5 vidéos
Gouvernance, implication citoyenne et égalité
Afficher la playlist complète
- LES TERRITOIRES INNOVENT ⇒ 10 vidéos
Sobriété foncière : stratégies et outils
Afficher la playlist complète
- LES TERRITOIRES INNOVENT ⇒ 5 vidéos
Nature, eau, climat, trait de côte : adapter et améliorer L...
Afficher la playlist complète
- CASE - Photos mars 2010 ⇒ 5 vidéos
- LES TERRITOIRES INNOVENT ⇒ 5 vidéos
- LES TERRITOIRES INNOVENT ⇒ 7 vidéos
- LES TERRITOIRES INNOVENT ⇒ 5 vidéos
- 2ème étape : la déconstruction ⇒ 2 vidéos
- LES TERRITOIRES INNOVENT ⇒ 2 vidéos

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE
Liberté Égalité Fraternité

RÉGION BRETAGNE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

BANQUE des TERRITOIRES



Merci pour votre attention !
Bonne journée

