



PAYS DE LORIENT - QUIMPERLÉ

RÉSIDENCES SECONDAIRES, MEUBLÉS DE TOURISME ÉVOLUTION DEPUIS 2016 ET IMPACTS SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT AU PAYS DE LORIENT-QUIMPERLÉ

Arnaud Le Montagner - 02 97 12 06 62

Équipe projet : Corentin Muguët, Jeanne Gobilliard (Lorient Agglomération) pour la partie 10



Mise en page : Valentin Guéneç

Relecture : Gilles Poupard, Anne Brodin, Marina Rieux

Directeur de la publication : Pascal Le Liboux

ISSN 2118-1632

7 INFOS CLÉS

- Inscription ne veut pas dire activité. Les numéros d'enregistrement de meublés de tourisme ne sont pas forcément le bon indicateur de l'activité réelle de meublés de tourisme sur le territoire : un sur deux n'est pas actif.
- L'offre active a été multipliée par 4 en 7 ans.
- Deux tiers des logements actifs le sont plus de 120 jours par an. Dès lors ces logements sortent du champ des résidences principales.
- L'offre est concentrée géographiquement et surtout littorale.
- L'impact de l'offre de location courte durée est potentiellement fort pour 16 communes du pays de Lorient-Quimperlé sur 46.
- Nouveauté : une méthode d'analyse intégrant les dynamiques pour identifier la neutralisation d'une partie du parc de logements par les locations courte durée.
- Un nouveau cadre législatif porté par la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

Préambule et méthode	6
1. L'offre de locations de courte durée via les plateformes a quadruplé en 7 ans	10
Presque 4 fois plus de logements actifs	10
2. Presque 3 % du parc de logements du territoire, beaucoup plus sur le littoral	12
3. Une forte présence sur les territoires à forte part de résidences secondaires	16
4. Une forte augmentation du nombre de résidences secondaires là où le nombre de locations courte durée progresse	18
L'augmentation de l'exploitation des résidences secondaires littorales	19
La progression du nombre des locations courte durée entraine une augmentation du nombre de résidences secondaires sur le coeur d'agglomération	19
5. Seize communes sur lesquelles le phénomène est fort ou se renforce, à surveiller	20
Groix : la résidence secondaire phagocyte le développement de l'offre de logements en résidences principales.....	21
Larmor-Plage : une forte poussée récente des résidences secondaires, au bénéfice des meublés de tourisme	21
Quistinic : un historique de meublés de tourisme renforcé par les plateformes en ligne.....	22
Plouhinec : un poids important des locations courte durée, des résidences secondaires en hausse, confisquant une partie des efforts de production	22
Port-Louis : un poids important des résidences secondaires, une diminution de la vacance	22
Plœmeur : une installation de l'offre de meublés touristiques, un recul de l'offre locative.....	23
Moëlan-sur-Mer : recul des résidences secondaires, mais recul du parc locatif privé et progression des locations courte durée plus forte que celle des résidences principales.....	23
Clohars-Carnoët : seulement un nouveau logement sur deux contribue à la progression du nombre de résidences principales	23
Gâvres : une baisse des résidences principales toujours inquiétante.....	24
Saint-Thurien : un phénomène marginal, mais des indicateurs de glissement du parc	24
Locmiquélic : un parc locatif privé en baisse, une forte dynamique des locations courte durée	24
Sainte-Hélène : un parc locatif privé en baisse, une forte dynamique des locations courte durée ...	25
Querrien : une baisse des résidences principales	25
Riantec : une progression des résidences secondaires à surveiller	25
Guidel : un rythme de progression des locations courte durée important	26
Lorient : un impact très net des locations courte durée sur la progression des résidences secondaires.....	26
6. Douze communes avec un impact faible	27
7. Seize communes peu concernées	27
8. Deux communes à l'abri du phénomène ?	27

9. De nouveaux outils à la disposition des communes	28
Une généralisation de la procédure d'enregistrement préalable des meublés de tourisme ...	28
La possibilité de réduire la durée maximale de location des résidences principales.....	29
De nouvelles obligations en matière de décence et de performance énergétique.	29
La possibilité de fixer des « quotas » d'autorisation de changement d'usage, en limitant le nombre d'autorisations temporaires délivrées	30
Un renforcement des sanctions en cas de transformation irrégulière d'un local à usage d'habitation	30
Une nouvelle définition de la preuve de l'usage d'habitation	31
Des dispositions en matière d'urbanisme.....	31
De nouvelles règles applicables en copropriété	32
Une modification de la fiscalité	32
10. Les dispositifs d'encadrement des meublés de tourisme déjà déployés et de pression fiscale	33
Les dispositifs d'encadrement mis en place sur le territoire de Lorient Agglomération	33
Les dispositifs d'encadrement des meublés de tourisme mis en place par d'autres territoires	33
La taxation des résidences secondaires	36
Un dispositif financier communal pour taxer les résidences secondaires, mis en place sur le territoire de Lorient Agglomération	36
Les dispositifs intercommunaux mis en place par d'autres territoires	36



Préambule et méthode

Pourquoi étudier l'évolution du nombre de résidences secondaires et du nombre de locations courte durée ?

La création en 2008 de la société Airbnb a fait progressivement apparaître sur l'ensemble des territoires touristiques dans le monde une nouvelle offre d'hébergement. Conçue pour mettre en relation, via un site Internet, des particuliers souhaitant louer pour de courtes périodes tout ou partie de leur logement et des « voyageurs », cette plateforme a connu un grand succès tant auprès des hôtes potentiels que des voyageurs. Elle permet aux premiers de percevoir des revenus complémentaires et aux seconds de voir une offre d'hébergement plus importante, bon marché, hors des circuits hôteliers traditionnels.

L'offre est très rapidement passée du concept initial de « partage » de la résidence principale de l'hôte à la mise à disposition de logements entiers. D'autres plateformes Internet ont développé des services équivalents. La mise à disposition de logements entiers est devenue problématique sur certains territoires : une partie du parc de logements, constituant antérieurement des résidences principales pour une population permanente, bascule soit en résidences secondaires soit en meublés de tourisme. Au-delà de la perte de résidences secondaires, certains territoires s'inquiètent désormais de la déstabilisation de l'offre d'hébergement hôtelier et de la surfréquentation touristique.

Sur le pays de Lorient-Quimperlé, les élus ont fait le choix, à travers leurs politiques locales de l'habitat (programme local de l'habitat de Lorient Agglomération 2024-2029, action 8, et programme local de l'habitat de Quimperlé Communauté, bilan à mi-parcours) de suivre, par l'intermédiaire de l'observatoire de l'habitat d'AudéLor, le développement de cette offre de locations de courte durée et d'identifier les situations des communes sur lesquelles le développement de l'offre est susceptible d'accentuer les difficultés d'accès au logement des ménages.

Après une première étude réalisée en 2023¹, destinée à mesurer le niveau d'offre de locations de courte durée sur le territoire, cette deuxième étude, grâce à une source de données plus complète et historique², a pour objectif de décrire les dynamiques de développement de cette offre. Dans un contexte de crise du logement et de difficultés accrues d'accès au logement pour les ménages (qu'il s'agisse d'accession à la propriété ou d'accès au parc locatif privé), l'étude cherche à identifier les communes sur lesquelles le développement de l'offre de locations courte durée est susceptible d'avoir un impact.

Comment identifier les situations à surveiller ?

Le choix de l'observatoire est d'identifier la situation de 8 indicateurs décrits ci-dessous. Parmi ceux-ci, six sont des critères d'alertes et deux sont des critères d'atténuation de l'alerte.

Tous ces indicateurs sont basés sur des données de volume (en valeur absolue) et non en pourcentage.

L'évolution du parc de résidences principales (alerte)

L'évolution du nombre de résidence principales, lorsqu'elle est négative (ou nulle), est un premier indicateur de la difficulté d'accès à un logement. En effet, quelle que soit la dynamique démographique des communes, le nombre de ménages augmentant plus vite que la population totale, le besoin en nouveaux logements est constant. Pour les communes sur lesquelles cet indicateur serait négatif il s'agit d'un critère d'alerte.

Cet indicateur est basé sur les données Insee du recensement.

¹ AudéLor, « La location de courte durée en 2022 sur le pays de Lorient-Quimperlé : quel(s) impact(s) sur l'offre touristique et l'offre de logements ? », Communication n°213, juin 2023, 30 p.

² AirDNA

Pour réguler une partie de l'offre de locations courte durée, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a introduit l'interdiction pour un loueur de louer sa résidence principale plus de 120 jours par an, sauf exception (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). Cette interdiction est valable pour les locations dans les communes ayant mis en place la procédure du numéro d'enregistrement.

Les logements qui sont loués plus de 120 jours par an excluent donc les résidences principales et ils constituent un autre indicateur de suivi (cf. ci-après) : on les retrouvera principalement au sein du parc des résidences secondaires et logements occasionnels.

NOTA : il est possible qu'une résidence principale fasse l'objet d'une location au-delà des 120 jours et bénéficie de la demande de location courte et moyenne durée : le bail mobilité. Il s'agit d'un bail signé pour 2 à 10 mois. Le bien n'entre dès lors plus dans la catégorie des meublés de tourisme ou de la location de vacances classique toute l'année mais une partie de l'année seulement. Il va être occupé, en général hors période de fréquentation touristique, par des personnes en mission, en stage ou voyages prolongés qui sont prêtes à rester quelques mois. Le prix par nuit est de facto plus faible mais la rentabilité n'est pas loin d'être identique pour le propriétaire, avec moins de support client, moins de vacance locative et moins de ménage à faire. Ces biens peuvent être loués via des agences immobilières classiques ou spécialisées ou via les plateformes en mettant une durée minimum de 30 jours et en signant un bail mobilité en parallèle de la réservation.

L'évolution du parc locatif privé (alerte)

L'évolution du nombre de logements locatifs privés, lorsqu'elle est négative, est un deuxième indicateur de la difficulté d'accès à un logement. Pour les communes sur lesquelles cet indicateur serait négatif il s'agit d'un critère d'alerte.

Cet indicateur est basé sur les données Insee du recensement.

La progression du nombre de propriétaires occupants (alerte)

Cet indicateur croise l'évolution du nombre de ménages propriétaires occupants sur le territoire, rapportés à la progression du nombre de résidences principales. Sur l'ensemble du pays de Lorient-Quimperlé le nombre de ménages propriétaires occupants progresse de 65 pour 100 résidences principales supplémentaires. Les communes où cette proportion est inférieure sont considérées comme ayant une faible progression du nombre de propriétaires occupants, signe d'une plus grande difficulté d'accès à la propriété.

Cet indicateur est basé sur les données Insee du recensement.

La progression du parc de résidences principales au bénéfice des locataires (atténuation)

Cet indicateur croise l'évolution du nombre de ménages locataires du parc privé sur le territoire, rapporté à la progression du nombre de résidences principales. Sur l'ensemble du pays de Lorient-Quimperlé le nombre de ménages locataires du parc privé progresse de 12 quand il y a 100 résidences principales supplémentaires. Les communes où cette proportion est supérieure sont considérées comme ayant une progression des résidences principales davantage au bénéfice des locataires, signe d'une plus grande facilité d'accès au parc locatif. Cet indicateur peut compenser les autres critères d'alerte décrits dans cette rubrique.

Cet indicateur est basé sur les données Insee du recensement.

L'évolution du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels (alerte)

Les résidences secondaires et logements occasionnels ne sont pas soumis à la règle de plafonnement à 120 jours de location par an. Il en est de même pour les logements classés en meublés de tourisme. Il n'est pas possible de suivre logement par logement les évolutions de statut, mais on suit l'évolution du nombre de résidences secondaires car les logements proposés en location de courte durée sont davantage susceptibles de se trouver dans cette catégorie.

Cet indicateur croise l'évolution du nombre de résidences principales sur le territoire, rapportée à la progression du nombre de résidences secondaires. Sur l'ensemble du pays de Lorient-Quimperlé le nombre de résidences principales progresse de 8,2 pour 1 résidence secondaire supplémentaire. Les communes où cette proportion est inférieure sont considérées comme ayant une faible progression des résidences principales par rapport aux résidences secondaires. Ce critère est aggravé lorsque la progression des résidences secondaires est supérieure à celle des résidences principales.

Cet indicateur est basé sur les données Insee du recensement.

Le rythme comparé d'évolution des résidences principales et des locations de courte durée (alerte)

Cet indicateur croise l'évolution du nombre de résidences principales sur le territoire, rapportée à la progression du nombre de locations de courte durée actives plus de 120 jours par an. Sur l'ensemble du pays de Lorient-Quimperlé le nombre de résidences principales progresse de 2,9 pour 1 location de courte durée supplémentaire. Les communes où cette proportion est inférieure sont considérées comme ayant une faible progression des résidences principales par rapport aux locations de courte durée. Ce critère est aggravé lorsque la progression des locations courte durée est supérieure à celle des résidences principales.

Cet indicateur est basé sur les données Insee du recensement pour les résidences principales et sur les données AirDNA pour les locations courte durée.

Le poids des locations courte durée sur l'ensemble du parc de logement (alerte)

Cet indicateur croise le nombre de locations courte durée actives plus de 120 jours par an sur le territoire, rapportée au nombre total de logements. Sur l'ensemble du pays de Lorient-Quimperlé les locations courte durée actives plus de 120 jours par an représentent 2,5% du parc total de logements. On considère que les locations de courte durée ont un poids fort sur l'ensemble du parc de logements pour les communes sur lesquelles cette part est supérieure à 2,5.

Cet indicateur est basé sur les données Insee du recensement pour le nombre total de logements et sur les données AirDNA pour les locations courte durée.

La baisse du nombre de locations courte durée (atténuation)

L'évolution du nombre de locations de courte durée actives plus de 120 jours par an peut avoir diminué au cours de la période d'observation de référence. Cet indicateur peut compenser les autres critères d'alerte décrits ci-dessus.

Cet indicateur est basé sur les données AirDNA.

Liste des 16 communes présentant plus de 2 critères d'alerte (description plus précise en partie 5)

Communes	Évolution des RP*				Équilibre RP/RS		Équilibre RP/LCD		Fort poids LCD	Baisse LCD
	Baisse RP	Baisse parc locatif privé	Faible progression propriétaires	Progression RP au bénéfice du parc locatif	Faible hausse RP / RS	RP progressant + vite que RS	Faible hausse RP / LCD	LCD progressant + vite que RP		
Groix		x			x	x	x	x	x	
Larmor-Plage		x			x		x	x	x	
Quistinic		x	x				x	x	x	
Plouhinec		x			x		x		x	
Port-Louis		x			x		x		x	
Ploemeur		x			x		x		x	
Moëlan-sur-Mer		x					x	x	x	
Clohars-Carnoët					x		x	x	x	
Gâvres	x				x	x			x	
Sainte-Hélène		x					x		x	
Locmiquélic		x					x		x	
Riantec			x		x				x	
Guidel			x	✓			x		x	
Lorient			x	✓	x		x			
Saint-Thurien		x			x	x	x			
Querrien	x				x	x				

Source : AudéLor, 2024

* RP : Résidences principales
RS : Résidences secondaires
LCD : Locations courte durée



1. L'offre de locations de courte durée via les plateformes a quadruplé en 7 ans

Presque 4 fois plus de logements actifs

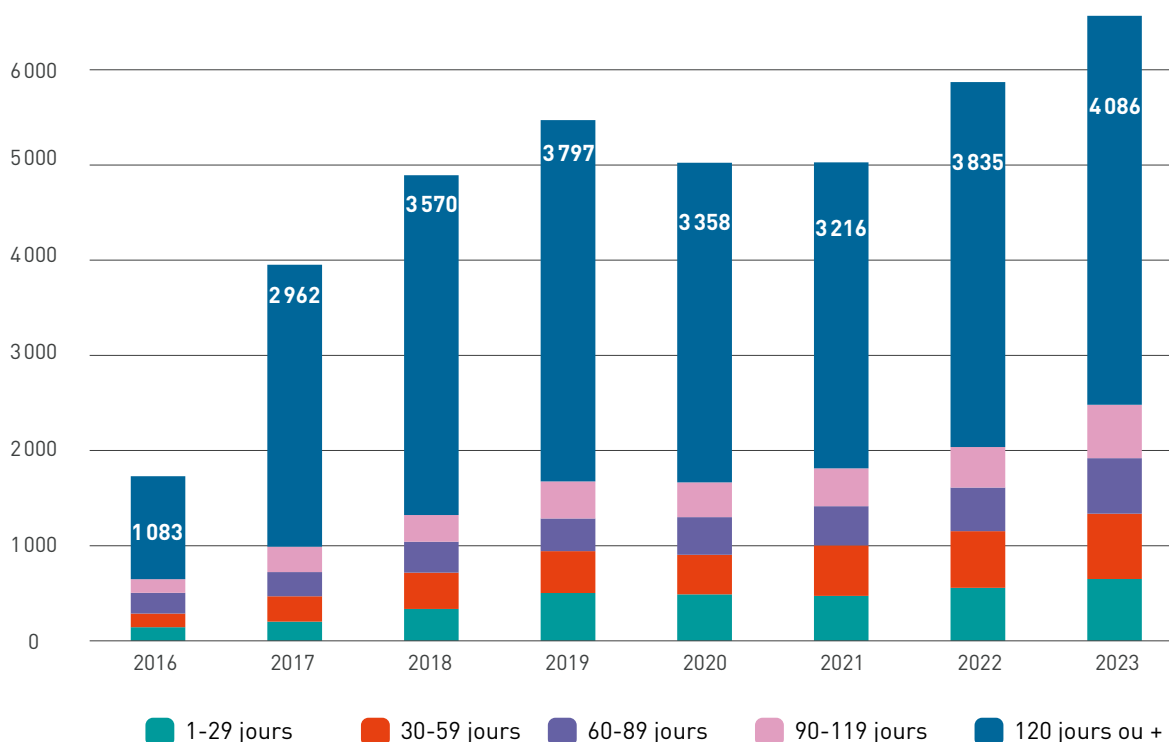
Sur le pays de Lorient-Quimperlé, le nombre de logements dits actifs, soit ayant été proposés à la réservation au cours de l'année, est passé de 1 731 en 2016 à 6 567 en 2023. On dénombre par ailleurs plus de 6 200 logements étant ou ayant été inscrits sur les plateformes de réservation en ligne depuis 2016 mais qui n'ont pas été actifs au cours de l'année 2023.

Évolution du nombre de logements proposés en location courte durée via les plateformes de réservation en ligne sur le pays de Lorient-Quimperlé

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
actifs	1 731	3 951	4 892	5 472	5 023	5 028	5 871	6 567

Source : AirDNA
Traitements statistiques : AudéLor – juillet 2024

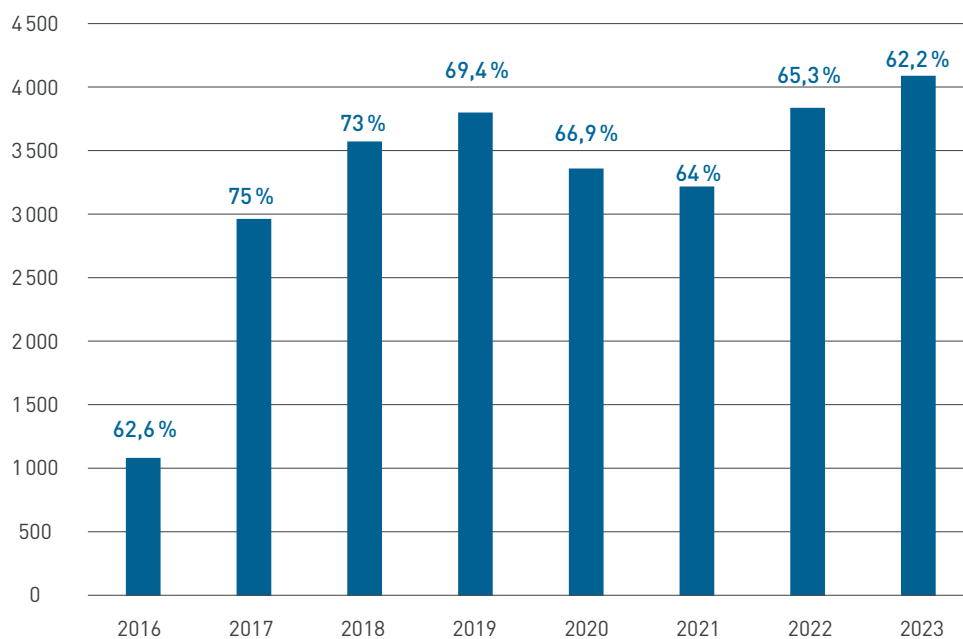
Évolution du nombre de logements proposés en location courte durée via les plateformes de réservation en ligne sur le pays de Lorient-Quimperlé par nombres de jours dans l'année



Source : AirDNA
Traitements statistiques : AudéLor – juillet 2024

Parmi les logements actifs, une très grande majorité est louée plus de 120 jours par an : entre 62% et 75% selon les années, les deux tiers en moyenne lissée. Cette caractéristique confirme la tendance à la professionnalisation du marché, ou tout au moins à de réelles stratégies d'investissement et de recherche de rentabilité sur ce marché de la part des propriétaires de logements.

Évolution du nombre et de la proportion de logements proposés à la location 120 jours par an ou plus par les plateformes de réservation en ligne sur le pays de Lorient-Quimperlé et leur part parmi les locations actives



Source : AirDNA
Traitements statistiques : AudéLor - juillet 2024



2. Presque 3 % du parc de logements du territoire, beaucoup plus sur le littoral

L'ensemble des logements en location courte durée actifs représentent 4,0 % de l'ensemble des logements du pays de Lorient-Quimperlé. Les logements les plus actifs (90 jours ou plus) en représentent 2,9 %.

En 2015 ces taux étaient respectivement de 1,1 % et 0,8 %.

Sur les communes de la bordure littorale la part prise par les locations de courte durée actives plus de 90 jours par an est nettement supérieure. 13 communes dépassent la moyenne du pays de Lorient-Quimperlé et ce sont toutes des communes littorales.

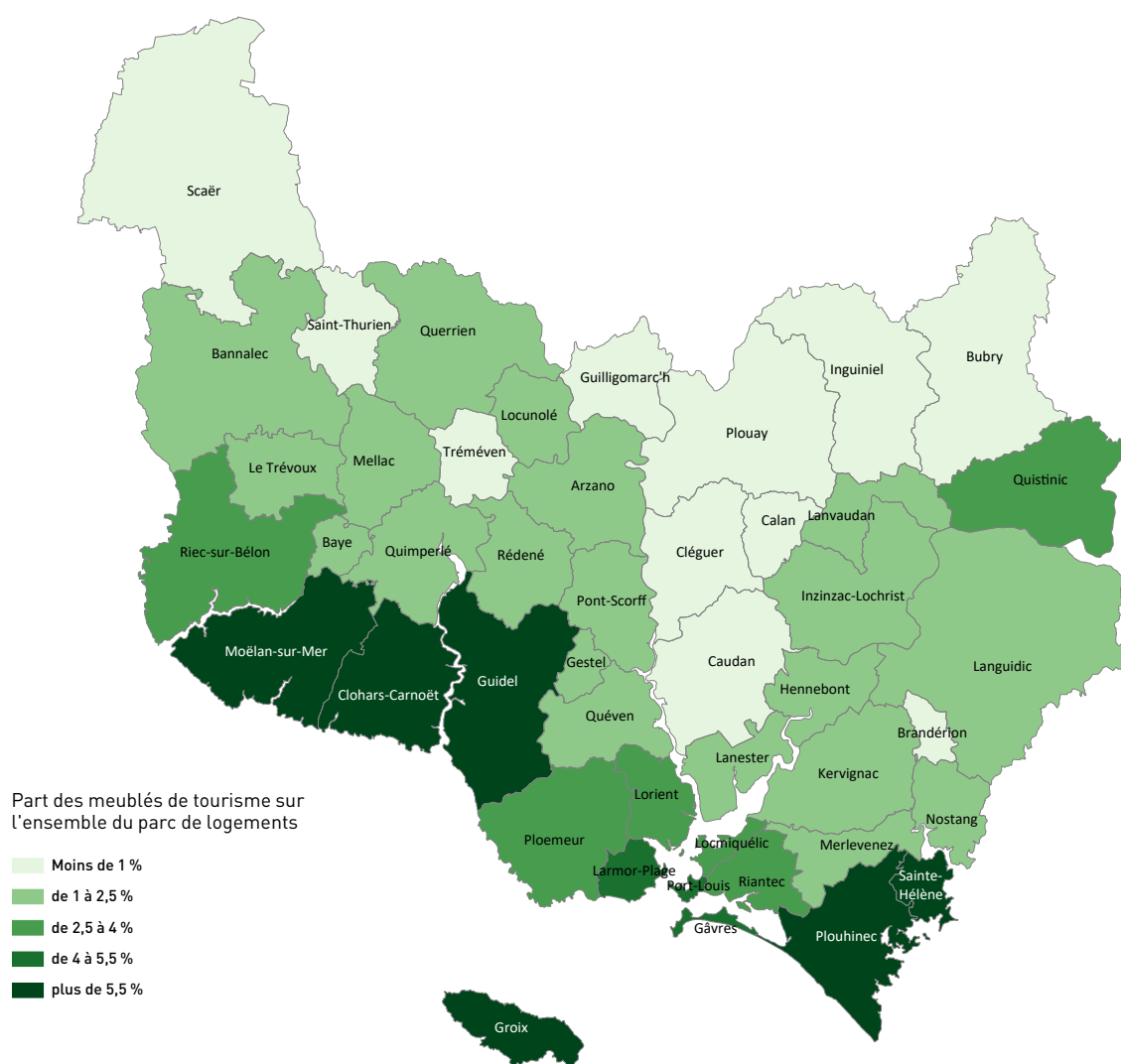
Liste des 13 communes comptant les plus forts taux de logements proposés plus de 90 jours par an en location courte durée via les plateformes en ligne sur le pays de Lorient-Quimperlé

Clohars-Carnoët	8,9%
Groix	8,5%
Guidel	6,7%
Plouhinec	6,1%
Moëlan-sur-Mer	6,1%
Sainte-Hélène	6,0%
Gâvres	5,3%
Larmor-Plage	5,3%
Port-Louis	4,8%
Quistinic	3,8%
Ploemeur	3,8%
Riantec	3,7%
Locmiquélic	3,4%

Source : AirDNA
Traitements statistiques :
AudéLor – juillet 2024

Avec 2,6 % des logements de la communes proposés à la location plus de 90 jours par an sur les plateformes en ligne, Lorient est la quatorzième des 46 communes, suivie de Riec-sur-Bélon avec 2,5%. Elles complètent ainsi une liste de 15 communes, très majoritairement littorales, ayant les plus forts taux de présence de logements loués via les plateformes en ligne.

La présence de meublés de tourisme mis en location 90 jours par an ou plus sur le pays de Lorient-Quimperlé en 2023



Source : AirDNA 2023, Insee - Recensements
Traitements statistiques et cartographie : AudéLor - septembre 2024

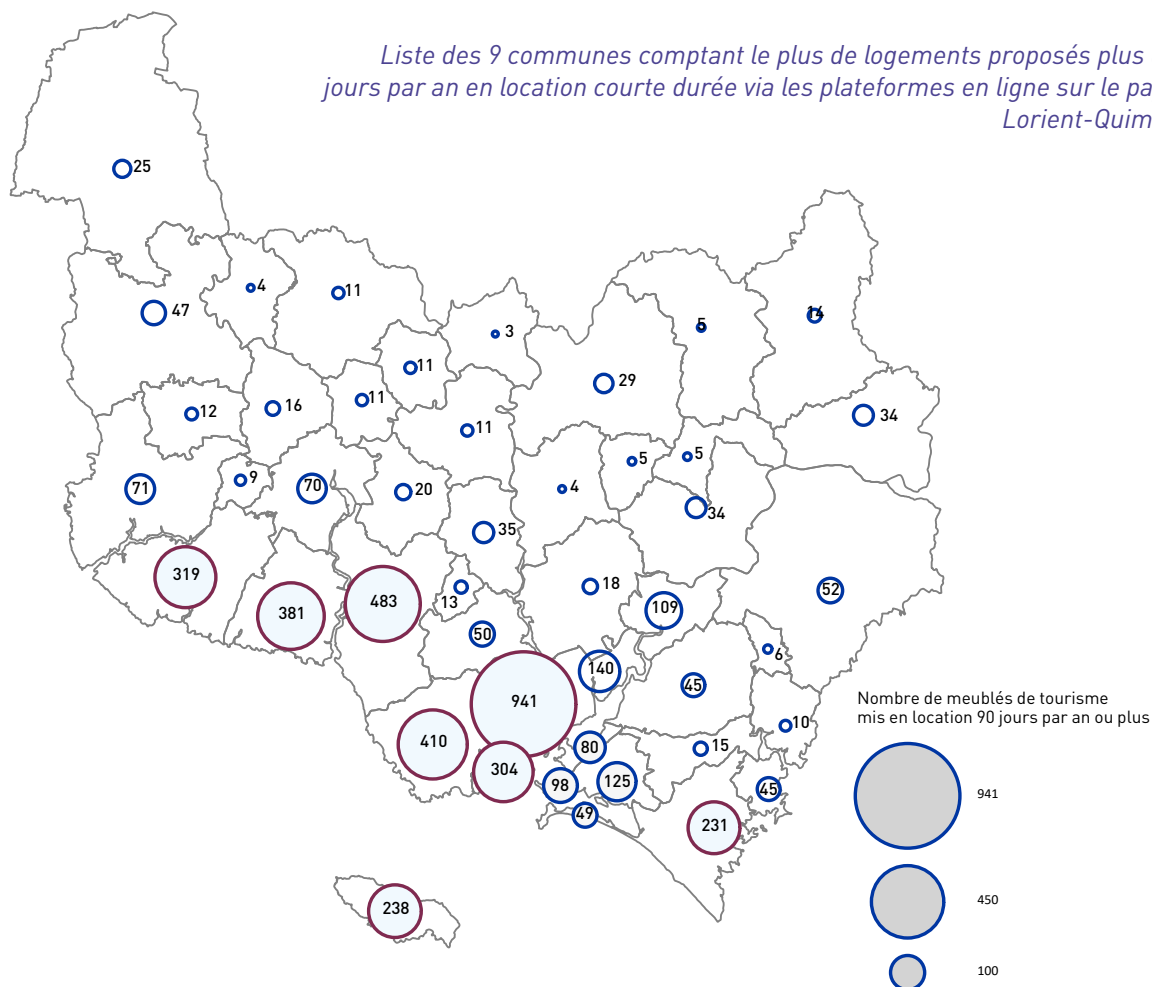
9 communes rassemblent presque les trois quarts de l'offre du territoire (74,1%). On y retrouve exclusivement des communes issues de la liste ci-dessus ainsi que les deux communes du cœur d'agglomération, Lorient et Lanester.

Liste des 9 communes comptant le plus de logements proposés plus de 90 jours par an en location courte durée via les plateformes en ligne sur le pays de Lorient-Quimperlé

Lorient	20,2%
Guidel	10,4%
Ploemeur	8,8%
Clohars-Carnoët	8,2%
Moëlan-sur-Mer	6,9%
Larmor-Plage	6,5%
Groix	5,1%
Plouhinec	5,0%
Lanester	3,0%

Source : AirDNA
Traitements statistiques :
AudéLor – juillet 2024

Liste des 9 communes comptant le plus de logements proposés plus de 90 jours par an en location courte durée via les plateformes en ligne sur le pays de Lorient-Quimperlé



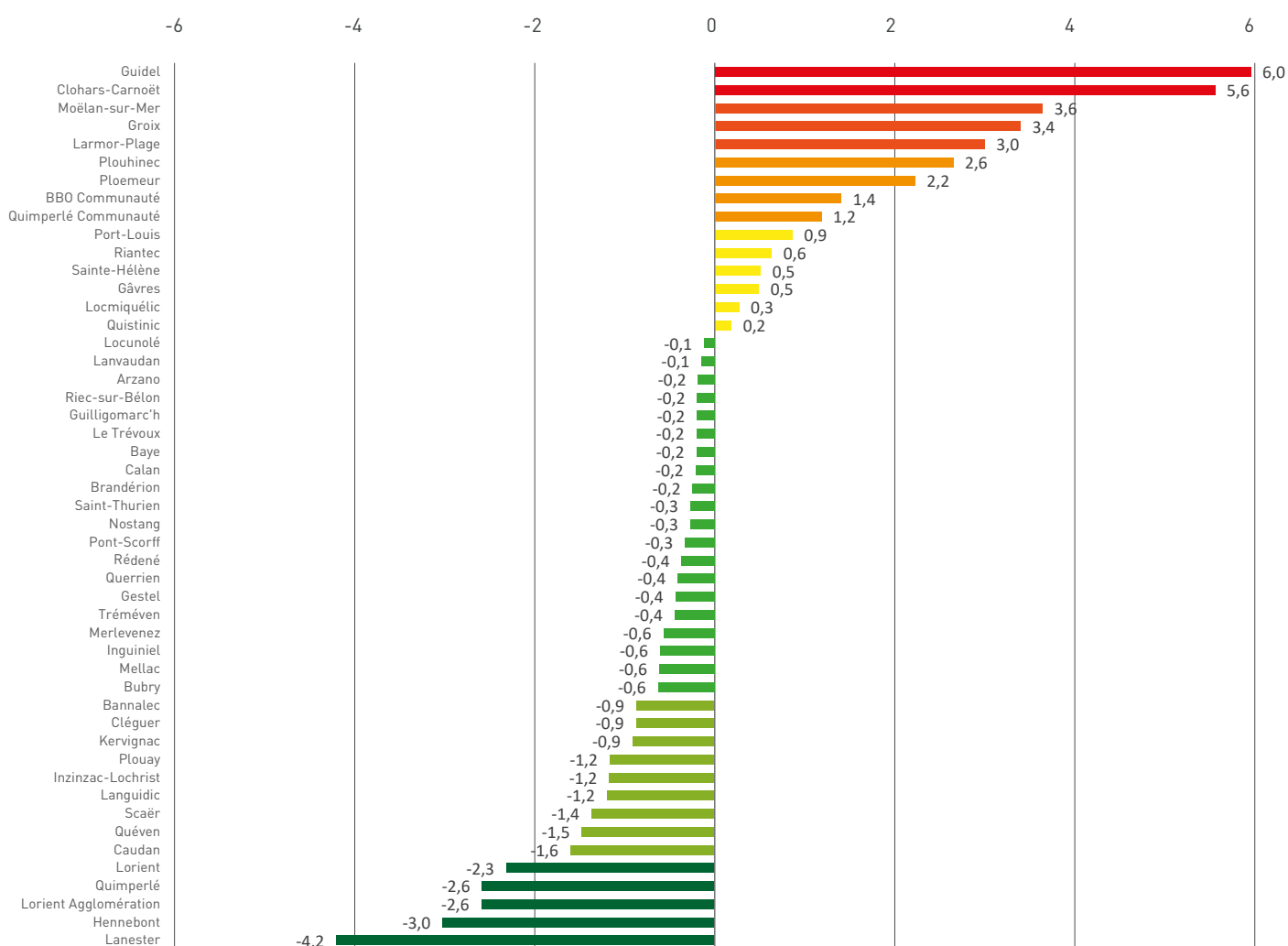
Source : AirDNA 2023, Insee - Recensements
Traitements statistiques et cartographie : AudéLor – septembre 2024

Pour autant, Lorient et Lanester, malgré une part importante de l'offre territoriale, le phénomène est sous-représenté par rapport à la part de l'offre globale en logements. En effet, les logements en LCD de Lanester représentent seulement 3,0% de l'offre globale du pays de Lorient alors que son parc de logements global en représente 7,2%, soit un écart négatif de 4,2 points. Pour Lorient (20,2 et 22,6) cet écart est de -2,3 points (cf. graphique ci-dessous).

En revanche, l'offre sur Guidel est très surreprésentée par rapport au poids global des logements de la commune sur l'ensemble du territoire : l'écart est de 6,0 points. Parmi les communes où le phénomène est sur-représenté on trouve à nouveau les communes littorales en haut de classement.

Le phénomène est également surreprésenté à l'échelle intercommunale pour BBO Communauté (1,4 points) et Quimperlé Communauté (1,2 points) mais sous-représenté sur Lorient Agglomération (-2,6 points).

Surreprésentation des locations courte durée par rapport à l'ensemble de l'offre de logements du pays de Lorient-Quimperlé en 2023



Source : AirDNA, Insee Recensement
Traitements statistiques : AudéLor – juillet 2024

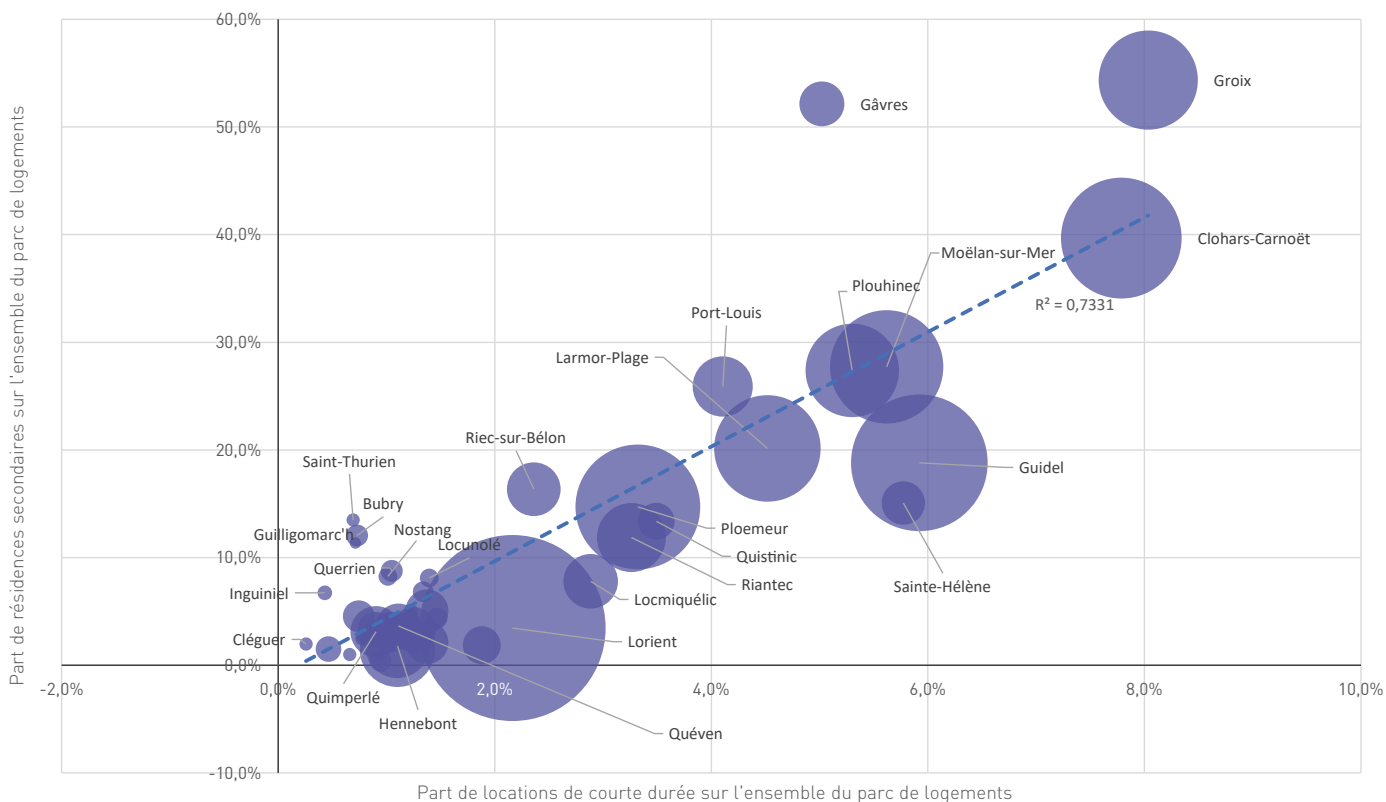


3. Une forte présence sur les territoires à forte part de résidences secondaires

Les communes sur lesquelles la part de résidences secondaires est élevée se retrouvent également avec une forte part de locations de courte durée au sein de leur parc de logements. Une assez nette corrélation existe entre les deux phénomènes¹.

Ainsi, on retrouve une forte part de locations courte durée dans le parc de logements de Clohars-Carnoët, Groix, Guidel, Plouhinec, Moëlan-sur-Mer où les taux de résidences secondaires sont également parmi les plus élevés du pays de Lorient-Quimperlé.

Part des résidences secondaires et part des locations courte durée sur l'ensemble du parc de logements des communes



Source : AirDNA, Insee Recensement
Traitements statistiques : AudéLor – juillet 2024

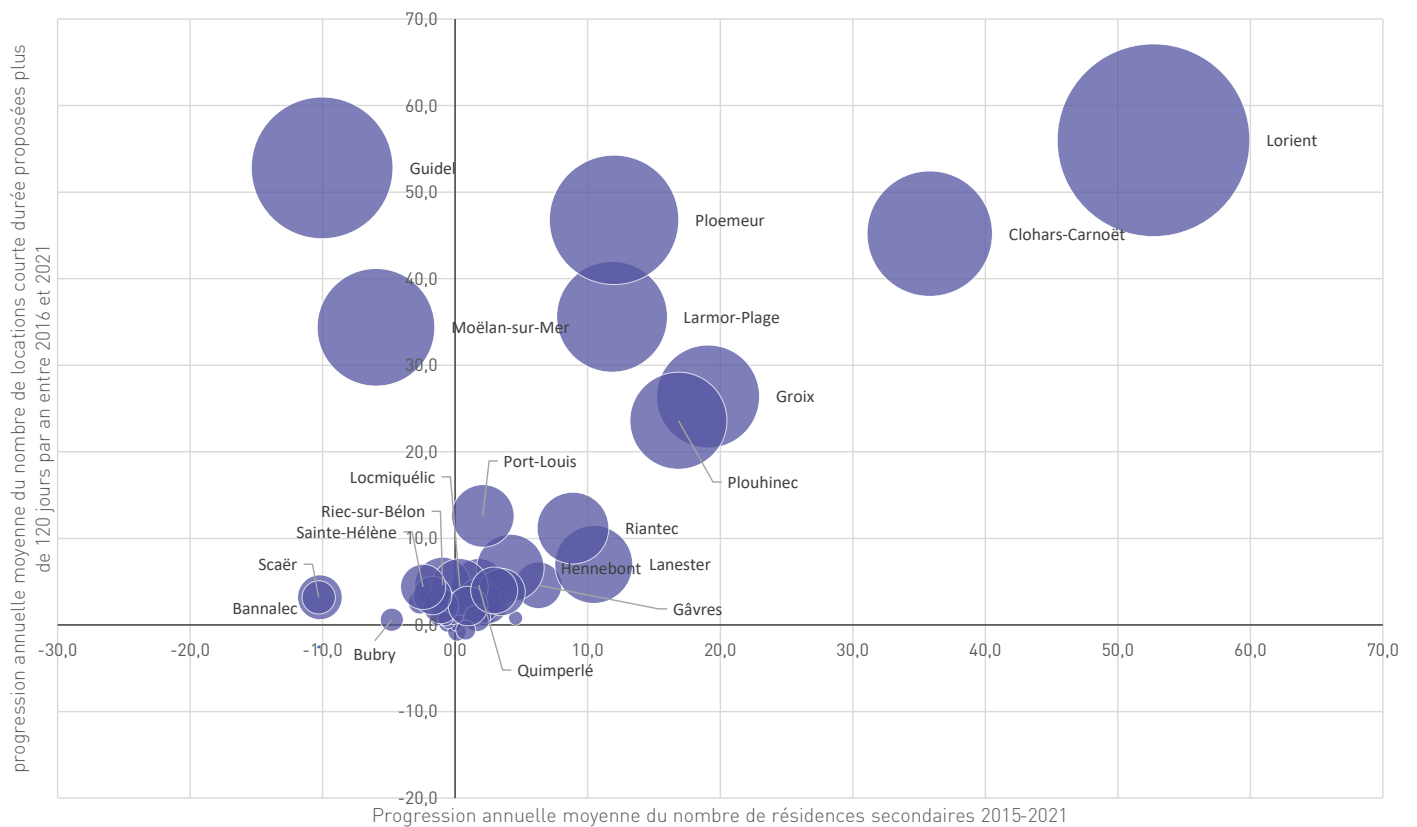
¹ Cf. également AudéLor, « La location de courte durée en 2022 dans le pays de Lorient - Quimperlé : quel(s) impact(s) sur l'offre touristique et l'offre de logements ? », Communication n°213, juin 2023, 30 p.





4. Une forte augmentation du nombre de résidences secondaires là où le nombre de locations courte durée progresse

Évolution du nombre de résidences secondaires et du nombre de locations courte durée proposées plus de 120 jours par an sur les communes du pays de Lorient-Quimperlé



L'augmentation de l'exploitation des résidences secondaires littorales

Sur les communes littorales précitées, où le nombre et la part de résidences secondaires était déjà important, le nombre de locations de courte durée continue à progresser.

Ainsi, sur **Guidel, Moëlan-sur-Mer, Ploemeur, Larmor-Plage, Groix ou Plouhinec** on en a compté en moyenne entre 17 et 53 de plus par an entre 2016 et 2021. Leur nombre progresse plus vite que le nombre de résidences secondaires. Pour Guidel et Moëlan-sur-Mer on observe même une augmentation de leur nombre tandis que le nombre de résidences secondaires a diminué, signe que le développement de l'offre de meublés touristiques ne s'est pas réalisée au détriment du parc de résidences principales. Sur ces communes littorales, où la part de résidences secondaires est historiquement plus forte, on assiste à une augmentation de l'exploitation des résidences secondaires en locations de courte durée. Un indicateur l'illustre : en 2015, les locations courte durée proposées plus de 120 jours par an représentaient l'équivalent de 7,3% du parc de résidences secondaires ; ce taux est désormais de 20,5%.

Clohars-Carnoët est dans une situation un peu différente : le nombre de meublés touristiques (+45 par an), progresse plus vite que le nombre de résidences secondaires (+36 par an).

La progression du nombre des locations courte durée entraîne une augmentation du nombre de résidences secondaires sur le coeur d'agglomération

Le phénomène est différent et plus inquiétant en milieu urbain. Contrairement aux communes littorales citées précédemment, le phénomène n'augmente pas par une plus forte exploitation des résidences secondaires déjà existantes mais par une conversion d'une partie du parc de logements en résidences secondaires.

À Lorient le nombre de résidences secondaires augmente au rythme de la progression des locations courte durée. Entre 2015 et 2021 les résidences secondaires sont passées de 953 (2,7% du parc de logements) à 1269 (3,5%), soit +53 par an. Sur une période équivalente les locations de courte durée ont progressé de 56 par an. Les locations courte durée y représentent désormais l'équivalent de 40,1% des résidences secondaires (24% en 2015).

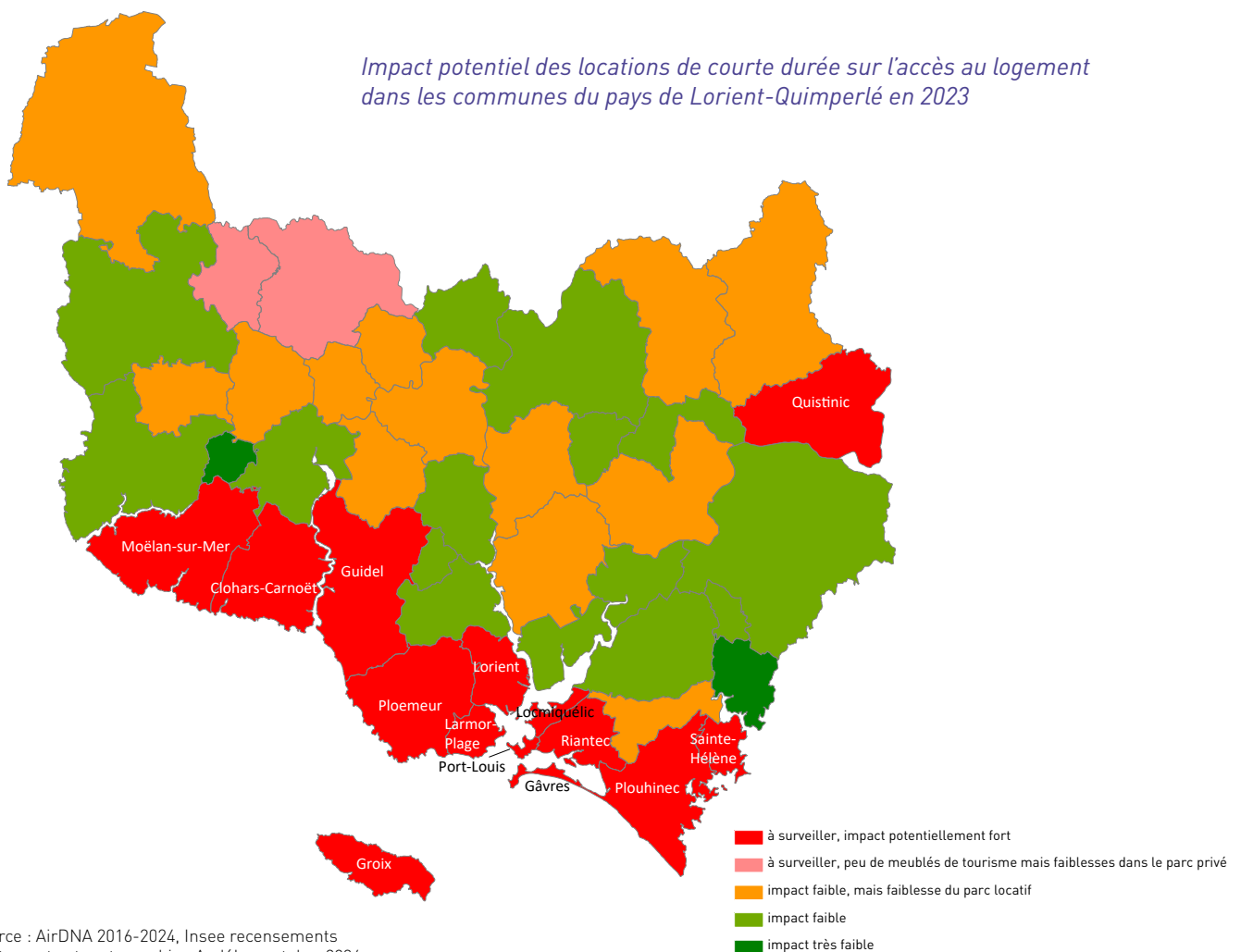
Si le phénomène est moins massif sur Lanester et Hennebont, on y observe une forte augmentation du rapport locations courte durée /résidences secondaires, passant respectivement de 26,6% et 21,0% en 2015 à 37,3% et 38,5%.



5. Seize communes sur lesquelles le phénomène est fort ou se renforce, à surveiller

À partir d'une analyse basée sur 8 indicateurs², on identifie 16 communes sur le phénomène mériterait une intervention publique renforcée après des premières mesures déjà mises en oeuvre sur Lorient, Port-Louis et Gâvres.

Impact potentiel des locations de courte durée sur l'accès au logement dans les communes du pays de Lorient-Quimperlé en 2023



Source : AirDNA 2016-2024, Insee recensements
Traitements et cartographie : AudéLor octobre 2024

² Évolution du parc de résidences secondaires, évolution du parc locatif privé, progression du nombre de propriétaires occupants, progression du parc de résidence principal au bénéfice des locataires, rythme comparé de l'évolution des résidences principales et des résidences secondaires, des résidences principales et des locations courte durée, poids des locations courte durée sur l'ensemble du parc. Baisse du nombre de locations de courte durée. (cf. Préambule et méthode p.6)

Groix : la résidence secondaire phagocyte le développement de l'offre de logements en résidences principales

Sur Groix plusieurs phénomènes se cumulent : le parc locatif privé diminue, le nombre de résidences secondaires progresse plus vite que le nombre de résidences principales, tout comme le nombre de locations courte durée, ces dernières ayant un poids important sur l'ensemble du parc.

Le nombre de meublés de tourisme progresse de 24 par an, celui des résidences secondaires de 19 par an. La progression du nombre de logements (+14 par an) est plutôt au bénéfice des résidences principales (+10 par an). La progression des résidences secondaires bénéficie de la diminution de la vacance.

Les locations courte durée semblent se développer par optimisation de l'occupation d'un parc de résidences secondaires déjà important.

Situation : vigilance nécessaire, impact potentiellement fort

⊗⊗⊗⊗⊗⊗ : baisse du parc locatif privé, RS progressant plus vite que les RP, LCD progressant plus vite que les RP, fort poids des LCD

Larmor-Plage : une forte poussée récente des résidences secondaires, au bénéfice des meublés de tourisme

Sur Larmor-Plage le parc locatif privé diminue. Le parc de résidences principales progresse (+30 par an), mais plus d'un quart de l'augmentation du nombre de logements (+42) alimente la hausse du parc de résidences secondaires (+12) : une partie importante de la production de logements est consommée par les résidences secondaires, soit directement à la construction, soit par le jeu des ventes de biens dans l'ancien.

Les locations courte durée, qui pèsent fortement sur l'ensemble du parc (l'équivalent de 4,5 % du parc) progressent d'un volume supérieur à celui des résidences principales : +38 par an. Elles progressent également plus vite que le nombre de résidences secondaires, ce qui signifie que ces dernières font l'objet d'une optimisation de leur occupation par leurs propriétaires.

Situation : vigilance nécessaire, impact potentiellement fort

⊗⊗⊗⊗⊗⊗ : baisse du parc locatif privé, faible progression des RP par rapport aux RS, LCD progressant plus vite que les RP, fort poids des locations courte durée

Quistinic : un historique de meublés de tourisme renforcé par les plateformes en ligne

Quistinic est historiquement doté d'un parc de gîtes touristiques, dont le développement a permis la rénovation d'un parc bâti ancien de qualité.

Le parc locatif privé y est en baisse ainsi que le nombre de propriétaires occupants. Le nombre de résidences principales a très légèrement augmenté grâce à l'offre locative publique.

Par ailleurs, le nombre de meublés de tourisme (l'équivalent de 3,5% du parc) progresse plus vite que le nombre de résidences principales : 4 contre 1 par an. Mais le nombre de résidences secondaires diminue, signe que le développement de l'offre de meublés de tourisme s'opère par optimisation des résidences secondaires existantes.

Situation : vigilance nécessaire, impact potentiellement fort

⊗⊗⊗⊗⊗ : baisse du parc locatif privé, faible progression des propriétaires occupants, LCD progressant plus vite que les RP, fort poids des LCD

Plouhinec : un poids important des locations courte durée, des résidences secondaires en hausse, confisquant une partie des efforts de production

Avec 27,4% de résidences secondaires, Plouhinec est parmi les communes du territoire où leur part est la plus forte. Le phénomène s'accroît. Près de la moitié de l'augmentation du nombre de logements est « consommée » en résidences secondaires : 17 par an sur 39, contre seulement 26 résidences principales. Au sein de ces dernières, le parc locatif privé se rétracte.

L'offre de locations courte durée s'étoffe (+26 par an) plus vite que n'évolue le parc de résidences secondaires : ici aussi ce parc a tendance à être optimisé par leurs propriétaires.

Situation : vigilance nécessaire, impact potentiellement fort

⊗⊗⊗⊗⊗ : baisse du parc locatif privé, faible progression des RP par rapport aux RS, faible progression des RP par rapport aux LCD, fort poids des LCD

Port-Louis : un poids important des résidences secondaires, une diminution de la vacance

Port-Louis est marqué par une forte part de résidences secondaires (25,9%). Leur nombre a peu progressé (+2 par an), tandis que le nombre de résidences principales a augmenté (+13) davantage par diminution de la vacance que par production. Cependant, le parc locatif privé y est en baisse.

Les locations courte durée y progressent cependant sensiblement au même rythme que les résidences principales, par optimisation du parc de résidences secondaires. Elles représentent l'équivalent de 4,1% du parc de logements.

Situation : vigilance nécessaire, impact potentiellement fort

⊗⊗⊗⊗⊗ : baisse du parc locatif privé, faible progression des RP par rapport aux RS, faible progression des RP par rapport aux LCD, fort poids des LCD

Ploemeur : une installation de l'offre de meublés touristiques, un recul de l'offre locative

Sur Ploemeur, la dynamique de progression du parc de résidences principales est réelle : +98 par an en moyenne. La diminution de la vacance, conjuguée à la production, y contribue.

Mais on y observe à la fois une baisse du parc locatif privé, une hausse forte du nombre de résidences secondaires et du nombre de locations courte durée. Ces dernières ont progressé de 58 par an et représentent l'équivalent de 20,2 % des résidences secondaires en 2021 contre 5,6 % en 2015.

Situation : vigilance nécessaire, impact potentiellement fort

⊗⊗⊗⊗ : baisse du parc locatif privé, faible progression des RP par rapport aux RS, faible progression des RP par rapport aux LCD, fort poids des LCD

Moëlan-sur-Mer : recul des résidences secondaires, mais recul du parc locatif privé et progression des locations courte durée plus forte que celle des résidences principales

Moëlan-sur-Mer, où leur part est importante (27,7%) voit diminuer le nombre de résidences secondaires sur son territoire (-6 par an) mais le nombre de locations courte durée y augmente considérablement : +38 par an. Le parc de résidences secondaires existant est donc de plus en plus proposé en location touristique, l'écartant d'une potentielle reconquête au profit des résidences principales.

Plus inquiétant : le parc de résidences principales progresse peu, la vacance progresse et le parc locatif privé diminue.

Situation : vigilance nécessaire, impact potentiellement fort

⊗⊗⊗⊗ : baisse du parc locatif privé, LCD progressant plus vite que les RP, fort poids des LCD

Clohars-Carnoët : seulement un nouveau logement sur deux contribue à la progression du nombre de résidences principales

Sur Clohars-Carnoët, le parc de logements progresse de 67 par an, mais de seulement 37 résidences principales. Par le jeu des mutations dans l'ancien, une partie du parc est convertie en résidences secondaires : 36 par an. Ces dernières représentent historiquement une part importante du parc de logements de la commune, atteignant 39,7% en 2021.

Le parc locatif ne progresse que très faiblement (+1 par an) pendant que l'offre de locations courte durée, très importante (l'équivalent de 7,8% du parc de logements) progresse (+50 par an) plus vite que le parc de résidences principales et de résidences secondaires. Ici aussi le phénomène d'optimisation du parc secondaire soustrait une partie du parc ancien à une reconquête possible pour l'accueil de ménages supplémentaires.

Situation : vigilance nécessaire, impact potentiellement fort

⊗⊗⊗⊗ : faible progression des RP par rapport aux RS, LCD progressant plus vite que les RP, fort poids des LCD

Gâvres : une baisse des résidences principales toujours inquiétante

Sur Gâvres, le nombre de logements locatifs privé progresse, mais très faiblement (+1 par an). Le nombre de logements vacants diminue. Mais ces deux bons indicateurs ne règlent pas la diminution progressive du parc de résidences principales. La baisse de la vacance vient alimenter la progression des résidences secondaires. Ces dernières (52,1 % des logements) restent bien moins exploitées sous forme de locations courte durée que sur d'autres communes du littoral mais le phénomène progresse : les meublés loués plus de 120 jours par an représentaient l'équivalent de 1,6 % des résidences secondaires en 2015, contre 6,3 % en 2021.

Situation : à surveiller, impact potentiellement fort

⊗⊗⊗⊗ : baisse du parc de résidences principales, RS progressant plus vite que les RP, fort poids des LCD

Saint-Thurien : un phénomène marginal, mais des indicateurs de glissement du parc

On ne dénombre que 4 locations proposées plus de 120 jours par an sur la commune. Mais la diminution du parc locatif privé et la progression 5 fois plus forte du parc de résidences secondaires que du parc de résidences principales invite à la vigilance.

Situation : à surveiller, peu de meublés de tourisme mais faiblesse du parc privé

⊗⊗⊗⊗ : baisse du parc locatif privé, RS progressant plus vite que les RP, faible progression des RP par rapport aux LCD

Locmiquélic : un parc locatif privé en baisse, une forte dynamique des locations courte durée

Sur Locmiquélic, la principale inquiétude est liée à la baisse de l'offre locative privée (-4 par an). Le parc de logements s'étoffe (+23 par an) mais finalement sans contribuer nettement à la hausse du nombre de résidences principales : seulement +7 par an. L'explication se trouve dans la hausse de la vacance (+15). Le parc de résidences secondaires progresse peu mais le nombre de locations courte durée progresse (+5) quasiment au rythme des résidences principales.

Sur la commune, le parc de résidences secondaires est de plus en plus offert à la location meublée touristique : l'équivalent de 25,6 % d'entre elles en 2021 (contre 13,8 % en 2015).

Situation : à surveiller, impact potentiellement fort

⊗⊗⊗ : baisse du parc locatif privé, faible progression des RP par rapport aux LCD, fort poids des LCD

Sainte-Hélène : un parc locatif privé en baisse, une forte dynamique des locations courte durée

Sur Sainte-Hélène, comme sur Locmiquélic, la baisse de l'offre locative privée (-4 par an) est un mauvais signe en termes d'accès au logement. Le parc de logements s'étoffe (+7 par an) avec une hausse du nombre de résidences principales (+8) grâce notamment à une diminution du nombre de résidences secondaires (-2). Pour autant le nombre de locations courte durée progresse (+5) représentant l'équivalent de 33,8% du parc de résidences secondaires.

Situation : à surveiller, impact potentiellement fort

⊗⊗⊗ : baisse du parc locatif privé, faible progression des RP par rapport aux LCD, fort poids des LCD

Querrien : une baisse des résidences principales

Sur Querrien, comme sur Gâvres, le nombre de résidences principales recule avec un parc locatif privé qui progresse. Mais, si le nombre de résidences secondaires diminue, la vacance augmente (+6 par an) deux fois plus vite que le parc de logements ne progresse (+3).

Le nombre de locations courte durée est faible, comme à Saint-Thurien, mais il progresse aussi vite que le parc locatif privé (+2).

Situation : à surveiller, peu de meublés de tourisme mais faiblesse du parc privé

⊗⊗⊗ : baisse du parc de résidences principales, faible progression des RP par rapport aux LCD, fort poids des LCD

Riantec : une progression des résidences secondaires à surveiller

Sans être inquiétante, la situation de Riantec est à surveiller : le rythme de progression des résidences principales par rapport à celui des résidences secondaires (7 pour 1) est plus faible que la moyenne du pays de Lorient-Quimperlé (8,2 pour 1). Les locations courte durée progressent plus rapidement que le parc de résidences secondaires, signe de leur optimisation par les propriétaires.

Situation : à surveiller

⊗⊗ : faible progression des RP par rapport aux RS, fort poids des LCD

Guidel : un rythme de progression des locations courte durée important

La situation de Guidel au regard de l'accès au logement n'a rien d'inquiétant : le parc de résidences principales y progresse nettement (+117 par an), le parc locatif privé au sein de celles-ci également (+29) et le nombre de résidences secondaires recule (-10).

Seul bémol, le rythme de progression des locations courte durée : +59 par an. Le parc de résidences secondaires est de plus en plus exploité : l'équivalent de 25,6% en 2021 (5,9% en 2015). La reconquête du parc de résidences secondaires pourrait être de plus en plus complexe dans cette situation.

Situation : à surveiller, impact potentiellement fort à terme

⊗⊗ : faible progression des RP par rapport aux LCD, fort poids des LCD

Lorient : un impact très net des locations courte durée sur la progression des résidences secondaires

Sur Lorient, le nombre de logement total progresse (+161 par an), mais cet effort de production est en partie neutralisé par le jeu des mutations dans l'ancien au profit des résidences secondaires (+53). Ces dernières progressent en suivant la progression de l'offre de locations courte durée (+56 par an). Si le parc locatif privé augmente, il est probablement freiné dans sa progression par un report vers les meublés de tourisme.

Situation : à surveiller, impact potentiellement fort

⊗⊗ : faible progression des RP par rapport aux RS, faible progression des RP par rapport aux LCD



6. Douze communes avec un impact faible

Douze communes (Inzinzac-Lochrist, Merlevenez, Tréméven, Scaër, Arzano, Le Trévoux, Rédené, Mellac, Bubry, Caudan, Inguiniel, Cléguer) ne présentent qu'un ou deux indicateurs à surveiller. Pour la plupart d'entre elles il s'agit de la baisse du parc locatif privé.

Pour Inzinzac-Lochrist et Merlevenez il s'agit par ailleurs de surveiller la progression du nombre de résidences secondaires qui est relativement élevée par rapport à celle des résidences principales. Ce dernier indicateur est le seul à surveiller sur Tréméven.

Sur Scaër, le parc locatif progresse mais le nombre de locations de courte durée progresse plus vite que celui des résidences principales sans représenter un fort poids dans l'ensemble du parc. Les résidences secondaires sont moins nombreuses.

Situation : à suivre, impact faible, mais faiblesse du parc locatif

 : baisse du parc locatif privé, fort poids des LCD



7. Seize communes peu concernées

Seize communes ne font l'objet d'aucun indicateur dégradé et le poids des locations courte durée y est faible : Locunolé, Quéven, Lanester, Gestel, Quimperlé, Riec-sur-Bélon, Pont-Scorff, Kervignac, Bannalec, Hennebont, Guilligomarc'h, Brandérion, Languidic, Lanvaudan, Plouay, Calan,

Situation : impact faible



8. Deux communes à l'abri du phénomène ?

Sur Baye et Nostang, le nombre de locations courte durée a diminué sur la période étudiée. Le poids de cette offre sur l'ensemble du parc est faible.

Situation : impact faible



9. De nouveaux outils à la disposition des communes

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale renforce la capacité des maires à intervenir pour réguler l'offre de locations courte durée.

Cette loi vise notamment à réduire la pression sur le marché immobilier résidentiel en limitant la transformation de résidences principales et secondaires en locations touristiques.

Une généralisation de la procédure d'enregistrement préalable des meublés de tourisme

L'article 1 de la loi généralise la procédure d'enregistrement des déclarations des meublés de tourisme afin d'accroître les pouvoirs de vérification des communes. L'article L324-1-1 du Code du tourisme modifié indique que « *toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme procède préalablement en personne à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national opéré par l'organisme public unique mentionné au premier alinéa II de l'article L. 324-2-1* »

Ainsi, les démarches de déclaration ne pourront plus être réalisées par des tiers tels que les conciergeries ou autres sociétés de services intermédiaires. Les communes pourront ainsi mieux contrôler qui offre à la location des meublés de tourisme.

Cette disposition s'applique à tous les meublés de tourisme, qu'il s'agisse de résidences principales ou secondaires, et sur toutes les communes. La déclaration devra indiquer si le meublé constitue la résidence principale du loueur, et celui-ci devra renouveler sa déclaration à l'expiration d'un délai qui sera fixé par décret. L'avis d'imposition sur le revenu sera demandé pour apporter la preuve qu'il s'agit de la résidence principale du loueur.

Pour les résidences secondaires, des justificatifs sont exigés en matière de respect des règles de sécurité contre les risques d'incendie pour les bâtiments à usage d'habitation, ou, pour les meublés de tourisme de capacité supérieure à quinze personnes, des règles de sécurité pour les établissements recevant du public. Un décret va déterminer les informations et pièces justificatives à joindre à la déclaration.

La commune peut « *suspendre la validité du numéro de déclaration et émettre une injonction aux plateformes numériques de locations de courte durée de retirer ou de désactiver l'accès au référencement d'une annonce lorsque le local concerné est visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation.* »

Ces dispositions entreront en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 20 mai 2026.

La possibilité de réduire la durée maximale de location des résidences principales

La durée maximale de location par année civile pour les meublés en résidences principales reste de 120 jours mais les communes ont la possibilité, « sur délibération motivée », d'abaisser le nombre maximal de jours de location à 90 jours. Cette disposition s'appliquera dès le 1^{er} janvier 2025.

Le montant de l'amende civile pour tout dépassement de la durée annuelle maximale de 120 jours pour les résidences principales est augmenté de 10 000 à 15 000 € (article L324-1-1 alinéa V du Code du tourisme, qui entrera en vigueur à une date prévue par décret).

Intérêt pour quelles communes :

- communes estimant qu'elles souffrent de surfréquentation touristique pouvant engendrer des problématiques de cohabitation touristes/résidents, de difficultés d'accès à l'eau en période de pointe ;
- communes sur lesquelles l'offre d'hébergement professionnelle souffre de la concurrence des locations de meublés de tourisme.

Communes cibles : Groix, Lorient, Ploemeur, Larmor-Plage, Clohars-Carnoët, Guidel, Plouhinec, Gâvres, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Bélon

De nouvelles obligations en matière de décence et de performance énergétique.

Le régime des meublés de tourisme est aligné sur celui des locations longue durée en matière de salubrité et la loi renforce les obligations de décence et de performance énergétique.

Les meublés de tourisme résidences secondaires sont soumis aux critères de décence (article L324-2-2 du Code du tourisme). Le maire pourra exiger la transmission du diagnostic de performance énergétique, sous astreinte de 100 € par jour de retard à défaut de transmission dudit diagnostic dans un délai de deux mois. Cette astreinte est recouvrée au profit de la commune dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux.

Le propriétaire qui loue ou maintient en location un meublé de tourisme qui ne respecte pas les niveaux de performance d'un logement décent est puni d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 5 000 € par local concerné. L'amende est recouvrée au bénéfice de la commune.

Ces obligations entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2034 pour les locations déjà inscrites sur les plateformes.

Le Code de la construction et de l'habitation (article L. 631-10), prévoit que les propriétaires de locaux souhaitant obtenir une autorisation de changement d'usage devront présenter un diagnostic de performance énergétique dont le niveau doit être compris entre les classes A et E, puis, à partir du 1^{er} janvier 2034, entre les classes A et D.

La possibilité de fixer des « quotas » d'autorisation de changement d'usage, en limitant le nombre d'autorisations temporaires délivrées

L'article L631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation complété permet aux communes, par délibération du conseil municipal, de délivrer des autorisations temporaires de locations courte durée pour une durée maximum de 5 ans. La délibération peut également fixer :

- le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées sur tout ou partie du territoire de la commune ;
- ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage.

Dès lors, aucune autorisation permanente de changement d'usage de locaux à usage d'habitation en meublés de tourisme ne pourra être accordée, sauf si elle l'est contre compensation par mise sur le marché d'un bien en location classique.

La délibération doit définir la procédure de sélection entre les candidats et des garanties de publicité et de transparence, applicables de manière identique pour les demandes initiales et les renouvellements.

Intérêt pour quelles communes :

- communes sur lesquelles le poids des locations courte durée est élevé et les volumes importants (200 ou plus) ;
- communes sur lesquelles la progression de résidences secondaires et de locations courte durée est plus forte que celle des résidences principales.

Communes cibles : Groix, Lorient, Ploemeur, Larmor-Plage, Clohars-Carnoët, Guidel, Plouhinec, Gâvres, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Bélon, Port-Louis, Rianteq, Quistinic, Locmiquélic, Sainte-Hélène

Un renforcement des sanctions en cas de transformation irrégulière d'un local à usage d'habitation

La loi alourdit les sanctions pécuniaires à l'égard des personnes qui transformeraient irrégulièrement un local à usage d'habitation en meublé de tourisme, en violation des obligations d'autorisation de changement d'usage temporaire ou permanente. Le montant de l'amende civile passe de 50 000 à 100 000 € (article L651-2 du Code de la construction et de l'habitation modifié).

Un nouvel article L651-2-1 du Code de la construction et de l'habitation instaure une amende civile maximale de 100 000 € qui pourrait être prononcée à l'égard de toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de cette infraction, par une activité d'entremise, de négociation ou par la mise à disposition de services, à l'exception des plateformes numériques. « Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation 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 judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local. »

Une nouvelle définition de la preuve de l'usage d'habitation

La notion de « local réputé à usage d'habitation » est élargie. Jusqu'à présent, un local était réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Afin de faciliter l'action contentieuse des collectivités visant à prouver l'antériorité de cet usage d'habitation, le législateur a adopté une nouvelle définition.

Désormais, un local est défini comme local à usage d'habitation « *s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage dans le cadre des procédures prévues au présent livre, et sauf autorisation ultérieure mentionnée au quatrième alinéa du présent article. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incombant à celui qui veut démontrer un usage illicite. Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure mentionnée au même quatrième alinéa* » (article L631-7 modifié du Code de la construction et de l'habitation).

L'usage d'habitation n'est donc pas lié à une occupation effective du bien.

Des dispositions en matière d'urbanisme

Un nouvel article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement du plan local d'urbanisme peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont exclusivement à usage de résidence principale.

Cette délimitation ne sera possible que dans les zones où la taxe sur les logements vacants est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles à usage d'habitation. Ces nouveaux logements ne pourront pas faire l'objet d'une location en tant que meublés de tourisme.

Intérêt pour quelles communes :

- communes sur lesquelles la progression de résidences secondaires et de locations courte durée est plus forte que celle des résidences principales.

Communes cibles : Groix, Ploemeur, Larmor-Plage, Port-Louis, Guidel, Gâvres, Clohars-Carnoët, Plouhinec, Moëlan-sur-Mer, Riantec

De nouvelles règles applicables en copropriété

Tout nouveau règlement de copropriété établi à compter de l'entrée en vigueur de la loi devra mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme (nouvel article 8-1-1 à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Pour les règlements de copropriété antérieurs, la modification posant une telle interdiction ne sera possible « *que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale* ».

Enfin, lorsqu'un copropriétaire (ou son locataire avec son accord) procède à une déclaration de meublé touristique, le syndic devra en être informé afin d'en informer l'ensemble de la copropriété lors de la prochaine assemblée générale (nouvel article 9-2 à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Une modification de la fiscalité

L'abattement fiscal sur les revenus locatifs passe de 50 à 30 % pour les meublés « non classés », dans la limite de 15 000 € de recettes par an (contre 77 700 € auparavant). Ce changement place la fiscalité des meublés non classés au même niveau que celle des locations nues, encourageant ainsi les propriétaires à envisager la location de longue durée.

Pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme « classés », c'est-à-dire ceux qui disposent d'équipements de confort bien spécifiques, l'abattement chute de 71 à 50 %, avec un plafond de revenus locatifs à 77 700 € par an au lieu de 188 700 €.



10. Les dispositifs d'encadrement des meublés de tourisme déjà déployés et de pression fiscale

Les dispositifs d'encadrement mis en place sur le territoire de Lorient Agglomération

Sur le territoire de Lorient Agglomération, trois communes ont instauré **l'autorisation préalable de changement d'usage** et la procédure de déclaration obligatoire des meublés de tourisme : Lorient, Port-Louis et Gâvres.

Dans leurs délibérations respectives du 29 septembre 2022 et du 23 janvier 2024, les communes de Lorient et Port-Louis indiquent avoir pour objectif de « *mieux évaluer le phénomène lié aux meublés de tourisme et ses impacts sur le parc de logements mais aussi sur l'activité hôtelière* ». Leurs règlements ne contiennent donc pas de contraintes pour les propriétaires de meublés touristiques.

La commune de Gâvres, quant à elle, vise un objectif différent, comme expliqué dans sa délibération du 26 juin 2024, en indiquant vouloir « *trouver le juste équilibre entre le parc locatif des logements de tourisme et celui dévolu aux habitations principales* ». Pour cela la commune a instauré un quota par propriétaire, en limitant le changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme à une autorisation par propriétaire.

Les dispositifs d'encadrement des meublés de tourisme mis en place par d'autres territoires

De nombreuses collectivités ont mis en place un encadrement des meublés de tourisme, comme l'agglomération du Grand Annecy, la Ville de Saint-Malo ou encore la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Mais plus localement, sur des territoires voisins de Lorient Agglomération et donc davantage comparables, des encadrements ont également été mis en œuvre.

Ainsi, Golfe Morbihan-Vannes Agglomération (GMVA) et Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) ont choisi de lancer des démarches d'encadrement des meublés de tourisme à l'échelle de l'intercommunalité, avec un accompagnement juridique par un cabinet d'avocats. Les communes de ces deux agglomérations se sont ainsi vu proposer un accompagnement « à la carte » pour réfléchir à la mise en œuvre d'un dispositif d'encadrement communal et rédiger leurs règlements. Cet accompagnement juridique a permis de travailler finement les règlements afin de se prémunir d'éventuels recours d'associations de loueurs de meublés de tourisme.

Sur le territoire de GMVA, 6 communes ont été volontaires pour bénéficier de cet accompagnement et mettre en place des procédures de changement d'usage et de numéro d'enregistrement. Elles ont toutes choisi d'aller plus loin que l'observation en instaurant des contraintes :

- les communes d'Arradon, de Séné et de Saint-Gildas de Rhuys ont instauré un quota par propriétaire. Arradon et Séné limitent le changement d'usage à 2 autorisations par propriétaire et Saint-Gildas de Rhuys à une seule. La commune d'Arradon permet également une dérogation au nombre d'autorisations possibles pour la mise en place d'un bail mixte, c'est à dire une location en bail étudiant de neuf mois au minimum, couplé à une location de meublé de tourisme pour une durée maximale de trois mois ;
- la commune de Larmor-Baden a également instauré un quota par propriétaire, mais avec une possibilité de compensation. Ainsi, 2 changements d'usage sont autorisés par propriétaire, mais il est possible de dépasser ce quota par la transformation en habitation d'un local ayant un autre usage.

Les communes de Sarzeau et Vannes ont instauré un quota par propriétaires, mais également par secteur, et avec de la compensation :

- à Sarzeau, la commune a été divisée en deux secteurs, le premier avec une priorité au logement à l'année et le second avec un caractère plus touristique. En secteur 1, un seul changement d'usage par propriétaire est autorisé, en secteur 2 il peut y en avoir 2. Un dépassement de ces seuils est possible avec une compensation, qui se traduit par la mise en location à l'année d'un autre bien par meublé de tourisme supplémentaire ;
- à Vannes, 2 changements d'usage sont autorisés par propriétaire, dont un seul dans le périmètre du centre-ville. Un dépassement est possible avec une compensation dans un périmètre de 1 000 mètres à vol d'oiseau entre le meublé de tourisme supplémentaire et le local transformé en habitation. Une dérogation au nombre d'autorisations maximales est par ailleurs possible pour la mise en place d'un bail mixte, comme à Arradon.

Sur le territoire d'AQTA, 15 communes ont été volontaires pour bénéficier d'un accompagnement juridique à la mise en place de procédures de changement d'usage et de numéro d'enregistrement. 6 communes sur les 15 ont choisi d'aller plus loin en instaurant un quota par propriétaire. Les communes d'Auray, Houat, Saint-Pierre-Quiberon et Saint-Philibert limitent le changement d'usage à 1 autorisation par propriétaire, la commune d'Étel à 3 et la commune de Quiberon à 1 plus de la compensation.

Tableau récapitulatif de l'encadrement des meublés de tourisme sur les territoires de Lorient Agglomération, Golfe Morbihan-Vannes Agglomération (GMVA) et Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA).

	Communes	Autorisation préalable de changement d'usage et procédure de déclaration obligatoire	Quotas par propriétaire / foyers fiscaux (nombre)	Quotas par secteur	Compensation possible
LORIENT AGGLOMÉRATION	Gâvres	Oui	Oui (1)	-	-
	Lorient	Oui	-	-	-
	Port-Louis	Oui	-	-	-
GMVA	Arradon	Oui	Oui (2)	-	-
	Larmor-Baden	Oui	Oui (2)	-	Oui
	Saint-Gildas-de-Rhuys	Oui	Oui (1)	-	
	Sarzeau	Oui	Oui (1 en secteur 1 et 2 en secteur 2)	Oui, 2 secteurs	Oui (mise en location à l'année)
	Séné	Oui	Oui (2)	-	-
	Vannes	Oui	Oui (2 et + si bail mixte 3 mois meublé max et 9 mois bail étudiant min.)	Oui, 1 seule dans le centre-ville	Oui
AQTA	Pluneret	Oui	-	-	-
	Plœmel	Oui	-	-	-
	Hoedic	Oui	-	-	-
	Belz	Oui	-	-	-
	Locmariaquer	Oui	-	-	-
	Plouharnel	Oui	-	-	-
	Erdeven	Oui	-	-	-
	Carnac	Oui	-	-	-
	La Trinité sur Mer	Oui	-	-	-
	Auray	Oui	Oui (1)	-	-
	Quiberon	Oui	Oui (1 et + selon le nombre de biens)	-	-
	Étel	Oui	Oui (3)	-	-
	Houat	Oui	Oui (1)	-	-
	Saint-Pierre Quiberon	Oui	Oui (1)	-	-
Saint-Philibert	Oui	Oui (1)	-	-	

Source : Lorient Agglomération, Direction Habitat et Aménagement Durable

La taxation des résidences secondaires

Un dispositif financier communal pour taxer les résidences secondaires, mis en place sur le territoire de Lorient Agglomération :

Pour dégager des recettes supplémentaires ou pour instaurer une pression sur les résidences secondaires, certaines communes peuvent décider d'augmenter leur part communale de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS).

Cela était déjà possible pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants avec un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés à se loger. Aucune commune du Morbihan n'était concernée jusqu'à la parution du décret du 25 août 2023, qui donne désormais cette possibilité à de nouvelles communes, ne faisant pas partie de ces zones d'urbanisation mais ayant une part croissante de résidences secondaires.

Les communes souhaitant mettre en place cette majoration, pouvant être comprise entre 5 et 60 %, doivent délibérer au plus tard le 1^{er} octobre de l'année N-1 pour une application au 1^{er} janvier de l'année N.

Sur le territoire de Lorient Agglomération, les communes listées par ce décret sont Riantec, Ploemeur, Guidel, Gâvres, Port-Louis, Groix et Larmor-Plage. Toutes ont déjà voté une majoration de 60 %, hormis Guidel.

Les dispositifs intercommunaux mis en place par d'autres territoires :

En plus d'une part communale, la THRS se compose d'une part intercommunale, qu'il est également possible d'augmenter. C'est le choix fait par AQTA, qui a doublé ce taux en 2023.

La communauté de communes explique en effet, dans sa délibération du 7 avril 2023, avoir besoin de financer son projet de territoire, suite à ses orientations du Pacte Financier et Fiscal de Solidarité, et porte ainsi le taux de la THRS de 9,09 à 18,18 %.

Il est indiqué, dans la délibération, que les ressources supplémentaires générées permettront à AQTA de mettre en œuvre son projet de territoire, et notamment de favoriser l'ancrage des habitants sur le territoire en renforçant les politiques menées en faveur de l'habitat, de faire face aux enjeux de la mobilité, d'adapter l'offre de services aux besoins de la population ou encore de répondre au défi de la transition énergétique. Il est également indiqué que cela permettra de renforcer la contribution des résidences secondaires à l'effort collectif compté-tenu notamment de la nécessité d'adapter le dimensionnement des infrastructures publiques à leur accueil.

Les règles de liaison des taux imposent que le taux de THRS ne peut augmenter dans une proportion plus importante que celles des taxes foncières. Les taux de ces taxes à AQTA ont ainsi également évolué en même temps que celui de la THRS. En 2024, le taux de la taxe foncière sur le foncier bâti est de 0,674 % et celui pour le foncier non bâti 4,32 %.

*Les bases et taux d'imposition intercommunaux sur **Lorient Agglomération** en 2024*

	Bases estimées 2024	Taux 2024	Résultat attendu
Taxe foncière (bâti)	NC	0,488%	NC
Taxe foncière (non bâti)	NC	3,18%	NC
Taxe d'habitation additionnelle (résidences secondaires)	NC	9,14%	NC
TOTAL	NC		NC

*Les bases et taux d'imposition intercommunaux sur **Quimperlé Communauté** en 2024*

	Bases estimées 2024	Taux 2024	Résultat attendu
Taxe foncière (bâti)	78 593 000 €	1,30%	1 019 000 €
Taxe foncière (non bâti)	2 995 000 €	1,98%	59 000 €
Taxe d'habitation additionnelle (résidences secondaires)	16 886 000 €	11,32%	1 911 000 €
TOTAL	98 474 000 €		2 989 000 €

*Les bases et taux d'imposition intercommunaux sur **BBO Communauté** en 2024*

	Bases estimées 2024	Taux 2024	Résultat attendu
Taxe foncière (bâti)	18 889 000 €	2,66%	502 447 €
Taxe foncière (non bâti)	463 500 €	6,97%	32 306 €
Taxe d'habitation additionnelle (résidences secondaires)	2 935 000 €	2,45%	71 908 €
TOTAL	22 287 500 €		606 661 €

AudÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex
02 97 12 06 40

www.audelor.com

Suivez-nous



Pour télécharger
les communications
d'AudéLor : www.audelor.com

