Observatoire de l'habitat

Les résidences secondaires et les meublés de tourisme

LAMBALLE TERRE ET MER

En 2021, Lamballe Terre et Mer recense près de 9 100 résidences secondaires représentant plus de 21 % de son parc de logement. Depuis 2015, le nombre de ces logements a cru de 5,1 %, soit une hausse de 438 logements supplémentaires. Toutefois, les résidences principales ayant progressé au même rythme (+5,6 %), le taux de résidences secondaires est resté stable entre ces deux années. Ce poids de résidences secondaires est notamment plus élevé dans les communes d'Erquy (57 %), Pléneuf-Val-André (56 %). Ces deux communes rassemblent les deux-tiers des résidences secondaires de l'agglomération. Elles ont un impact important sur les marchés de l'immobilier et concurrencent les résidences principales.

En 2024, près de 2 150 logements entiers (hors locations atypiques) ont été offerts à la location courte durée au moins un jour dans l'année. Ces derniers ont plus que doublé en l'espace de 6 ans.

L'objet de cette note est de dresser un portrait des résidences secondaires et des meublés de tourisme et leur impact sur le territoire, ainsi que présenter les différentes possibilités aujourd'hui offertes aux communes pour mieux réguler ces logements.

L'analyse se base sur des données provenant de l'Insee, des fichiers fonciers et d'Air DNA, ce qui permet d'apporter une vision large des enjeux locaux.

9 100 résidences secondaires soit **21 %** du parc

74 % concentrées sur le secteur littoral

Source : Insee.

IMPACT A MINIMA SUR LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER :

19 % des mutations du marché de l'occasion *entre 2016 et 2020*

9 % de la production de logements dans le neuf *entre 2015 et 2021 sont des **résidences secondaires** possédées par des **propriétaires physiques***

Source : Fichiers fonciers 2023.

2 150 logements entiers « non atypiques » offerts à la location de courte durée en 2024

Source : Air DNA.

AUDIAR RENNES

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Plus d'un cinquième du parc de logement

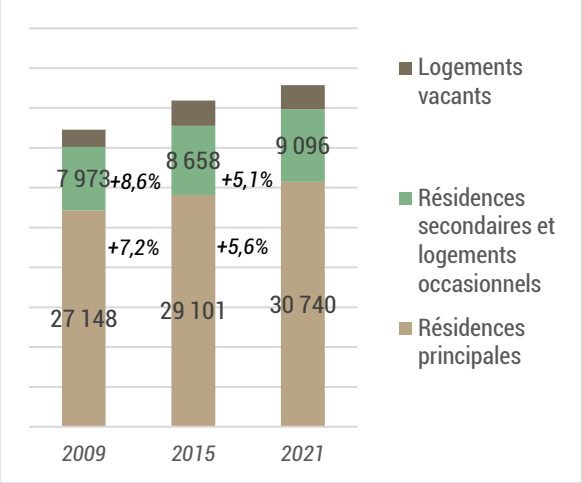
UNE PART DE RÉSIDENCES SECONDAIRES RELATIVEMENT STABLE DEPUIS UNE DÉCENNIE MAIS UN VOLUME EN HAUSSE

En 2021, Lamballe Terre et Mer recense 9 100 résidences secondaires (cf. définition) représentant 21,2 % de son parc de logement. Depuis 2015, les résidences secondaires ont augmenté de 5,1 % (soit 438 résidences supplémentaires). En parallèle, les résidences principales ont progressé de 5,6 %, ce qui a entraîné une stabilité du poids de ces résidences secondaires dans l'ensemble du parc.

Comparées à la période précédente, les résidences secondaires ont connu une croissance plus modérée, puisqu'entre 2009 et 2015, les résidences secondaires avaient progressé de 8,6 %. Les résidences principales ont également connu un ralentissement de leur croissance (+7,2 % entre 2009 et 2015 et +5,6 % entre 2015 et 2021).

Lamballe Terre et Mer se distingue des EPCI voisins et des ECPI du littoral breton par son taux de résidences secondaires élevé. Toutefois, la progression des résidences secondaires est plus modérée pour Lamballe Terre et Mer que pour l'ensemble des EPCI du littoral breton.

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS DE LAMBALLE TERRE ET MER PAR TYPE



Source : RP Insee – Traitements Audiar.

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES EPCI VOISINS ET LITTORAUX EN 2021

	Nombre de RS 2021	Taux de RS 2021	Évolution RS 2015-2021	Évolution Résidences principales 2015-2021	Taux de RS 2015
CA Dinan Agglomération	11 779	18.5%	4.5%	6.7%	18.7%
CC Loudéac Communauté	3 020	10.1%	-3.5%	2.4%	10.7%
CA Saint-Brieuc	7 410	8.5%	10.9%	4.9%	8.0%
CA Saint-Malo	13 944	23.4%	16.4%	8.1%	22.0%
CC Bretagne Romantique	1 008	5.8%	-6.0%	6.8%	6.5%
CC Côte d'Émeraude	11 028	41.1%	2.3%	10%	42.5%
CC Lamballe Terre et Mer	9 096	21.2%	5.2%	5.6%	21.1%
EPCI du littoral breton	222 618	18.0%	7.4%	5.9%	17.7%
Bretagne	264 201	13.3%	7.8%	6.3%	13.0%

Source : Insee, RP – Traitements Audiar

DES RÉSIDENCES SECONDAIRES TRÈS CONCENTRÉES SUR LES COMMUNES LITTORALES

Parmi la totalité des résidences secondaires de Lamballe Terre et Mer, 74 % se situent sur le secteur littoral Est, 8 % dans le secteur urbain de Lamballe, 9 % dans le secteur rural Sud Est et les 9 % restant se localisent dans le secteur rural Est ou rural Sud Centre (secteurs définis par l'armature du futur PLH de l'agglomération). Plus particulièrement, 34 % se localisent à Pléneuf-Val-André, 32 % à Erquy, 7 % à Lamballe-Armor, 5 % à Plurien, 3 % à Jugon-les-Lacs et les 19% restant se partagent entre les autres communes, ne dépassant jamais les 2 % de résidences secondaires de l'agglomération.

Sur le secteur littoral, 49 % des logements ont un usage de résidence secondaire. Ces dernières sont d'autant plus concentrées sur les communes d'Erquy et de Pléneuf-Val-André où plus d'un logement sur deux est une résidence secondaire, avec respectivement des taux de résidences secondaires de 57 % et 56 %. Alors que c'est de l'ordre de 14 % pour le secteur rural Sud Est. De même, respectivement 6 % et 10 % des logements du secteur rural Sud Centre et du secteur rural Est sont des résidences secondaires. Alors que le secteur urbain de Lamballe accueille tout juste 6 % de résidences secondaires.

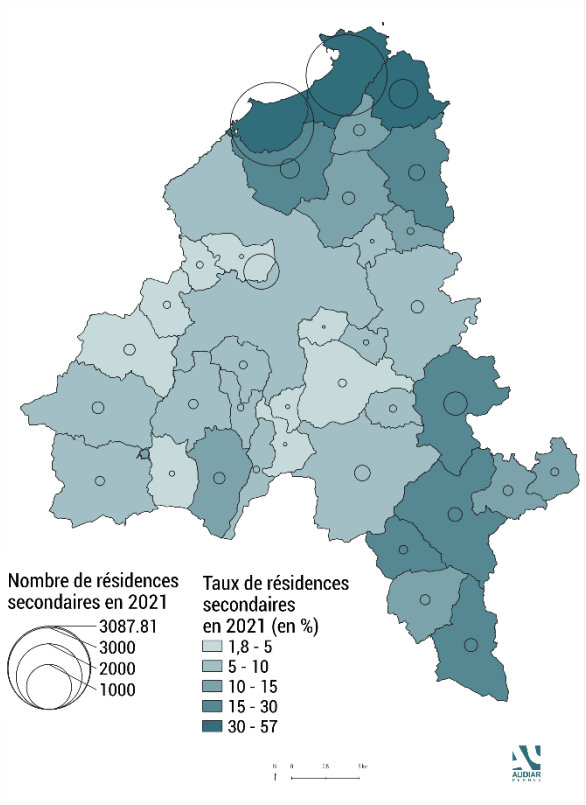
La résidence secondaire au sens de l'Insee

Pour l'Insee, une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, loisirs ou les vacances. Le logement occasionnel, lui, est un logement utilisé une partie de l'année pour des raisons professionnelles. La distinction entre les deux catégories étant assez complexes, elles sont regroupées dans notre analyse.

Par défaut, les résidences secondaires regroupent les logements qui ne sont ni des résidences principales ni des logements vacants.

Ainsi, les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont aussi classés en résidences secondaires.

NOMBRE ET TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES COMMUNES DE LAMBALLE TERRE ET MER EN 2021

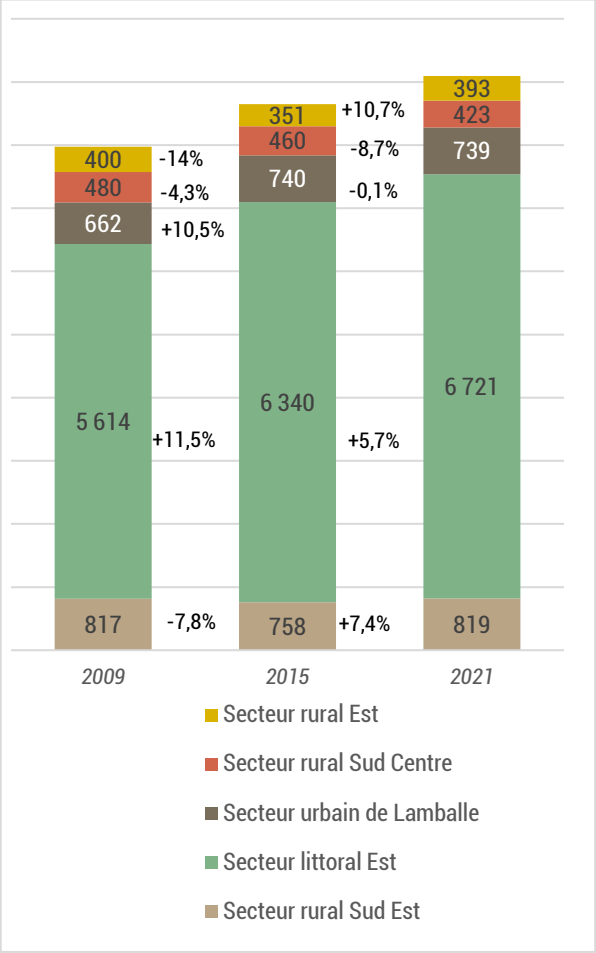


Source : RP Insee – Traitements Audiar.

UNE ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES SECTORISÉE

Entre 2015 et 2021, l'évolution du parc de résidences secondaires a été plutôt marquée sur le secteur littoral Est avec 381 logements supplémentaires, soit une hausse de 5,7 %. Les communes du secteur rural Sud Est ont également connu une hausse moyenne par commune de 7,4 % et 10,7 %, mais sur des volumes relativement faibles. En revanche, le nombre de résidences secondaires du secteur urbain de Lamballe est resté stable, et dans le secteur rural Sud Centre le nombre de résidences secondaires a diminué de de 8,7 %.

ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES PAR SECTEUR

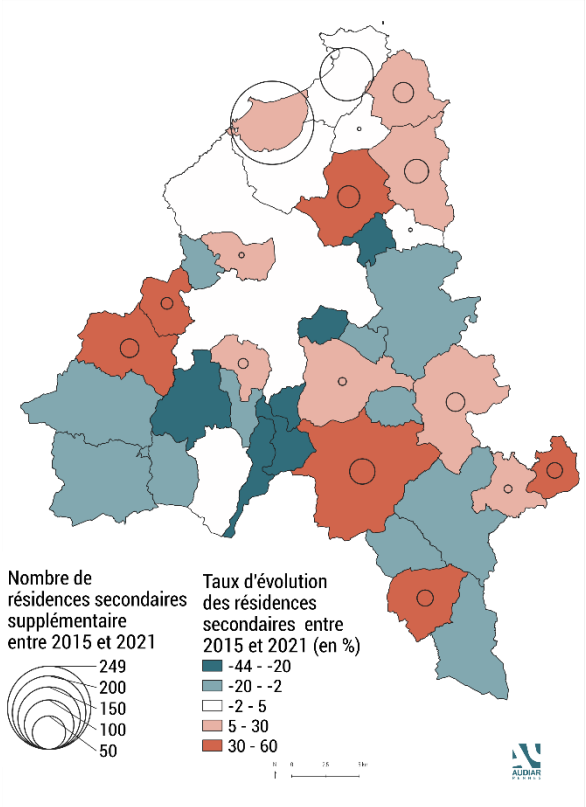


Source : RP Insee – Traitements Audiar.

Depuis 2015, le nombre de résidences secondaires a globalement progressé de 5,1 %. Toutefois, des variations importantes s'observent d'une commune à l'autre. Au nord de l'agglomération, l'évolution des résidences secondaires a une tendance à la hausse, alors qu'au sud de la collectivité, le taux d'évolution des résidences secondaires tend à se réduire.

La proportion de résidences secondaires dans le parc total de logements entre 2015 et 2021 est resté stable puisque la croissance des résidences principales a ralenti par rapport à la période précédente (5,6 % contre 7,2 % entre 2009 et 2015), tout comme la croissance des résidences secondaires (5,1 % contre 8,6 % entre 2009 et 2015).

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ENTRE 2015 ET 2021



Source : RP Insee – Traitements Audiar.

L'ensemble des résidences secondaires de Lamballe Terre et Mer, construites avant 2019

78 %
sont des maisons

22 %
des appartements

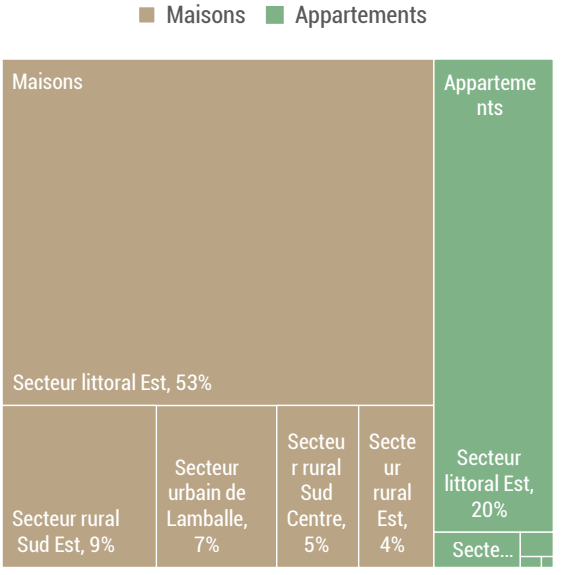
Les caractéristiques des résidences secondaires

MAJORITAIREMENT COMPOSÉES DE MAISONS

Parmi l'ensemble des résidences secondaires de Lamballe Terre et Mer, construites avant 2019, 78 % sont des maisons et 22 % des appartements. Les appartements sont toutefois surreprésentés dans les résidences secondaires par rapport à l'ensemble du parc où seulement 12 % sont des appartements.

Les appartements secondaires sont très majoritairement localisés sur le secteur littoral Est, soit 93 % d'entre eux. Ils concentrent à eux seuls, 20 % de l'offre de résidences secondaires de Lamballe Terre et Mer. De plus, un logement secondaire sur deux est une maison du secteur littoral Est. Quant aux maisons secondaires restantes, elles se partagent entre les secteurs urbains de Lamballe, rural Sud Centre, rural Sud Est et rural Est, (respectivement 7 %, 5 %, 9 % et 4 % de l'ensemble de l'offre des résidences secondaires).

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS CONSTRUITS AVANT 2019 PAR TYPE DE LOGEMENT



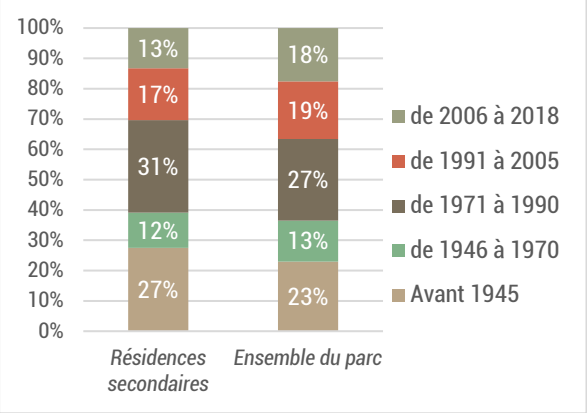
Source : RP Insee – Traitements Audiar.

DES RÉSIDENCES SECONDAIRES PLUS ANCIENNES QUE LE RESTE DU PARC

Le parc de résidences secondaires est globalement un peu plus ancien que le reste du parc : 70 % des résidences secondaires datent d'avant 1990 contre 63 % pour l'ensemble du parc. Cependant, il existe des variations importantes entre les territoires.

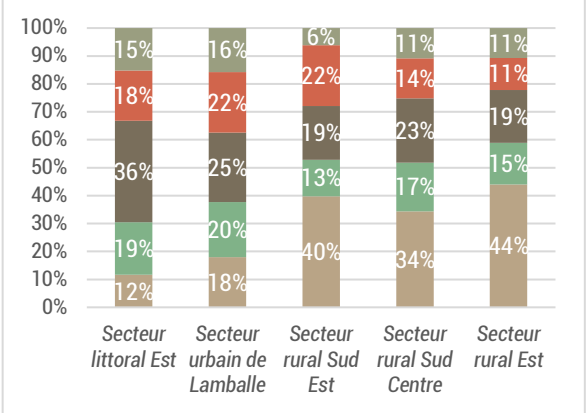
Par exemple, les résidences secondaires du secteur littoral Est sont plus récentes que le secteur rural Sud Est : 31 % des résidences secondaires du secteur littoral Est sont construites avant 1970 contre 53 % pour le secteur rural Sud Est. Il est important de noter ces disparités, toutefois, cela correspond à la structure du parc pour chacun des territoires puisque le secteur littoral Est est globalement plus récent que les autres secteurs de l'agglomération.

ÉPOQUE D'ACHÈVEMENT DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 2019
Comparée à la structure du parc



Source : RP Insee – Traitements Audiar.

Selon les secteurs



Source : RP Insee – Traitements Audiar.

Les caractéristiques des propriétaires

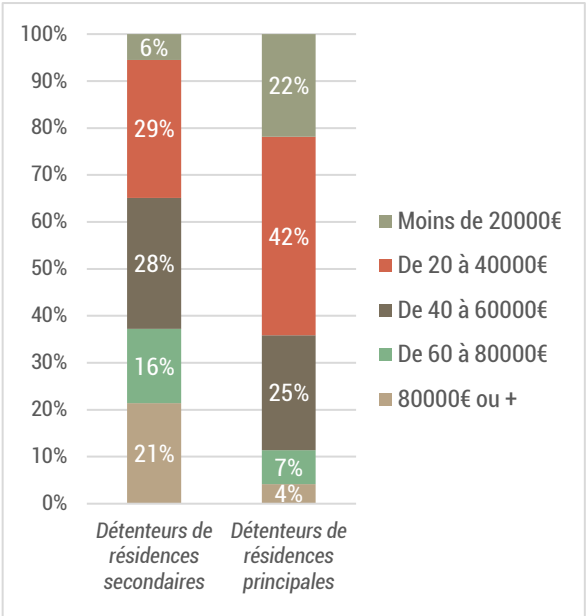
DES PROPRIÉTAIRES ÂGÉS ET PLUS AISÉS

Les détenteurs de résidences secondaires ont, sans surprise, des niveaux de revenus disponibles bien supérieurs aux propriétaires de résidences principales. Ainsi, 37 % de détenteurs de résidences secondaires ont un revenu disponible supérieur à 60 000€ par an, contre seulement 11 % des détenteurs de résidences principales.

Les propriétaires de résidences secondaires de Lamballe Terre et Mer ont des revenus un peu moins élevés que ceux observés en moyenne à l'échelle régionale : 29 % des ménages ont des revenus compris entre 20 000 € et 40 000 € contre 27 % à l'échelle régionale et 37 % ont plus de 60 000 € de revenus contre 39 % à l'échelle régionale.

Les propriétaires de résidences secondaires de Lamballe Terre et Mer se situent au milieu-bas de la fourchette de revenu comparé aux agglomérations voisines. Toutefois, la part des ménages ayant plusieurs résidences secondaires est un peu plus élevée dans Lamballe Terre et Mer (15 %) qu'au niveau régional (13 %).

MÉNAGES DÉTENTEURS DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR NIVEAU DE REVENU DISPONIBLE ANNUEL EN 2019 DANS LAMBALLE TERRE ET MER



Source : Insee, Fideli 2019 – Traitements Audiar.

De plus, les propriétaires de résidences secondaires de Lamballe Terre et Mer, comme à l'échelle régionale, sont âgés : 43 % ont plus de 70 ans, 46 % ont entre 50 et 69 ans, 9 % entre 30 et 49 ans et seulement 2 % à avoir moins de 30 ans. La part des 70 ans et plus est d'ailleurs légèrement supérieure à celle observée à l'échelle régionale (41 %).

LA PROVENANCE DES PROPRIÉTAIRES

Plus de la moitié des propriétaires de résidences secondaires de Lamballe Terre et Mer habitent en dehors de la Bretagne. Un propriétaire sur cinq vit dans les Côtes-d'Armor et 13 % dans un autre département breton. Les 12 % de propriétaires restant se partagent équitablement entre la même commune que leur bien secondaire ou à l'étranger.

D'après l'étude de l'Insee portant sur les résidences secondaires, la majorité des propriétaires habitant en France viennent d'Île-de-France (de Paris, des Yvelines et des Hauts-de-Seine notamment) et ceux résidant dans un autre département breton vivent essentiellement en Ille-et-Vilaine.

Des variations sont présentes entre les différents secteurs de l'agglomération. En effet, les propriétaires habitant en dehors de la région Bretagne représentent un poids plus important pour le secteur littoral Est et le secteur rural Sud Est que les trois autres territoires. À l'inverse, les propriétaires qui vivent dans la même commune ou dans le même département sont plus représentés dans les secteurs : urbain de Lamballe et ruraux Est et Sud Centre que les secteurs : littoral Est et rural Sud Est. Ainsi, le marché des résidences secondaires est davantage un marché de proximité dans ces secteurs-ci.

Les propriétaires de résidences secondaires de Lamballe Terre et Mer**, sont âgés :**

de plus de 70 ans

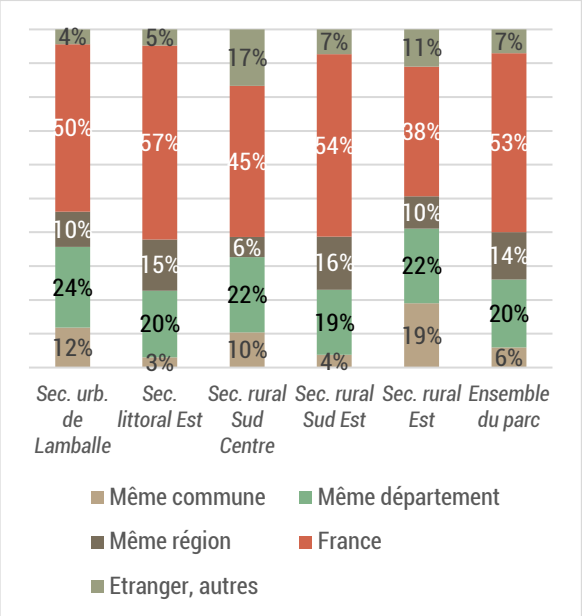
43,2 %

et seulement

1,6 %

de moins de 30 ans

PROVENANCE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES SECONDAIRES (EN %)



Source : Fichiers fonciers 2023, DGFip, Cerema – Traitements Audiar.

L'impact des résidences secondaires sur les marchés de l'immobilier

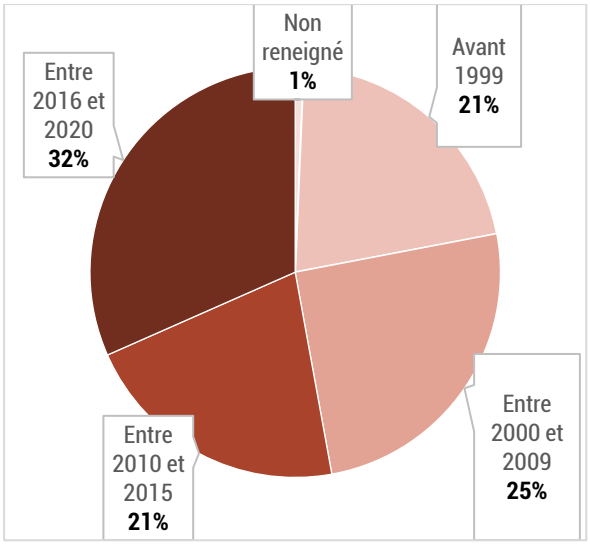
UN POIDS IMPORTANT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER

Parmi les logements identifiés comme résidences secondaires dans les fichiers fonciers en 2023, c'est-à-dire uniquement celles détenues par des propriétaires physiques (cf. encart), un tiers ont acquis leur bien entre 2016 et 2020 et 21 % entre 2012 et 2015. C'est ainsi la moitié des résidences secondaires qui changent de main en 10 ans. À l'inverse, 21 % des résidences secondaires n'ont pas changé de propriétaire depuis 1999, contre 27 % pour l'ensemble du parc.

Les résidences secondaires dans les fichiers fonciers

Dans l'analyse des fichiers fonciers 2023, nous nous sommes appuyés sur la variable rppo_rs, définies par le Cerema qui permet d'identifier les potentielles résidences secondaires. Ce travail n'a porté que sur les logements d'habitation possédés par un propriétaire physique, ce qui exclut les locaux possédés par une personne morale, dont les SCI, ce qui minore en volume les résidences secondaires.

ANNÉE DE LA DERNIÈRE MUTATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES IDENTIFIÉES DANS LES FICHIERS FONCIERS 2023



Source : Fichiers fonciers 2023, DGFip, Cerema – Traitements Audiar.

On peut estimer qu'à minima 19 % des mutations enregistrées dans le marché de l'occasion entre 2016 et 2020 relèvent des résidences secondaires. Cependant, ce ratio est très variable, la pression est plus forte sur certains territoires : 39 % dans le territoire littoral Est, mais 7 % dans le secteur urbain de Lamballe et 8 % dans le territoire rural Est. Ce ratio s'élève en moyenne à 8 % et 11 % respectivement dans les communes des secteurs ruraux Sud Centre et Sud Est.

La pression des résidences secondaires peut s'observer également sur les constructions récentes, mais à un niveau moindre : à minima 9 % des logements construits entre 2015 et 2021, seraient des résidences secondaires. Toutefois, des disparités importantes s'observent entre les différents territoires de l'agglomération, puisque 21 % des nouveaux logements seraient dédiés à de l'occupation secondaire pour le secteur littoral Est alors que dans le secteur urbain de Lamballe ce ratio atteindrait 2 %. De même, le secteur rural Sud Est aurait 4 % de ses constructions récentes en résidences secondaires, 4 % pour le secteur rural Est et 2 % en moyenne pour les communes du secteur Sud Centre.

LES MEUBLÉS DE TOURISME

État des lieux

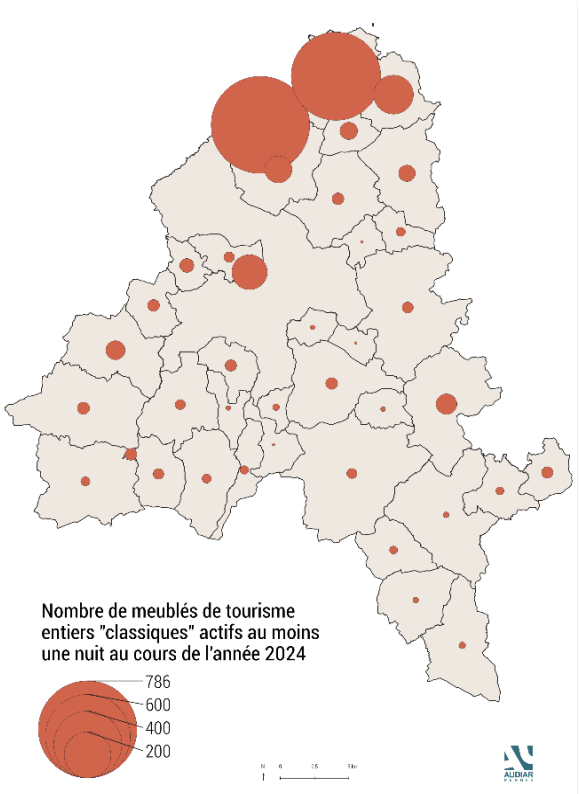
2 150 LOGEMENTS ENTIERS « CLASSIQUES » MIS SUR LES PLATEFORMES DE RÉSERVATION EN LIGNE

En 2024, d'après la source AirDNA, Lamballe Terre et Mer compte près de 2 630 meublés de tourisme dit « actifs », c'est-à-dire qu'ils ont été proposés à la location minimum une nuit dans l'année. Parmi cette offre, environ 500 locations correspondent à des logements non loués entièrement (tel que des chambres privatives) et/ou à des locations atypiques (tel que des cabanons, des yourtes, des tipis).

Ainsi, en retirant les locations partielles et atypiques, 82 % de l'offre de meublés de tourisme relèvent de logements « classiques » loués entièrement, soit 2 150 logements. L'analyse qui suit porte uniquement sur ce type de logement (logement « classique » loué entièrement).

Ces derniers sont inégalement répartis sur le territoire, 2 communes concentrant plus des deux tiers de l'offre : Pléneuf-Val-André (37 %) et Erquy (31 %). Suivent ensuite les communes de Plurien (7 %) et Lamballe-Armor (6 %).

NOMBRE DE MEUBLÉS DE TOURISME ENTIERS « CLASSIQUES » EN 2024



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

Un meublé de tourisme

Il est défini par le code du tourisme comme une villa, un appartement ou un studio meublé à l'usage exclusif du locataire, offert à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Ainsi, les meublés de tourisme, aussi appelés locations de courte durée dans l'étude, peuvent aussi bien être des locations de courte durée de biens pour de l'investissement (qualifiées en tant que résidences secondaires au sens de l'Insee), des locations ponctuelles d'une résidence secondaire (occupée une partie de l'année par son propriétaire) ou encore des locations courte durée de logement principal (n'excédant pas plus de 120 jours de location dans l'année).

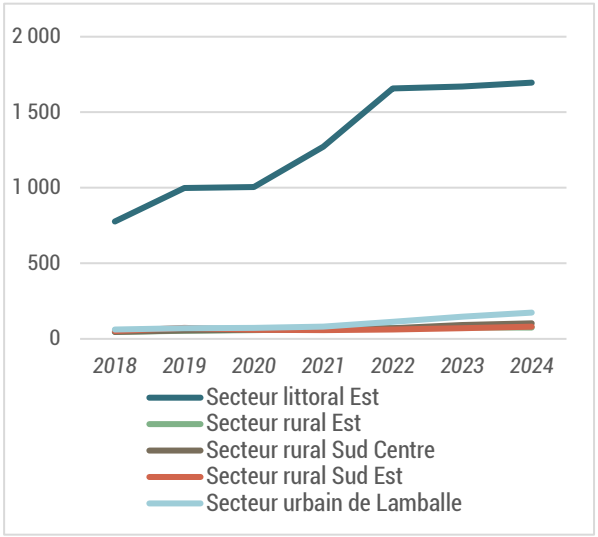
Nos analyses sont basées sur les données transmises d'AirDNA qui recense les locations courte durée sur les plateformes en ligne, telles que AirBnB, Booking, Abritel, etc.

ÉVOLUTION : UN DOUBLEMENT DES MEUBLÉS DE TOURISME EN 6 ANS

Entre 2018 et 2024, le nombre de meublés de tourisme « actifs » a progressé de 54 %, passant de 990 à 2 150, soit 1 160 logements supplémentaires. Cependant, derrière cette augmentation importante de légères différences de tendances s'analysent entre les secteurs.

En effet, en l'espace de 6 ans les secteurs, littoral Est, urbain de Lamballe et rural Sud Centre ont au minimum vu un doublement de leurs meublés de tourisme (soit respectivement 54 %, 64 % et 55 %), alors que les secteurs ruraux Est et Sud Est ont vu également leurs meublés de tourisme progresser, mais dans une moindre mesure avec une progression respectivement de 38 % et 36 %.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MEUBLÉS DE TOURISME ENTIERS « CLASSIQUES » PAR SECTEUR



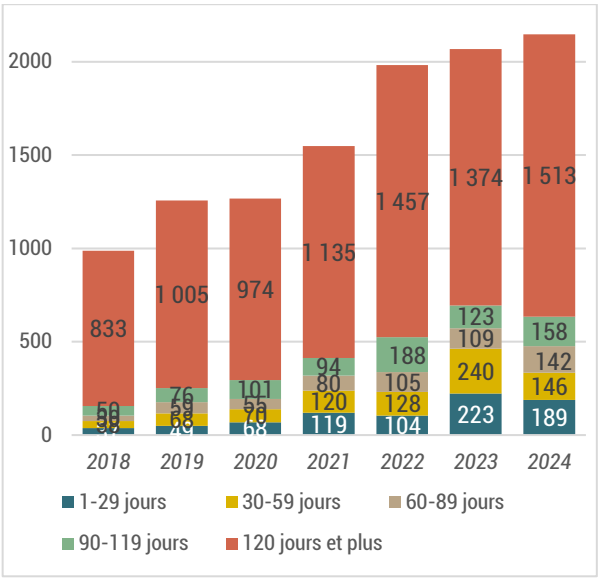
Source : AirDNA – Traitements Audiar.

La nature de l'offre

DES MEUBLÉS DE TOURISME TRÈS ACTIFS

En 2024, la grande majorité des meublés de tourisme (70 %) ont été ouverts à la location plus de 120 jours dans l'année, ce qui démontre la non-utilisation de ce bien une bonne partie de l'année par leur propriétaire et leur recherche de rentabilité sur le marché de la location de courte durée. Cette forte proportion de logements entiers loués plus de 4 mois dans l'année montre également que l'essentiel des meublés sont très probablement des résidences secondaires. Depuis 2018, ce type de meublés a toujours représenté plus de deux tiers de l'offre même si sa part est tendanciellement en baisse malgré une légère reprise en 2024.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PROPOSÉS EN LOCATION COURTE DURÉE PAR NOMBRE DE JOURS DANS L'ANNÉE À LAMBALLE TERRE ET MER



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

16 % des meublés de tourisme sont ouverts à la location moins de 2 mois dans l'année, vraisemblablement des résidences principales mises en location ou des résidences secondaires très utilisées par leur propriétaire. Parmi ces meublés, une grosse moitié a été mise en location moins d'un mois.

14 % des meublés de tourisme ont été ouverts à la location entre 60 et 120 jours (6,6 % entre 2 et 3 mois et 7,4 % de 3 à 4 mois). Ces catégories de locations sont vraisemblablement des résidences secondaires utilisées par leur propriétaire avec de la mise en location pour rembourser un potentiel prêt immobilier ou un complément de revenu.

Il existe une certaine disparité entre les secteurs qui s'est toutefois réduite ces dernières années : chacun des secteurs atteint entre 66 % et 72 % de ses meublés de tourismes proposés à la location plus de 4 mois dans l'année.

La part des logements offerts à la location plus de 120 jours a une légère tendance à la baisse au profit notamment de la part des logements proposés à la location moins d'un mois dans l'année.

Le profil des meublés de tourisme

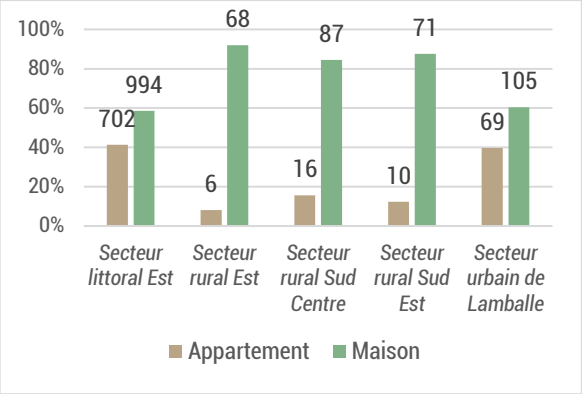
APPARTEMENTS SURREPRÉSENTÉS PAR RAPPORT À LA STRCUTURE DU PARC

Les meublés de tourisme sont majoritairement des maisons, et ce dans tous les secteurs. Globalement en 2024, 62 % des meublés de tourisme offerts à la location sont des maisons.

Les meublés de tourisme sont certes majoritairement des maisons, cependant les appartements y sont surreprésentés : 38 % des meublés de tourisme sont des appartements, contre 13 % pour l'ensemble du parc. Un écart important qui reflète le fait qu'un appartement est plus facilement proposé à la location qu'une maison.

Toutefois, certains secteurs sont plus marqués que d'autres dans la proportion de maisons offertes à la location, en lien avec la structure du parc de logement. En effet, les secteurs ruraux Sud Centre, Est et Sud Est comptent au minimum 84 % de maisons en location courte durée, le restant étant des appartements. Alors que dans le secteur urbain de Lamballe, les maisons de locations courte durée représentent 60 % des meublés de tourisme, représentant ainsi une tendance similaire au territoire littoral Est avec une proportion de maisons en location courte durée plus équilibrée (59 %) par rapport à la part d'appartement en location touristique (41 %).

TYPE DE LOGEMENT (EN %) DES MEUBLÉS DE TOURISME EN 2024 (ET VOLUME EN ÉTIQUETTE)



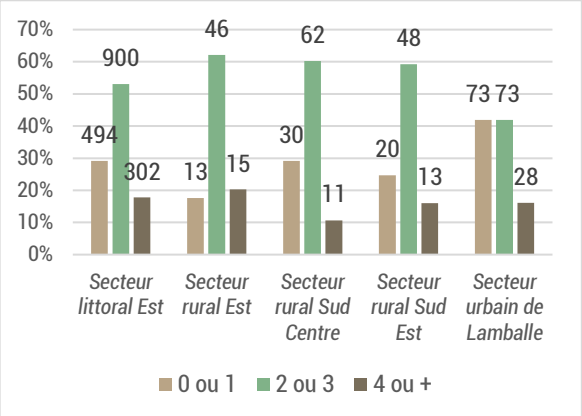
Source : AirDNA – Traitements Audiar.

DES MEUBLÉS DE TOURISME AVEC DES TAILLES DE LOGEMENTS SIMILAIRES D'UN SECTEUR À UN AUTRE

Plus de la moitié des meublés de tourisme sont composés de 2 ou 3 chambres, 30 % disposent d'une chambre ou sont des studios et 17 % sont de grands logements de 4 chambres et plus.

Malgré une nature de parc parfois différente, dans chacun des secteurs, la répartition des meublés de tourisme est relativement proche de la moyenne observée dans l'ensemble de Lamballe Terre et Mer. Toutefois, des petites différences peuvent s'observer. Dans le secteur urbain de Lamballe, la part de petits meublés de tourisme (une chambre ou moins) est plus importante : 42 %, contre 29 % pour les territoires du littoral Est et rural Sud Centre et 25 % pour le secteur rural Sud Est. En outre, les grands meublés de tourisme avec 4 chambres ou plus sont davantage représentés dans les territoires du littoral Est et rural Est (18 % et 20 %) que les autres secteurs de l'agglomération.

VOLUME DE LOGEMENT EN FONCTION DU NOMBRE DE CHAMBRE (EN %) DES MEUBLÉS DE TOURISME (ET VOLUME EN ÉTIQUETTE)



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

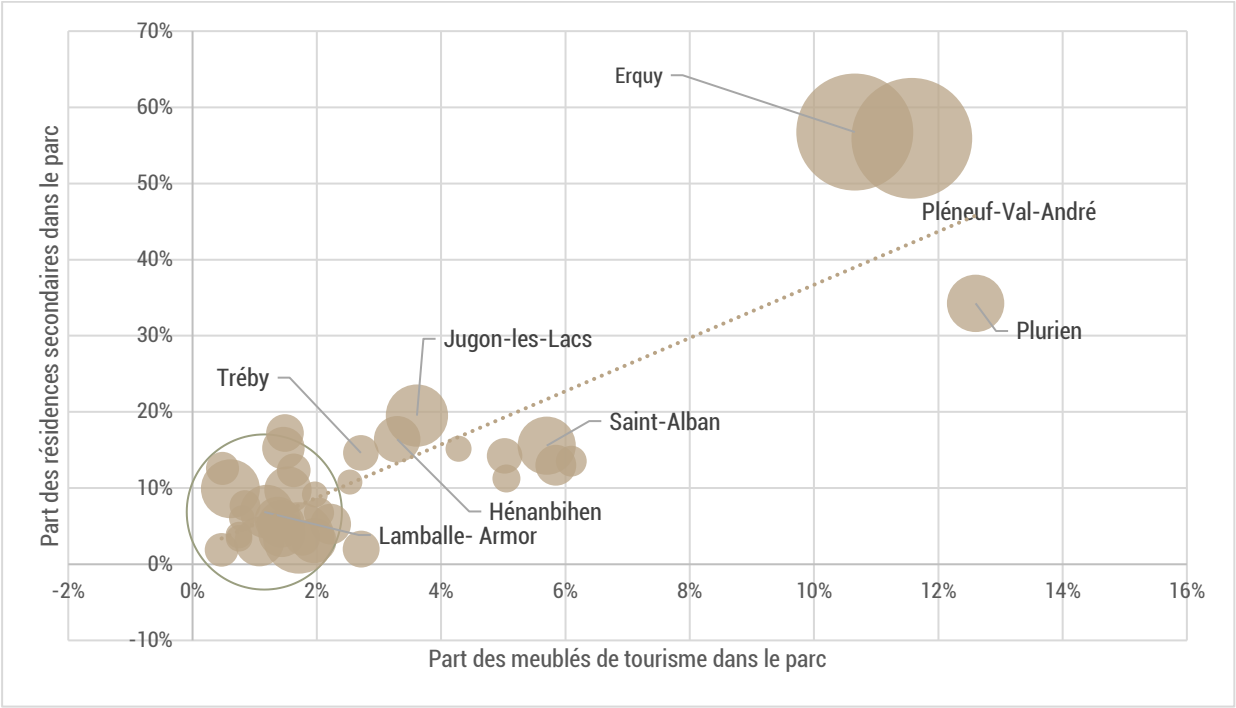
Le choix de la mise en location par les propriétaires

UNE MISE EN LOCATION DE COURTE DURÉE ESSENTIELLEMENT SUR LES TERRITOIRES À FORT TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Les communes avec des parts de résidences secondaires élevées sont également les communes avec les parts de meublés de tourisme les plus élevées. Une relation forte s'établit entre ces données. En effet, les meublés de tourisme sont composés d'une grande part de résidences secondaires ainsi que des résidences principales qu'on ne sait pas aujourd'hui distinguer.

Ainsi, les communes de Pléneuf-Val-André, de Plurien et d'Erquy ont des parts élevées de locations courte durée dans le parc de logement. Ces mêmes communes sont celles avec les plus forts taux de résidences secondaires de l'agglomération.

PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DES MEUBLÉS DE TOURISME DANS L'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENT PAR COMMUNE EN 2021



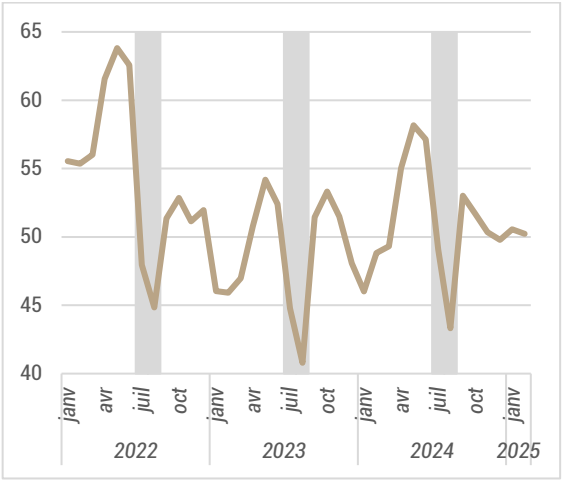
Source : RP Insee, AirDNA – Traitements Audiar.

DES PÉRIODES DE MISES EN LOCATION CYCLIQUE

Le nombre de meublés de tourisme ouvert à la location évolue au cours de l'année, les propriétaires étant libres de mettre ou pas leur logement en location.

Il apparaît que les mois de juillet et août sont les mois les plus creux de l'année en termes de mise en location, par rapport aux mois de mai-juin et septembre-octobre. Les propriétaires réservent sans doute leur bien pour leur propre usage pendant cette période estivale.

MEUBLÉS TOURISTIQUES DISPONIBLES À LA LOCATION MINIMUM 3 SEMAINES AU COURS DU MOIS (EN %)

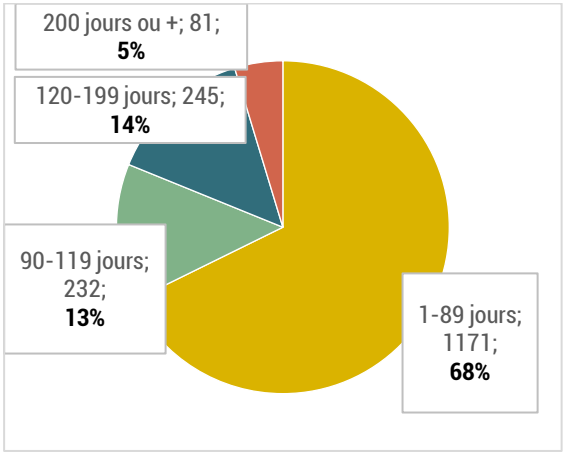


Source : AirDNA – Traitements Audiar.

LES BIENS DES SUPERS-HÉBERGEURS ESSENTIELLEMENT LOCALISÉS SUR LE LITTORAL

En 2024, sur les 2 150 logements entiers « classiques » offerts à la location, 1 750 soit 81 % d'entre eux ont été réservés au minimum une nuit au cours de l'année. Parmi eux, 68 % sont des propriétaires qui peuvent être qualifiés de « simple hébergeur », c'est-à-dire qu'ils ont vu leur bien être réservé moins de 3 mois au cours de l'année. 13 % appartiennent à la catégorie « d'hébergeur plus », c'est-à-dire qu'ils ont vu leur bien être réservé entre 3 et 4 mois dans l'année. 19 % sont des « super-hébergeurs » c'est-à-dire que leur logement a été réservé plus de 120 nuitées dans l'année. Ils sont essentiellement localisés sur les communes littorales d'Erquy et de Pléneuf-Val-André, qui à elles deux recensent 71,5 % des supers-hébergeurs en 2024.

LOGEMENTS EN LOCATION COURTE DURÉE EN FONCTION DU NOMBRE DE JOURS RÉSERVÉS EN 2024



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

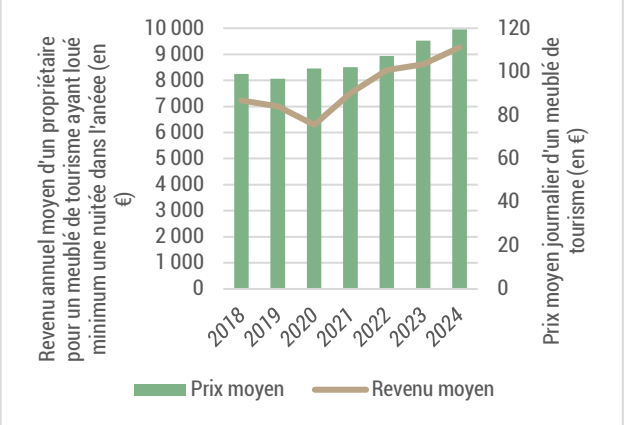
LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

Les résidences secondaires et les meublés de tourisme ont des impacts certains sur le marché de l'immobilier et en particulier sur le marché locatif. Toutefois, ils ont également un impact positif sur le territoire via les revenus générés (principaux ou complémentaires) pour les propriétaires, pour les retombées pour l'économie présentielle locale, mais aussi les retombées fiscales pour les collectivités.

POUR LES PROPRIÉTAIRES DE MEUBLÉS

En 2024, les meublés de tourisme ont généré pour leurs propriétaires, 17 millions d'euros de recette, chiffre en hausse de près de 17 % par rapport à 2023 et de 44 % par rapport à 2021. Ces hausses sont liées à la fois à la croissance du nombre de réservations (142 500 en 2024, soit +13 % par rapport à 2023 et +35 % par rapport à 2021), mais aussi à l'augmentation du prix moyen de la nuitée (119 € en 2024 soit respectivement +4,3 % et +16,4 %). La location d'un meublé de tourisme a généré à son propriétaire, avant impôt, en moyenne près de 9 260 € de revenus en 2024.

ÉVOLUTION DE PRODUIT GÉNÉRÉ PAR LA LOCATION D'UN MEUBLÉ DE TOURISME



Source : AirDNA – Traitements Audiar

POUR L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE LOCALE

Une étude du Comité Régional du Tourisme de Bretagne[1] datant de 2019 avait évalué les retombées économiques à 11 350 €/an chaque année par résidence secondaire ; évaluation comprenant aussi bien les dépenses dans les commerces et restaurants, que les travaux effectués par des entreprises locales sur les résidences. Sur la base de ce ratio, on peut ainsi estimer à une centaine de millions d'euros les retombées économiques issues des résidences secondaires sur les entreprises locales de Lamballe Terre et Mer en 2019.

POUR LES COLLECTIVITÉS

Les communes, en plus de la taxe foncière, perçoivent spécifiquement sur les résidences secondaires, la taxe d'habitation (TH), qui représente globalement pour l'ensemble des communes du territoire un produit fiscal de près de 3,4 millions d'euros en 2023. Cependant, ce produit est très variable d'une commune à l'autre, les taux et surtout les bases étant très différents. En moyenne, les bases de TH s'élèvent à 262 €/hab., mais varient de 40 €/hab. à plus de 980 €/hab.

D'autre part, les collectivités perçoivent également la taxe de séjour touristique, Lamballe Terre et Mer, la commune de Pléneuf-Val-André et le Conseil Départemental des Côtes d'Armor.

[1] *CRT Bretagne, « Les résidents secondaires » - étude 2019.*

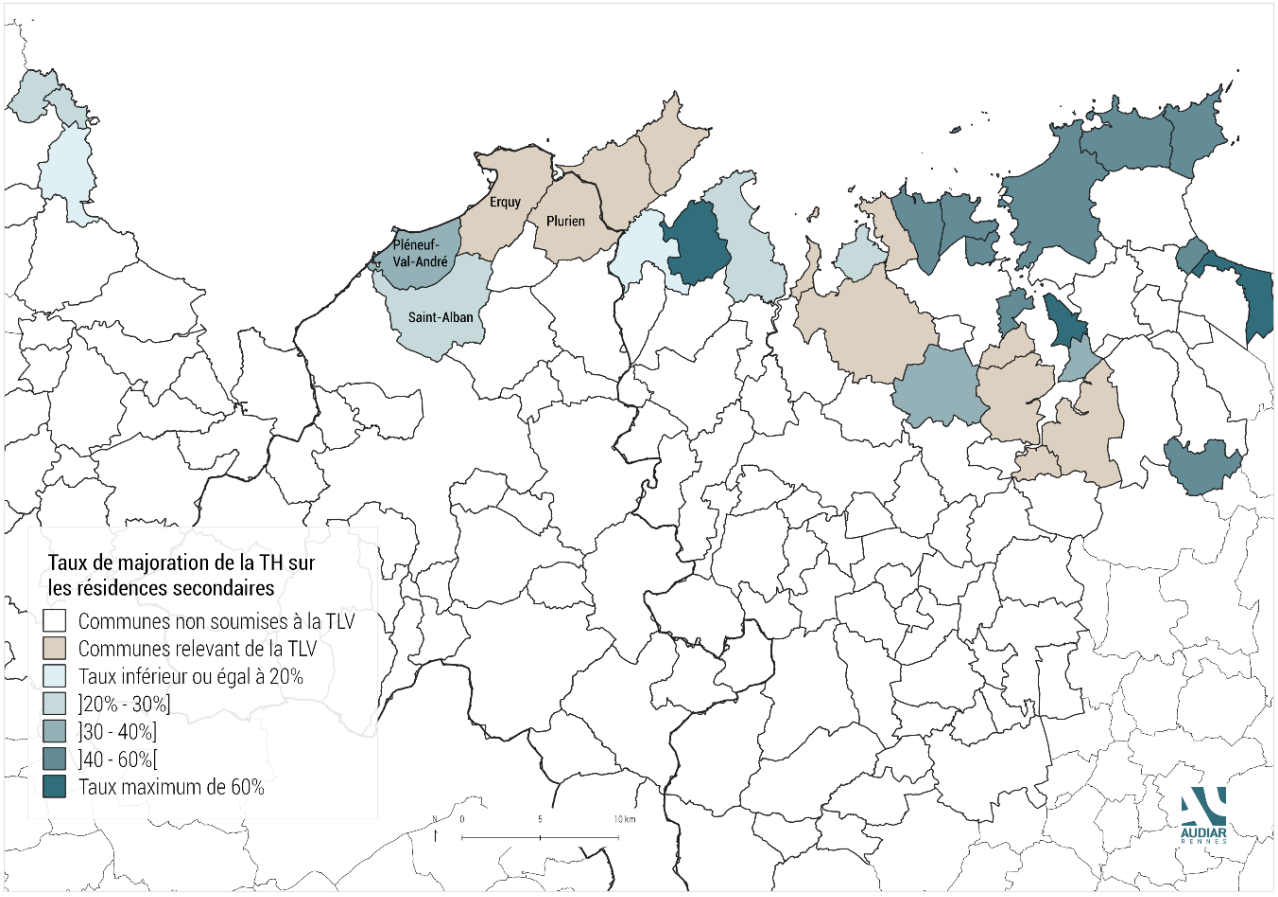
LES OUTILS DE RÉGULATION

UNE MAJORATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES UTILISÉE PAR LA MOITIÉ DES COMMUNES CONCERNÉES

Le décret du 25 août 2023 a révisé à la hausse le nombre de communes entrant dans le champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants. Ainsi, cela donne la possibilité aux communes de majorer la part communale de la cotisation de la taxe d'habitation (TH) des logements meublés non affectés à de l'habitation principale, c'est-à-dire les résidences secondaires. Le taux de majoration possible est compris entre 5 % et 60 %. À l'échelle bretonne, 156 communes sont concernées et 75 % d'entre elles ont décidé d'appliquer la majoration de la part communale sur la TH sur les résidences secondaires.

Dans Lamballe Terre et Mer, quatre communes sont concernées par la possibilité de majoration (Erquy, Plurien, Pléneuf-Val-André et Saint-Alban). Toutefois, seules deux communes s'en sont saisies. Saint-Alban a voté une majoration de 30 % et Pléneuf-Val-André de 40 %.

LES DÉLIBÉRATIONS DE LA FISCALITÉ DIRECTE LOCALE EN 2024 À LAMBALLE TERRE ET MER



Source : DGFip – Traitements Audiar.

La loi Le Meur-Echaniz du 19 novembre 2024, nouvelle boîte à outil pour réguler

Cette loi propose une boîte à outils pour les communes afin d'offrir aux élus la possibilité de mieux réguler l'offre de logements locatifs courte durée dans les zones touristiques, en contraignant le développement de l'offre en meublés de tourisme et en privilégiant les résidences principales dans la production neuve via les PLU. Cette loi vise à réduire la pression sur le marché immobilier résidentiel. [2]

LA GÉNÉRALISATION DU NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

En premier lieu, l'article 1 de cette loi généralise, à toutes les communes, la procédure d'enregistrement des déclarations des meublés de tourisme.

Tous les meublés de tourisme devront faire l'objet d'une déclaration auprès d'un téléservice national dédié au plus tard le 20 mai 2026. Cette déclaration permettra de connaître s'il s'agit de la résidence principale ou de la résidence secondaire du loueur, la commune peut réclamer des pièces justificatives supplémentaires.

En cas de défaut d'enregistrement ou de fausse déclaration, les collectivités pourront suspendre le numéro et prononcer des amendes allant jusqu'à 20 000 €.

Communes concernées : toutes.

LA POSSIBILITÉ DE RÉDUIRE LA DURÉE MAXIMALE DE LOCATION D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE

De même, cette loi donne la possibilité aux communes de plafonner à 90 jours par an la durée maximale de location d'une résidence principale (au lieu de 120 aujourd'hui). La durée maximale de location par année civile reste de 120 jours, si les communes ne prennent pas l'initiative d'abaisser ce seuil. Une amende civile de 15 000 € peut être appliquée en cas de dépassement du seuil fixé par la commune.

Communes concernées : celles qui le souhaitent sur « délibération motivée ».

DE NOUVELLES RÈGLES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La loi pose de nouvelles obligations en matière de performance énergétique afin d'éviter un phénomène d'éviction du logement locatif permanent (soumis à des règles depuis la loi Climat et résilience du 22 août 2021) au profit de la location en meublé touristique.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) sera désormais obligatoire pour tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme et soumis à autorisation de changement d'usage. Ces logements devront attester d'un DPE classé entre A et E d'ici le 31/12/2033 et entre A et D à compter du 1/01/2034. Un délai de 10 ans est laissé aux personnes déjà propriétaires pour se mettre en conformité. En effet, à partir du 1/01/2034, le maire pourra demander au propriétaire de fournir le DPE valide de son meublé touristique.

La sanction encourue par le propriétaire est une amende administrative de 100 € par jour de retard de transmission du diagnostic après 2 mois de la date de demande du document par la commune, dans une limite de 5 000 € maximum.

Communes concernées : toutes.

LA POSSIBILITÉ D'INSTAURER DES QUOTAS DE CHANGEMENT D'USAGE

Les communes peuvent, par délibération, délivrer des autorisations temporaires de location courte durée pour une durée maximum de 5 ans. Elles peuvent aussi réglementer le nombre maximal d'autorisations temporaires délivrées sur tout ou partie du territoire de la commune ou la part maximale de locaux à usage d'habitation et 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 s'il y a compensation par la mise sur le marché d'un bien en location classique.

Communes concernées : celles qui le souhaitent sur délibération.

[2] *Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Légifrance.*

LA POSSIBILITÉ DE DÉLIMITER DANS LE PLU DES ZONES RÉSERVÉES À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Les communes où la taxe sur le logement vacant est applicable ou les communes avec un taux de résidences secondaires supérieur à 20 % ont la possibilité de délimiter dans leur PLU des zones réservées uniquement à la construction de logements à usage de résidence principale. Les logements de cette zone ne pourront pas non plus être loués en tant que meublés de tourisme.

Communes concernées : Erquy, Jugon-les-Lacs, Pléneuf-Val-André, Plurien et Saint-Alban.

DES RÈGLES APPLICABLES EN COPROPRIÉTÉ

À l'échelle de la copropriété, les règlements peuvent être modifiés pour interdire la location de meublés de tourisme. Pour les copropriétés ayant une clause « d'habitation bourgeoise », il suffit que les deux tiers des copropriétaires soient d'accord pour y interdire la location courte durée. Pour les nouveaux règlements, ils devront se prononcer sur la possibilité de louer des logements en meublés de tourisme. Une fois le règlement établit, dès lors qu'un copropriétaire souhaite changer d'usage son bien en meublé de tourisme (si le règlement le lui autorise), il devra en informer le syndic afin d'en faire un point d'information lors de la prochaine assemblée générale pour limiter les conflits entre copropriétaires.

Communes concernées : toutes.

UNE FISCALITÉ MOINS FAVORABLE

La loi impose une réduction de l'abattement fiscal. Les meublés de tourisme subissent un abattement fiscal de 50 à 30 % pour les meublés non classés, avec un plafond de 15 000€ (contre 77 000 € avant). Pour les meublés classés et les chambres d'hôtes, l'abattement fiscal se réduit de 71 à 50 %, avec un plafond de revenu locatif de 77 000 € (contre 188 700 € avant).

ANNEXES

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES SECTEURS DE LAMBALLE TERRE ET MER EN 2021

	Nombre de RS en 2021	Taux de RS 2021	Evol RS 2015-2021	Evol RS 2015-2021	Evol résidences principales 2015-2021	Taux de RS 2015
Andel	10	2%	2	28%	11%	2%
La Bouillie	68	14%	1	1%	5%	15%
Bréhand	47	6%	-12	-21%	7%	8%
Coëtmieux	24	3%	-3	-12%	6%	4%
Eréac	53	12%	14	36%	4%	9%
Erquy	2 939	57%	113	4%	6%	57%
Hénanbihen	135	16%	28	26%	3%	13%
Hénansal	82	13%	24	41%	8%	10%
Hénon	75	7%	-7	-8%	4%	8%
Jugon-les-Lacs	287	20%	18	7%	4%	19%
Lamballe-Armor	636	7%	-11	-2%	6%	7%
Landéhen	33	5%	6	20%	9%	5%
Lanrelas	93	17%	-4	-4%	3%	18%
La Malhoure	10	4%	-4	-28%	13%	6%
Moncontour	49	14%	-6	-11%	-8%	15%
Noyal	8	2%	-2	-21%	7%	2%
Penguily	9	3%	-7	-43%	6%	6%
Plédéliac	83	10%	-3	-4%	9%	11%
Plémy	44	5%	-2	-4%	2%	6%
Plénée-Jugon	130	10%	31	31%	4%	8%
Pléneuf-Val-André	3 088	56%	249	9%	7%	55%
Plestan	34	4%	4	13%	5%	4%
Plurien	427	34%	21	5%	5%	35%
Pommeret	28	3%	8	43%	5%	2%
Quessoy	67	3%	18	38%	4%	3%
Quintenic	9	6%	-4	-30%	5%	8%
Rouillac	39	15%	-7	-15%	2%	18%
Saint-Alban	200	16%	-2	-1%	11%	17%
Saint-Denoual	26	11%	1	4%	8%	11%
Saint-Glen	23	7%	-13	-36%	3%	11%
Saint-Rieul	15	6%	-2	-13%	3%	7%
Saint-Trimoël	23	9%	-3	-11%	4%	11%
Sévignac	104	15%	-6	-5%	4%	17%
Tramain	27	8%	-2	-6%	2%	8%
Tréby	70	15%	-1	-2%	0%	15%
Trédaniel	15	3%	-4	-20%	4%	4%
Trédias	33	11%	13	60%	3%	7%
Trémeur	52	13%	4	8%	9%	12%
Lamballe Terre et Mer	**9 096**	**21%**	**448**	**5%**	**6%**	**21%**
Bretagne	264 201	13,3%	+ 19 198	7,8%	6,3%	13,0%

Source : RP Insee –Traitements AUDIAR.

Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 – 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 – www.audiar.org
communication@audiar.org

RÉDACTION
Caroline ROUX

DIRECTION DE LA PUBLICATION
Alain BÉNESTEAU

2025-3208-EXT-086