
MEUBLÉS DE TOURISME EN CORNOUAILLE

QUEL IMPACT SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS ET QUELLES PISTES DE RÉGULATION ?



13 DÉCEMBRE 2024

RENDEZ-VOUS DE L'HABITAT
L'ARCHIPEL, 29170 FOUESNANT

DÉROULÉ

14h00 - 14h15

Café d'accueil

14h15 - 14h25

Propos introductifs - Roger Le Goff et Marc Andro

14h25 - 14h35

Intervention 1 : Meublé de tourisme : de quoi parle-t-on ? - Chloé Guéguen

14h35 - 15h00

Intervention 2 : Eclairage sur la fiscalité locative - Carine Aillerie

15h00 - 15h25

Intervention 3 : Décryptage des nouvelles dispositions législatives - Annaïg Le Meur

15h25 - 15h45

Temps d'échanges

15h45 - 16h00

Pause

16h00 - 16h10

Intervention 4 : Lecture locale du phénomène en Cornouaille - Chloé Guéguen

16h10 - 16h20

Intervention 5 : Un lien si évident avec la crise du logement ? - Chloé Guéguen

16h20 - 16h40

Intervention 6 : Dispositif Declaloc mis en place à la Ville de Quimper - David Lesvenan

16h40 - 17h00

Intervention 7 : Dispositif Louez à l'année aux Sables d'Olonne Agglo - Gwenaëlle Corriou

17h00 - 17h20

Temps d'échanges

17h20 - 17h30

Clôture - Marc Andro et Annaïg Le Meur

PROPOS INTRODUCTIFS



Roger LE GOFF

- Président de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais
- Maire de Fouesnant
- Trésorier de Quimper Cornouaille Développement



Marc ANDRO

- Troisième Vice-Président de Quimper Bretagne Occidentale en charge de l'attractivité du territoire et de la dynamique cornouaillaise, de l'animation communautaire et de la langue bretonne
- Vice-Président délégué de Quimper Cornouaille Développement



LE MEUBLÉ DE TOURISME : UN OBJET PROTÉIFORME

Intervention 1

Les meublés de tourisme, de quoi parle-t-on ?

Intervention 2

Eclairage sur la fiscalité locative

Intervention 3

Décryptage des nouvelles dispositions législatives



LE MEUBLÉ DE TOURISME : UN OBJET PROTÉIFORME

Intervention 1

Les meublés de tourisme, de quoi parle-t-on ?

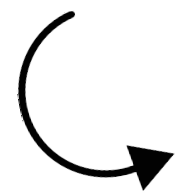
Chloé Guéguen, chargée de mission aménagement et développement local à QCD

Article L.324-1-1 du Code du tourisme

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location 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.

- **Des locations touristiques qui précèdent l'arrivée des plateformes**

Création des gîtes ruraux à partir des années 50 et développement des chambres d'hôtes, des locations saisonnières dans les stations balnéaires et les stations de sports d'hiver à partir des années 70.

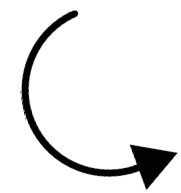


Chez l'habitant, à proximité de chez lui ou dans des résidences secondaires typées tourisme (chalets, appartements en front de mer, etc.).



- **Des locations touristiques qui précèdent l'arrivée des plateformes**

Développement des plateformes numériques de location au début des années 2010 (AirBnb créée en 2008).

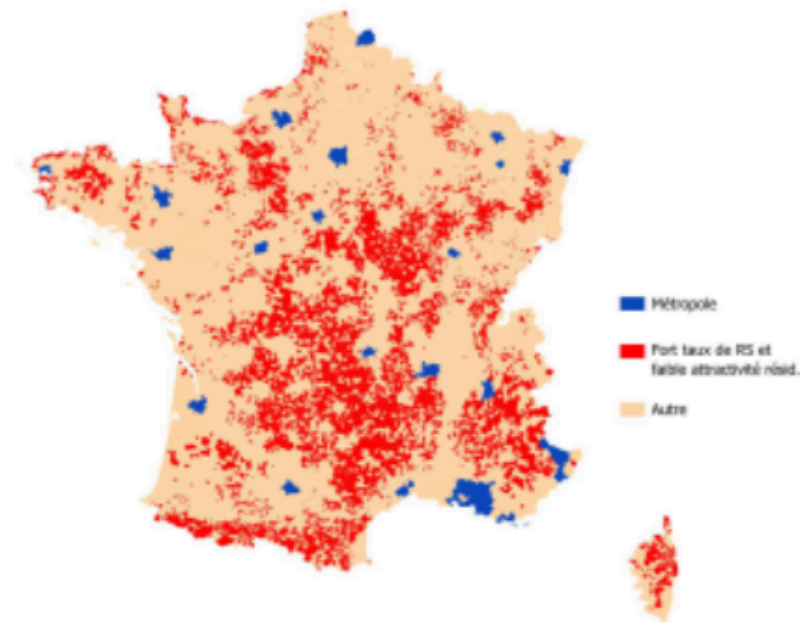


Nouveauté : meublés dans le parc résidentiel ordinaire, au carrefour du logement "banal" et de l'hébergement touristique.

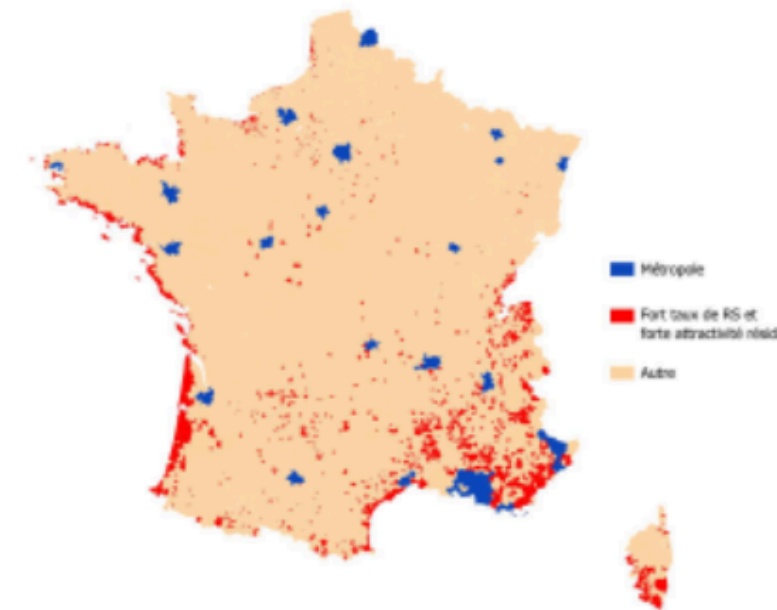


- Une répartition contrastée en fonction des territoires

Fort taux de résidences secondaires / faible attractivité résid.



Fort taux de résidences secondaires / forte attractivité résid.

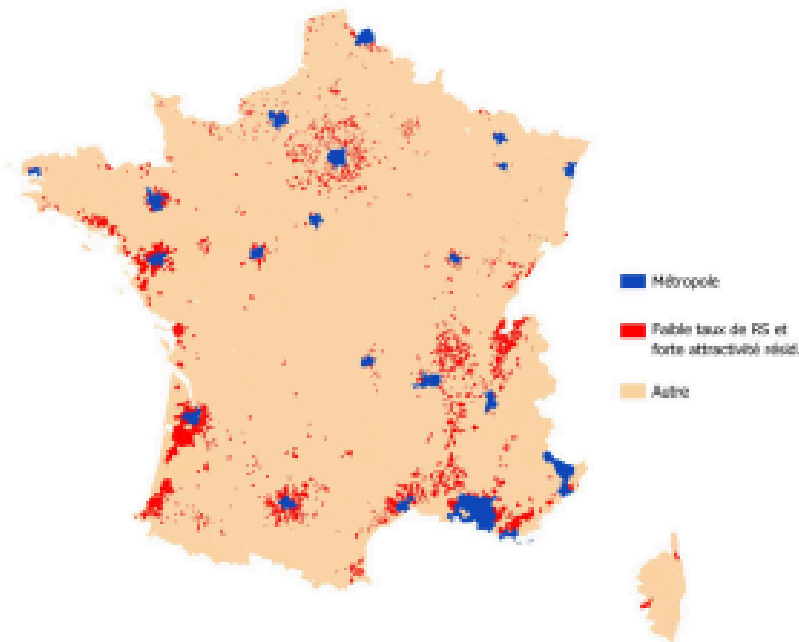


Source : J. WATINE, croisement données INSEE RP 2020 / DVF 2020

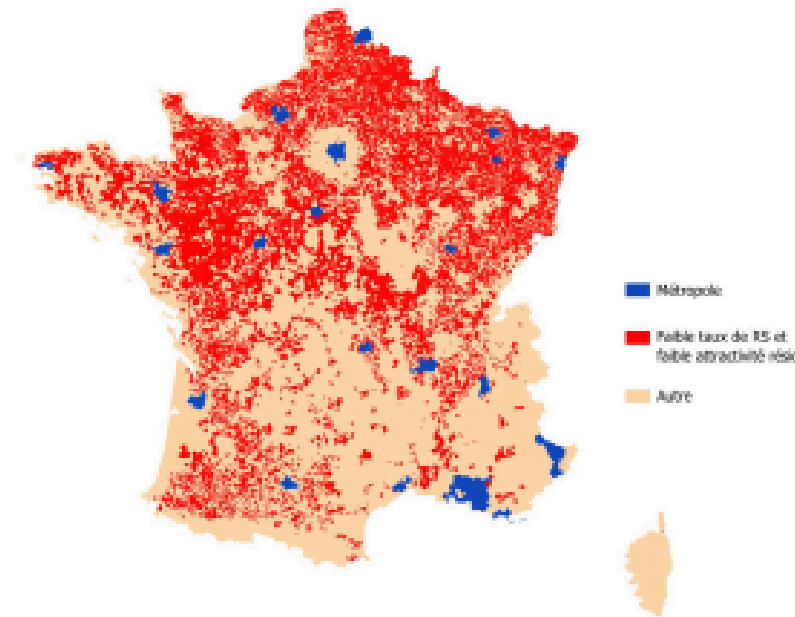
2/3 des résidences secondaires sur les espaces littoraux et les territoires de montagne
Une forte proportion dans les territoires peu denses.

- Une répartition contrastée en fonction des territoires

Faible taux de résidences secondaires / forte attractivité résid.



Faible taux de résidences secondaires / faible attractivité résid.



Source : J. WATINE, croisement données INSEE RP 2020 / DVF 2020



En fonction du secteur d'implantation et de la tension constatée sur le marché du logement, le meublé de tourisme - et par extrapolation la résidence secondaire - ne font pas toujours concurrence à l'habitat permanent.

- **Des pratiques hétérogènes chez les propriétaires de biens**

Propriétaires occupant leur résidence principale

Logement occupé de manière habituelle et effective par un ménage. C'est l'endroit où se situent ses centres d'intérêt, professionnels, matériels et familiaux et il doit être occupé au moins 8 mois par an. On ne peut détenir qu'une seule résidence principale.



Des personnes qui vont louer un studio annexe à leur résidence principale ou qui vont la louer une partie de l'année, dans la limite de 120 jours par an (exemple : des propriétaires qui partent en vacances, qui habitent leur studio de jardin durant l'été, etc.).

- **Des pratiques hétérogènes chez les propriétaires de biens**

Propriétaires occupant leur résidence secondaire

Définition légale en opposition à celle de la résidence principale : tout logement qui ne constitue pas une résidence principale et qui est occupé moins de 8 mois dans l'année. Inclut également les logements occasionnels, utilisés à des fins professionnelles.



Des personnes qui vont louer leur(s) résidence(s) secondaire(s) lorsqu'elles n'en profitent pas elles-mêmes et donc quand elles n'y sont pas. L'objectif étant généralement de rentabiliser la détention du bien, au même titre que le cas précédent concernant la résidence principale.

- **Des pratiques hétérogènes chez les propriétaires de biens**

Propriétaires bailleurs

Bien d'habitation acheté dans le but de le mettre en location. Cette location peut soit constituer la résidence principale du locataire (auquel cas, un contrat de bail est conclu), soit être destinée à des séjours de courte durée en tant que meublé touristique.



Des investisseurs qui font le choix de louer leur bien immobilier en tant que meublé touristique, soit une partie de l'année (avec parfois une mixité des usages, comme pour certains logements étudiants), soit toute l'année.

• Des pratiques hétérogènes chez les propriétaires de biens

- Porosité entre des usages appartenant à une catégorie distincte (exemple : les résidences semi-principales, les logements dits occasionnels, etc.) ;
- Stratégies déclaratives ne correspondant pas forcément à la réalité de l'usage (exemples : les résidences secondaires déclarées à tel endroit en fonction du montant de la taxe d'habitation, les biens déclarés comme vacants, etc.) ;
- Définitions différentes des types de locaux d'habitation selon qu'il s'agisse de l'INSEE ou de l'administration fiscale, et des comptabilisations qui ne se recoupent pas entre les catégories selon le producteur de la donnée. Exemple : les meublés de tourisme sont considérés comme des résidences secondaires au sens de l'INSEE, alors que d'un point de vue fiscal, les meublés touristiques ne sont pas comptés en tant que résidences secondaires dès lors qu'il s'agit de meublés professionnels ou de résidences de tourisme.

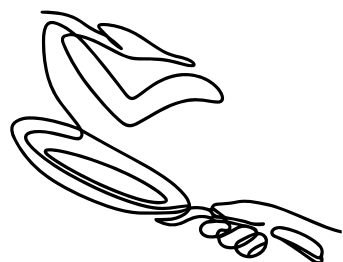


Difficile exercice **d'identification, de quantification et de régulation**, alors que toutes les configurations de meublés touristiques n'ont pas les mêmes effets par rapport à la crise du logement.

• **Quelques perspectives en termes de connaissance**

- Le suivi des occupations au travers de l'identifiant fiscal et du portail "Gérer mes biens immobiliers" du site des impôts ;
- La mise en place à horizon 2026 d'un téléservice national où tous les loueurs de meublés de tourisme devront faire leur déclaration et renseigner le nombre de jours où le bien a été loué ;
- La généralisation de l'expérimentation de l'API Meublés centralisant la collecte d'informations auprès des plateformes de location et permettant aux communes d'exercer leur faculté de contrôle sur le nombre maximal de jours loués ;
- La stabilisation des données expérimentales de Eurostat sur la location courte durée de logements à l'échelle européenne d'ici 2026.

Principales sources de données utilisées pour cette étude : Likibu, AirDna.



CORNOUAILLE : DES SPÉCIFICITÉS À L'ÉCHELLE LOCALE

Intervention 4

Une lecture locale du phénomène

Intervention 5

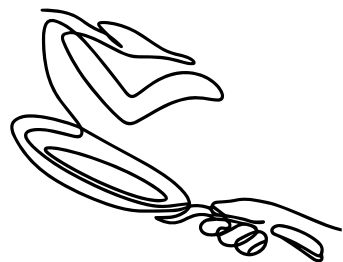
Un lien si évident avec la crise du logement ?

Intervention 6

Dispositif Declaloc mis en place à Quimper

Intervention 7

Dispositif Louez à l'année aux Sables d'Olonne

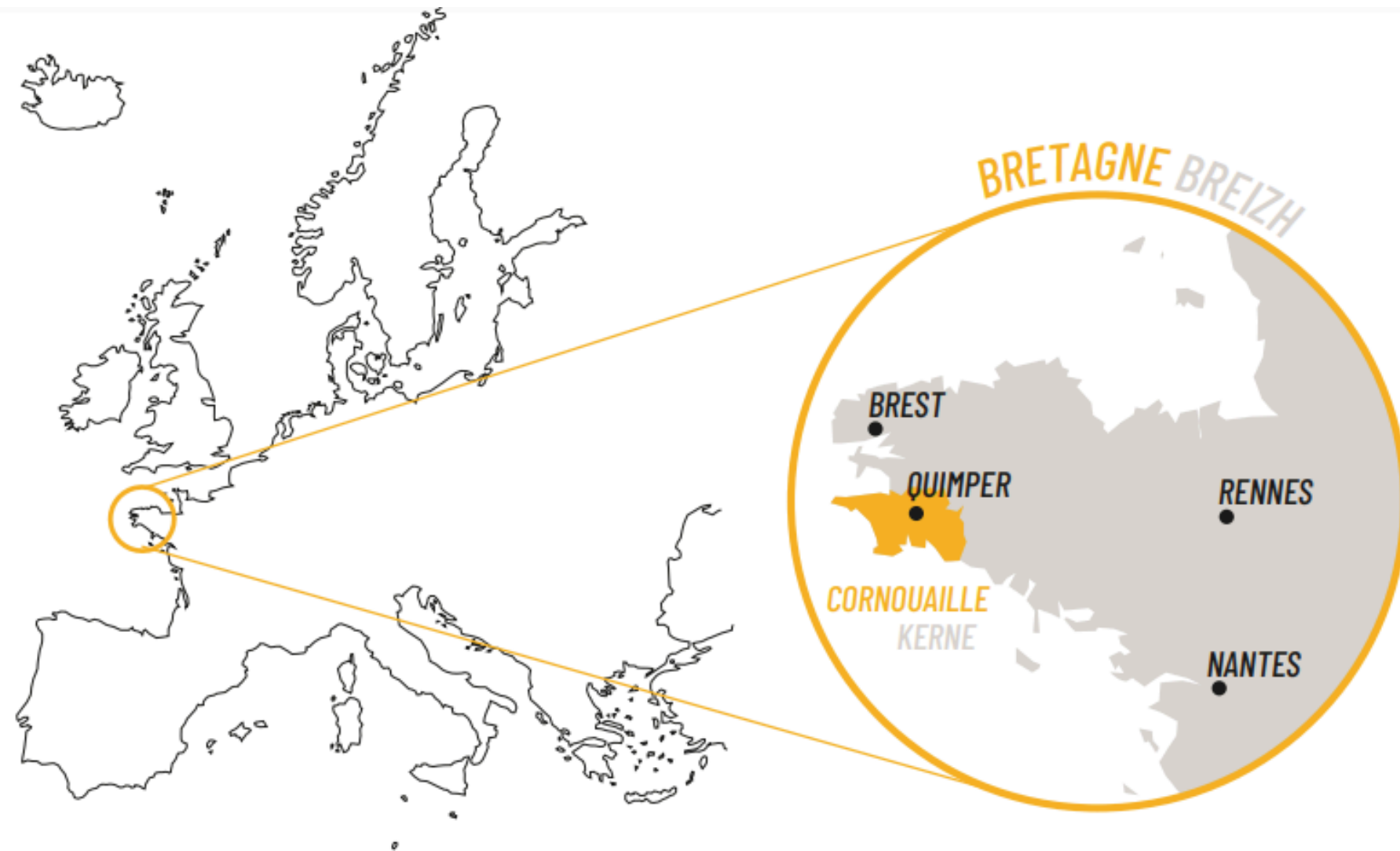


CORNOUAILLE : DES SPÉCIFICITÉS À L'ÉCHELLE LOCALE

Intervention 4

Une lecture locale du phénomène

Chloé Guéguen, chargée de mission aménagement et développement local à QCD



Environ **1,2 million** de meublés touristiques en France*

Environ **70 000** meublés touristiques en Bretagne**

Dont près de 13 % situés en Cornouaille

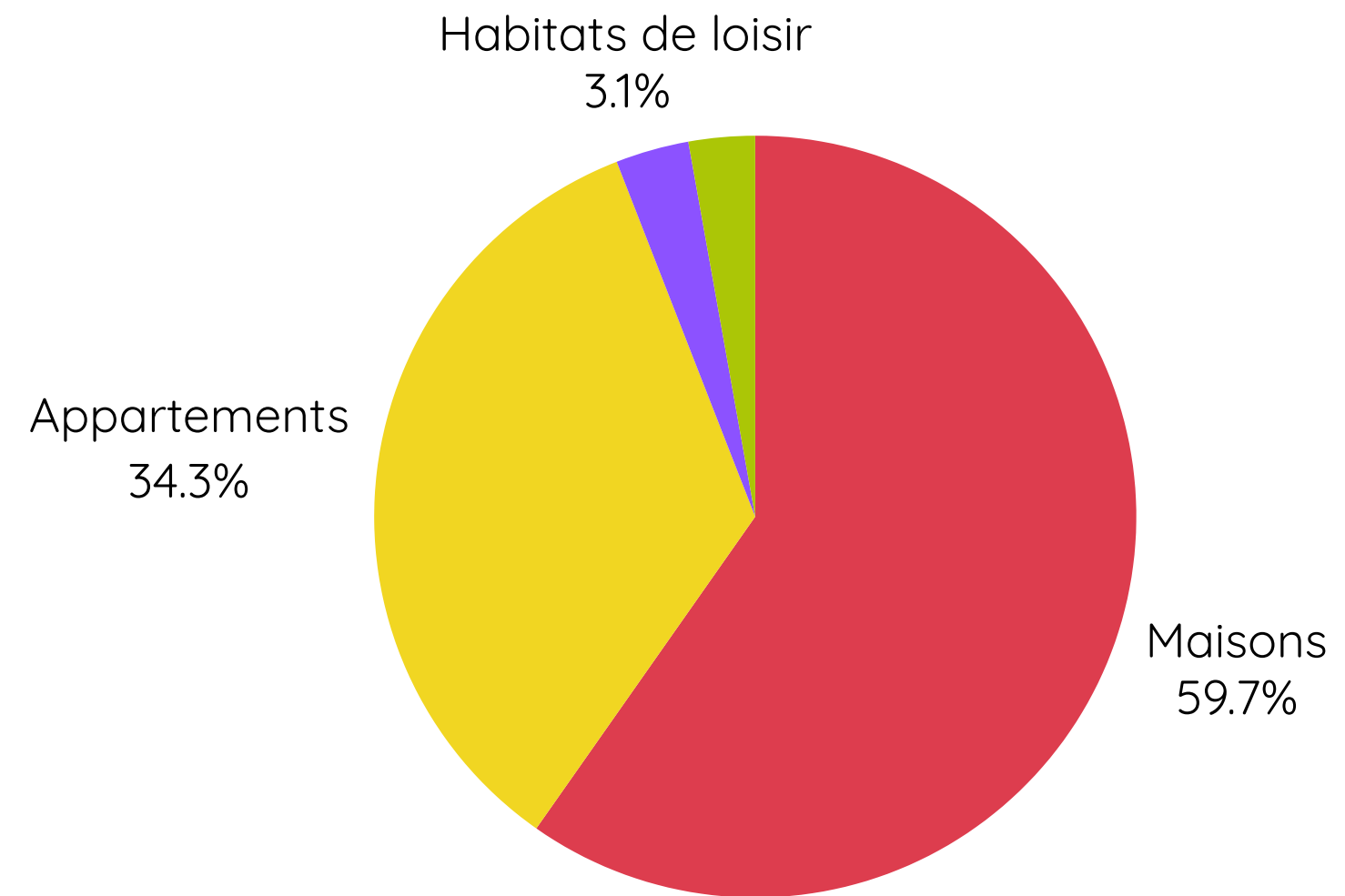
* Source : Rapport parlementaire n°1928

** Source : AirDna

- **Les meublés de tourisme en Cornouaille**

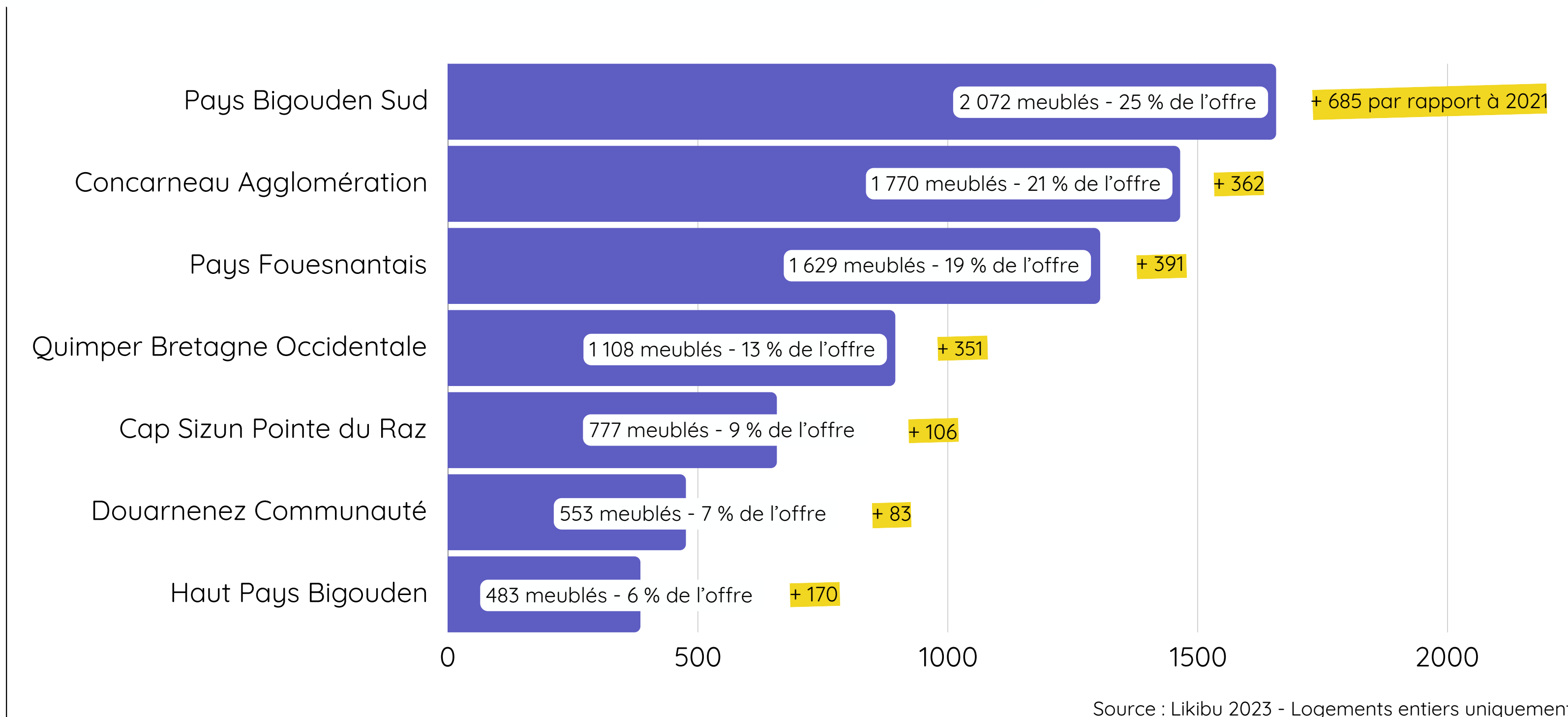
→ **8 943** meublés de tourisme en Cornouaille ont été recensés en 2023. **8 392 d'entre eux sont des logements entiers**. Cela représente environ 13 % de l'offre de meublés touristiques en Bretagne.

→ **Répartition selon le type de logement :**
Surreprésentation des appartements (1/4 dans le parc de logements cornouaillais)



Source : Likibu 2023 - Logements entiers uniquement

• Une répartition contrastée sur le territoire cornouaillais



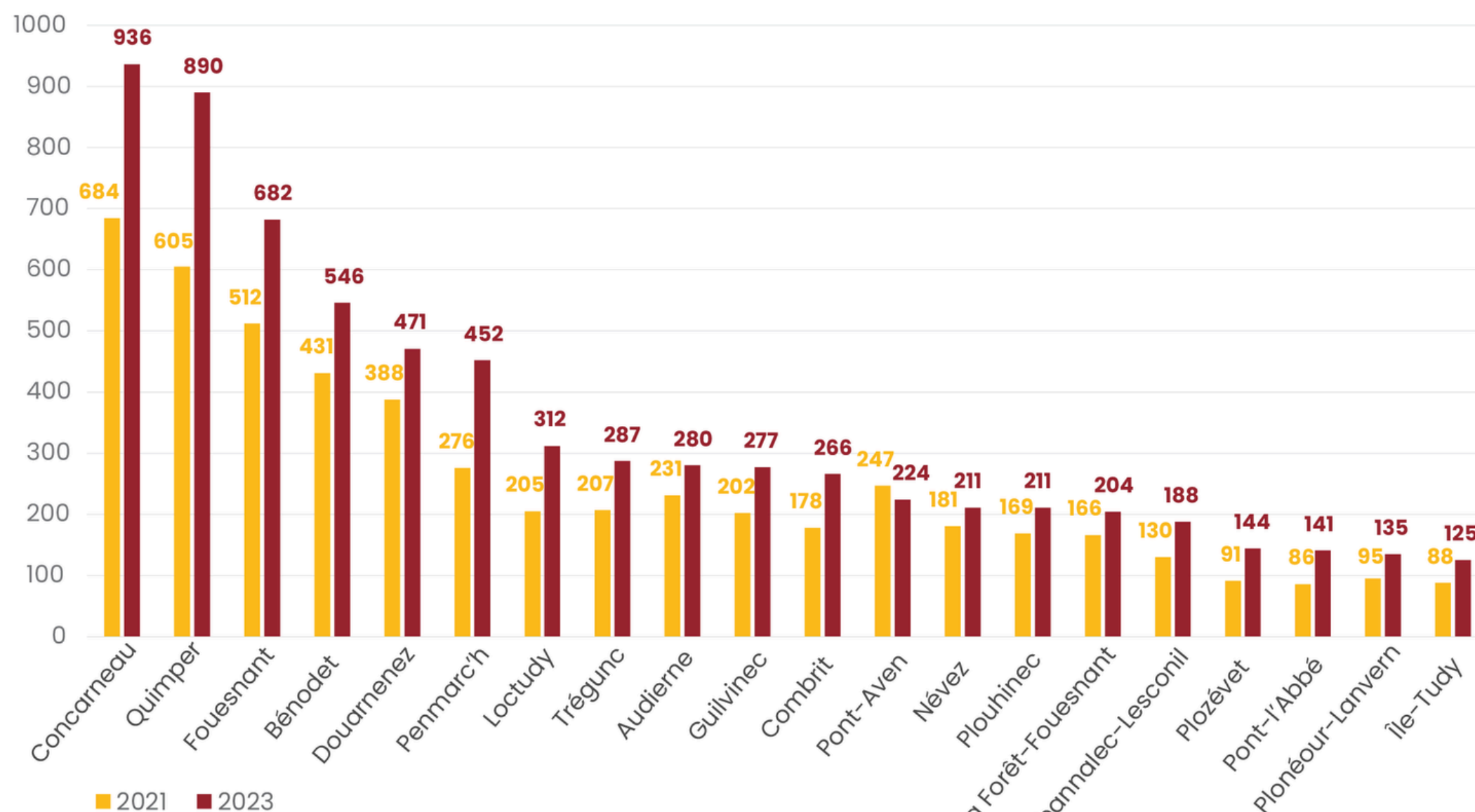
• Une offre de meublés qui explose en post-COVID mais qui commence à se tasser

→ 2 209 meublés supplémentaires entre 2021 et 2023, soit une hausse de + 36 % sur la Cornouaille

→ Les communes qui comptent la plus forte augmentation en volume sont : **Quimper** (+ 285), **Concarneau** (+ 254), **Penmarc'h** (+ 176) et **Fouesnant** (+ 170)

→ Les communes rurales et rétro-littorales connaissent les plus fortes évolutions.

Top 20 des communes comptant le plus de meublés de tourisme et leur évolution entre 2021 et 2023 (logements entiers)



Source : Likibu 2023

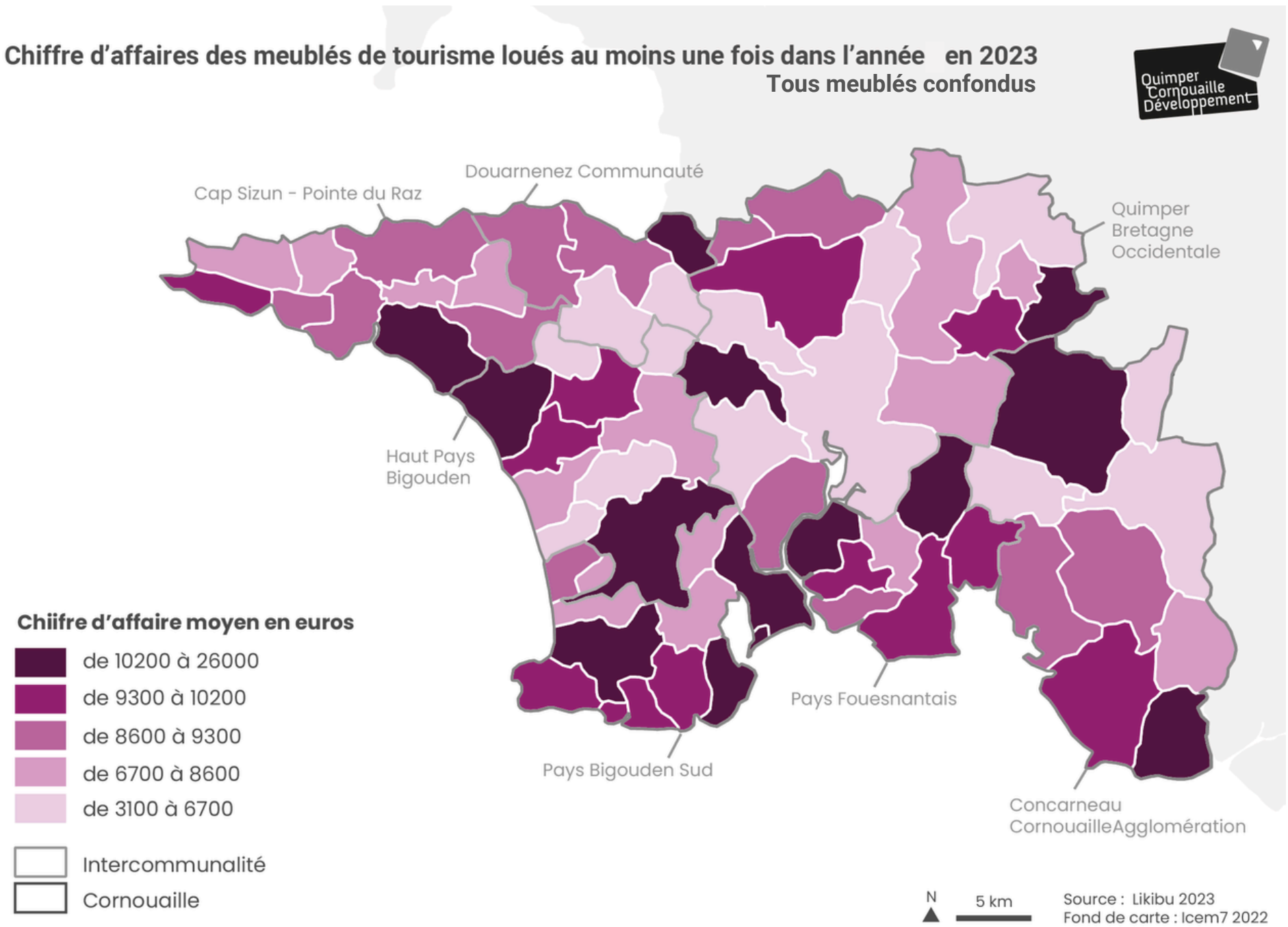
• **Un marché attractif pour les propriétaires de biens immobiliers**

→ Un chiffre d'affaires en évolution de **+ 19,7 %** depuis 2021 (logements et chambres confondus)

→ **7 565 €** en revenu annuel moyen pour l'année 2023

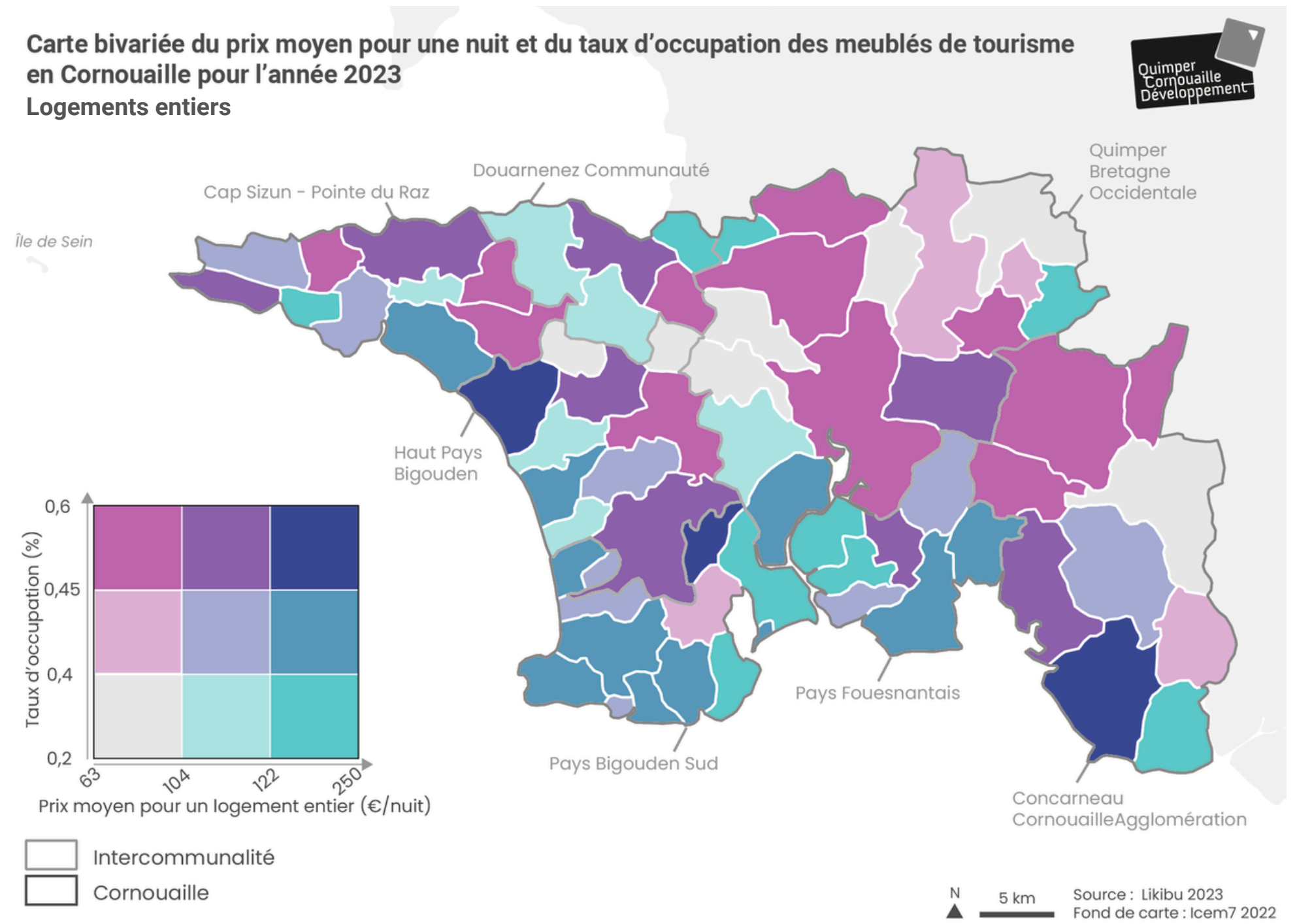
→ **C'est au Cap Sizun, au Pays Bigouden Sud et au Pays Fouesnantais** que l'on retrouve les chiffres d'affaires les plus élevés. Les agglomérations de Quimper et de Concarneau ont également connu une forte évolution du CA moyen.

Chiffre d'affaires des meublés de tourisme loués au moins une fois dans l'année en 2023
Tous meublés confondus



• **Un marché attractif pour les propriétaires de biens immobiliers**

- Les prix ont augmenté de **+ 12 %** en moyenne sur 2 ans (116 € : prix moyen), tandis que le taux d'occupation diminue très légèrement (-3%).
- Par contre, les meublés sont ouverts à la réservation plus de nuits dans l'année : en moyenne, **10 nuits en plus** par bien par rapport à 2023 .
- C'est à **Quimper Bretagne Occidentale** que le nombre de nuits ouvertes à la réservation a le plus augmenté (+ 20 nuits / an)



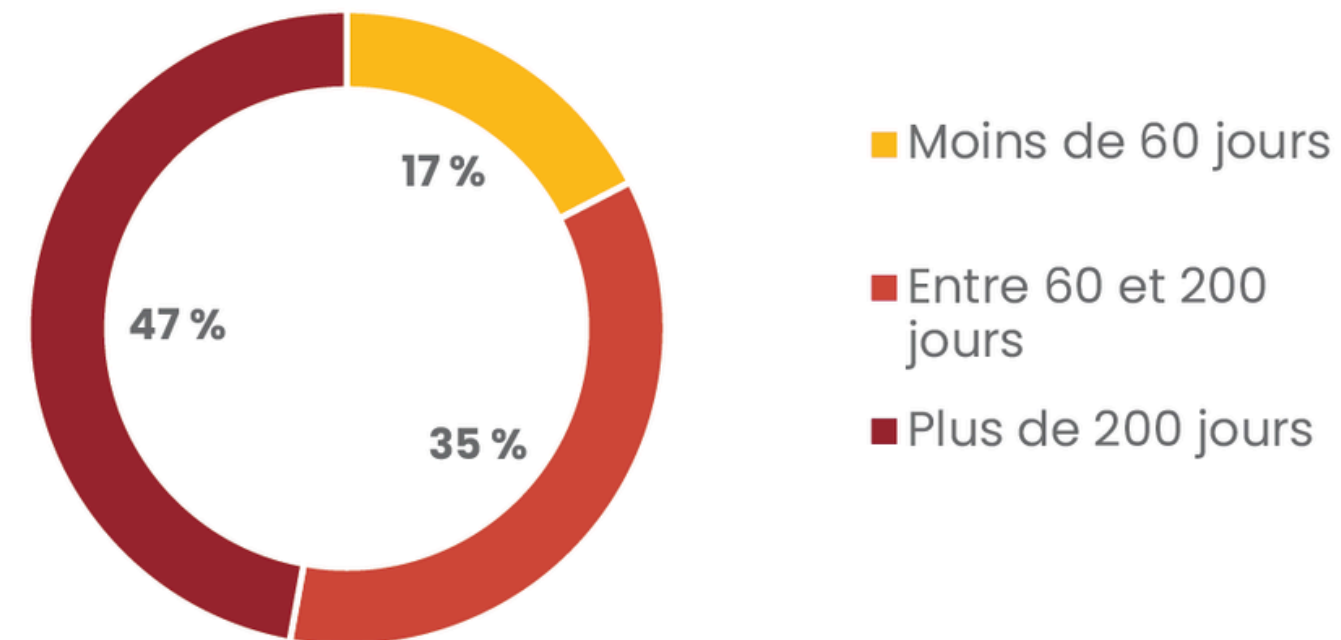
- **Un marché attractif pour les propriétaires de biens immobiliers**

→ La moitié des logements entiers loués en tant que meublés de tourisme sont ouverts à la réservation **au moins 188 nuits par an.**

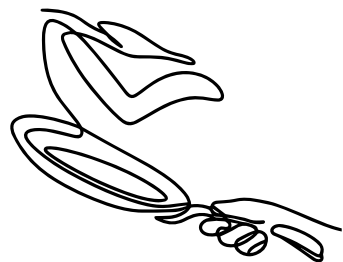
→ **83 %** des logements entiers loués en tant que meublés touristiques sont disponibles à la réservation plus de 60 jours par an

A priori, ces logements ne peuvent plus servir à de l'habitat permanent.

Répartition des meublés de tourisme par nombre de jours disponibles en 2023 en Cornouaille
(logements entiers uniquement)



Source : Likibu 2023



CORNOUAILLE : DES SPÉCIFICITÉS À L'ÉCHELLE LOCALE

Intervention 5

Un lien si évident avec la crise du logement ?

Chloé Guéguen, chargée de mission aménagement et développement local à QCD

- **Des corrélations documentées mais pas toujours quantifiables**

- Méthode principale pour émettre les hypothèses en présence : **comparaison entre les différents stocks et leur évolution dans le temps.**
- Etudes économiques produites sur la question du lien de cause à effet entre les meublés de tourisme et le renchérissement des prix immobiliers : elles ne parviennent pas toujours à démontrer les effets, notamment en ce qui concerne les logements locatifs du parc privé, sauf sur certains secteurs bien délimités*.
- Faisceau d'indices et **apports plus "qualitatifs"** : entretiens avec des acteurs du logement, comme l'ADIL, les gestionnaires de patrimoine, propriétaires, etc.



Logements entiers

* Ayouba K., Breuille M.-L., Grivault C., Le Gallo J., Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities, International Regional Science Review, vol. 43, n°1-2, janv. 2020).

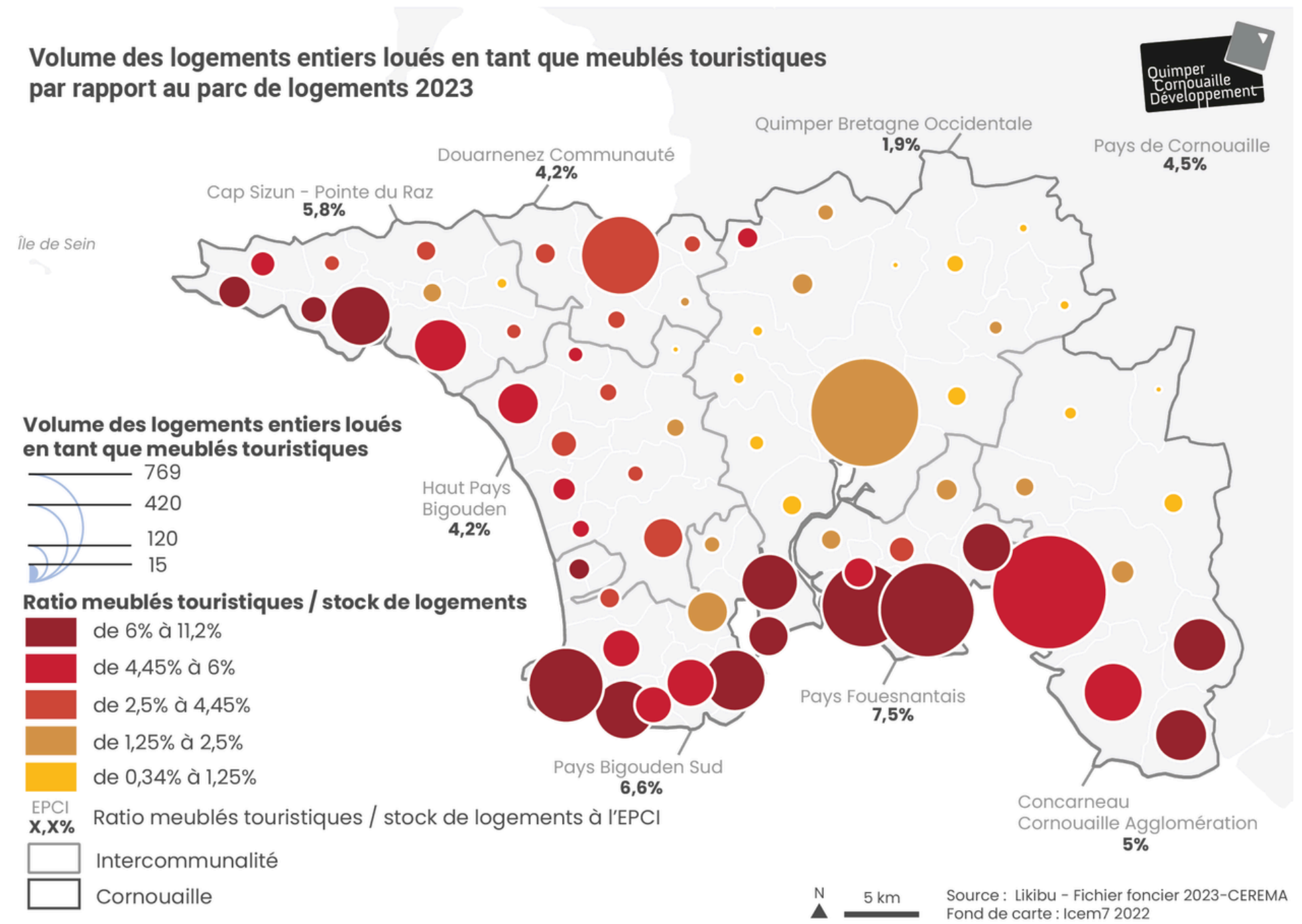
• Un ratio élevé de meublés de tourisme dans certains secteurs littoraux



Le volume de meublés de tourisme représente **4,5 % du parc de logements en Cornouaille**, contre 3,2 % au niveau national.



Le Pays Fouesnantais compte la plus forte proportion de meublés touristiques dans son parc de logements (jusqu'à 11,2 % à Bénodet).



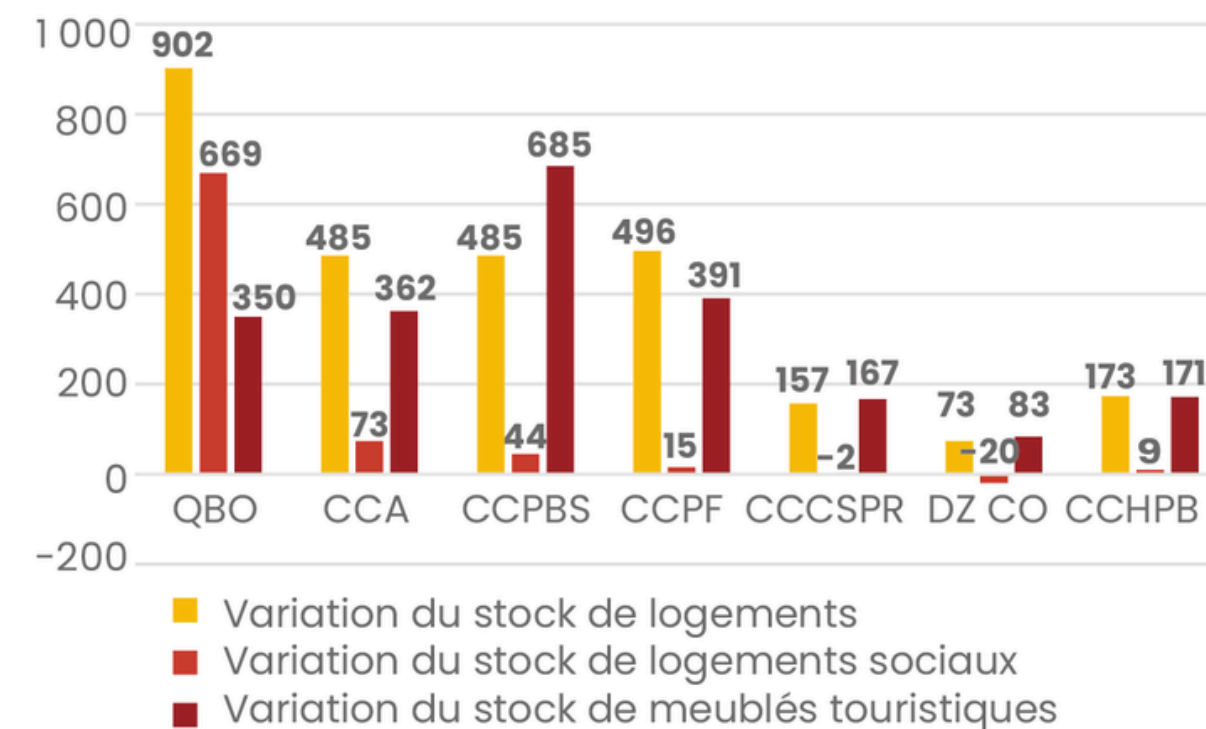
- Une offre de meublés qui augmente plus vite que l'offre de logements

→ En Cornouaille, on dénombre entre 2021 et 2023 **+ 2 209 meublés touristiques en plus**, alors qu'il n'y aurait eu que **2 771 logements supplémentaires** à l'issue de cette même période.

→ Entre 2021 et 2023, **788 logements sociaux** ont été mis en service, dont la majeure partie sur QBO.

→ En résumé, le parc de logements a évolué de **+ 1,5 % en 2 ans**, le parc locatif public de **+ 5,3 %**, alors que les meublés de tourisme ont augmenté de **+ 36 %**.

Comparaison entre les différentes variations de stock entre 2021 et 2023



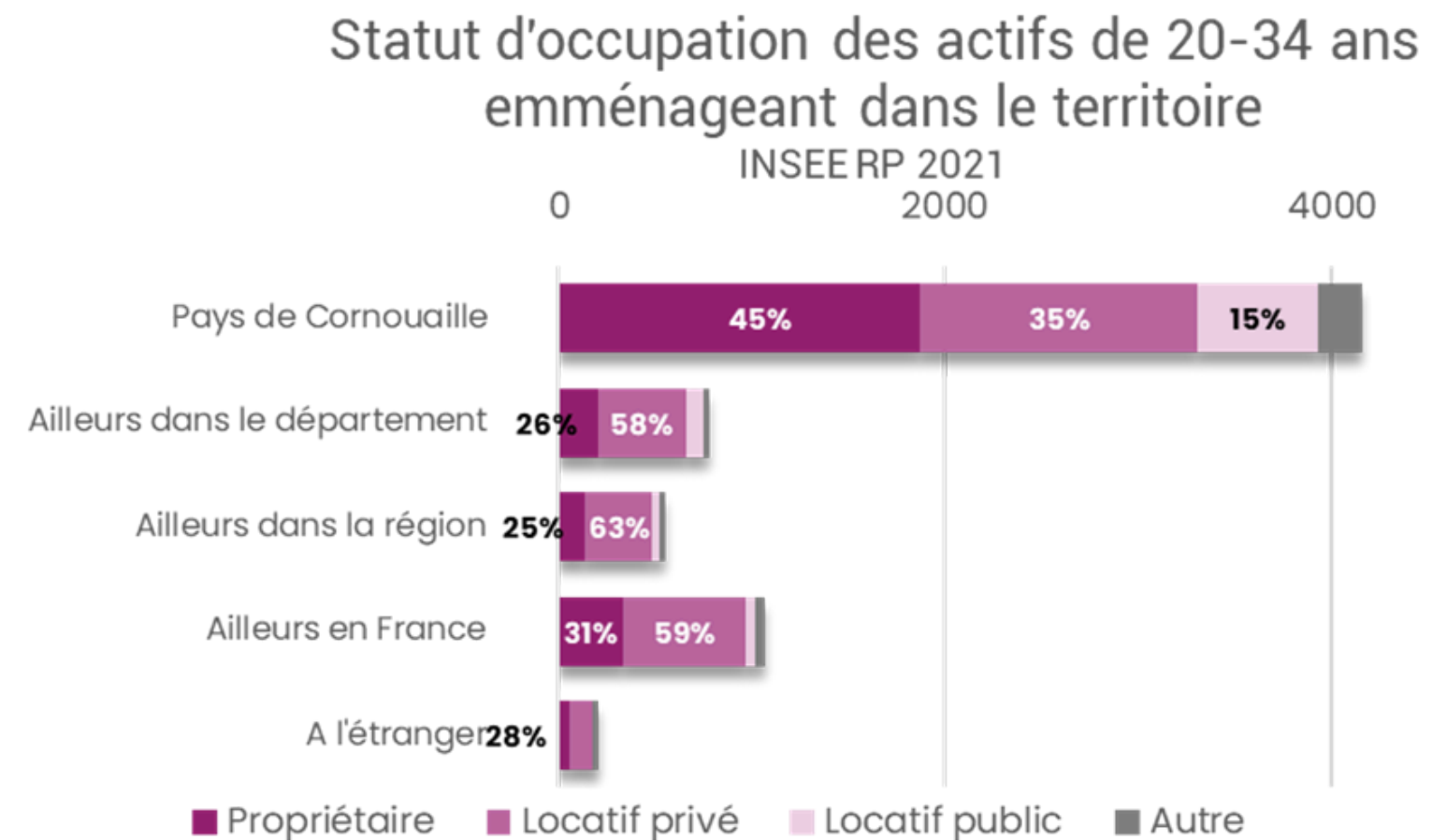
Sources : Fichier foncier CEREMA, RPLS 2023, Likibu 2023

- **Un parc locatif privé en déséquilibre structurel, aggravé par le développement des meublés**

→ Fonction d'accueil des nouveaux arrivants, des jeunes et des ménages modestes. N-B : âge moyen des acquéreurs de biens d'occasion en Cornouaille : 49 ans.

→ 22 914 logements dans le parc locatif privé en Cornouaille en 2021. **Sur les 1 400 logements en plus depuis 2015, 866 sont des locations louées meublées et non des locations vides.** A Quimper, le stock de locations nues n'a pas changé en volume en 10 ans.

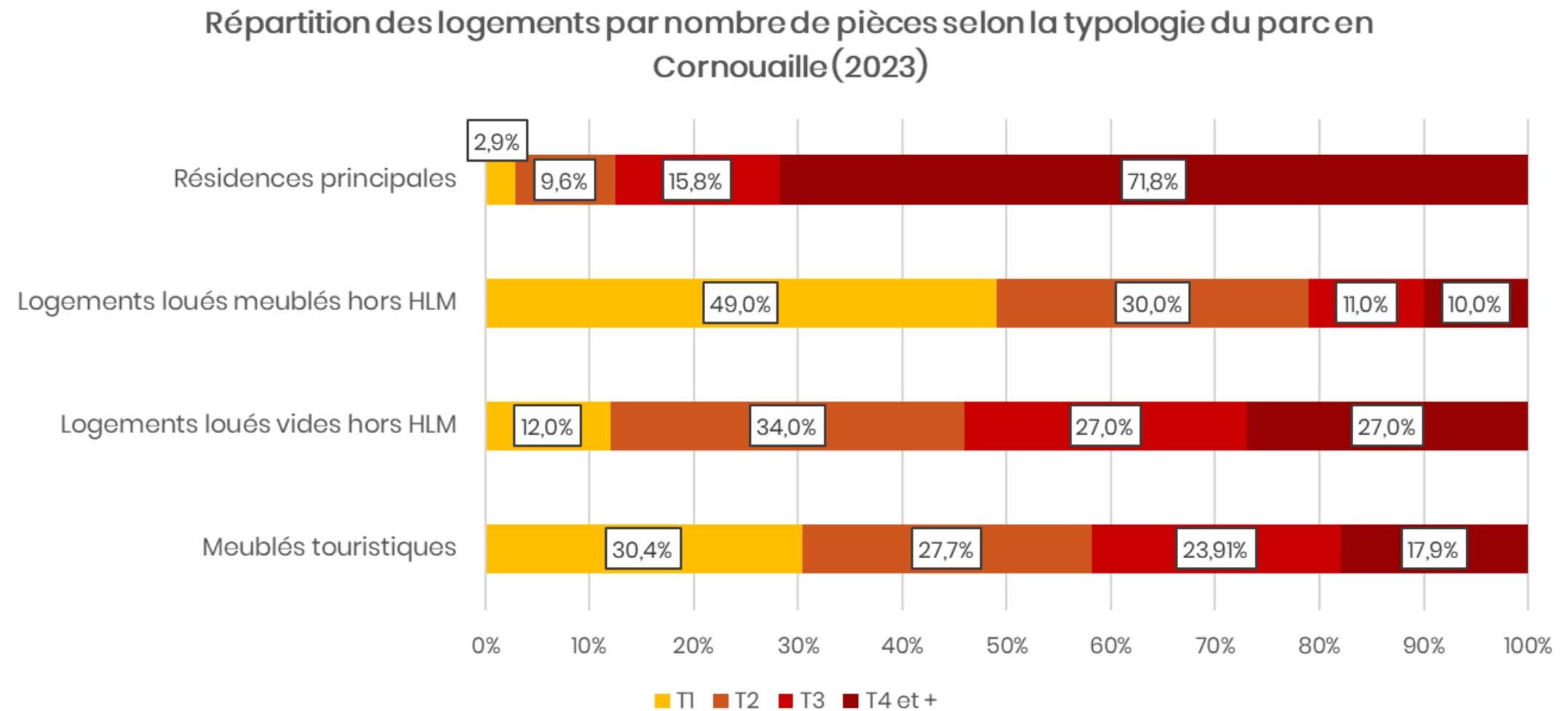
→ Hypothèse : renforcement de l'attractivité pour les investisseurs des locations meublées longue durée sous l'effet du développement des meublés de tourisme.



• Une concurrence accrue sur les petites typologies de logements

→ 82 % des meublés touristiques sont des T1, T2 et T3, alors que le parc de résidences principales n'en compte que 28 %.

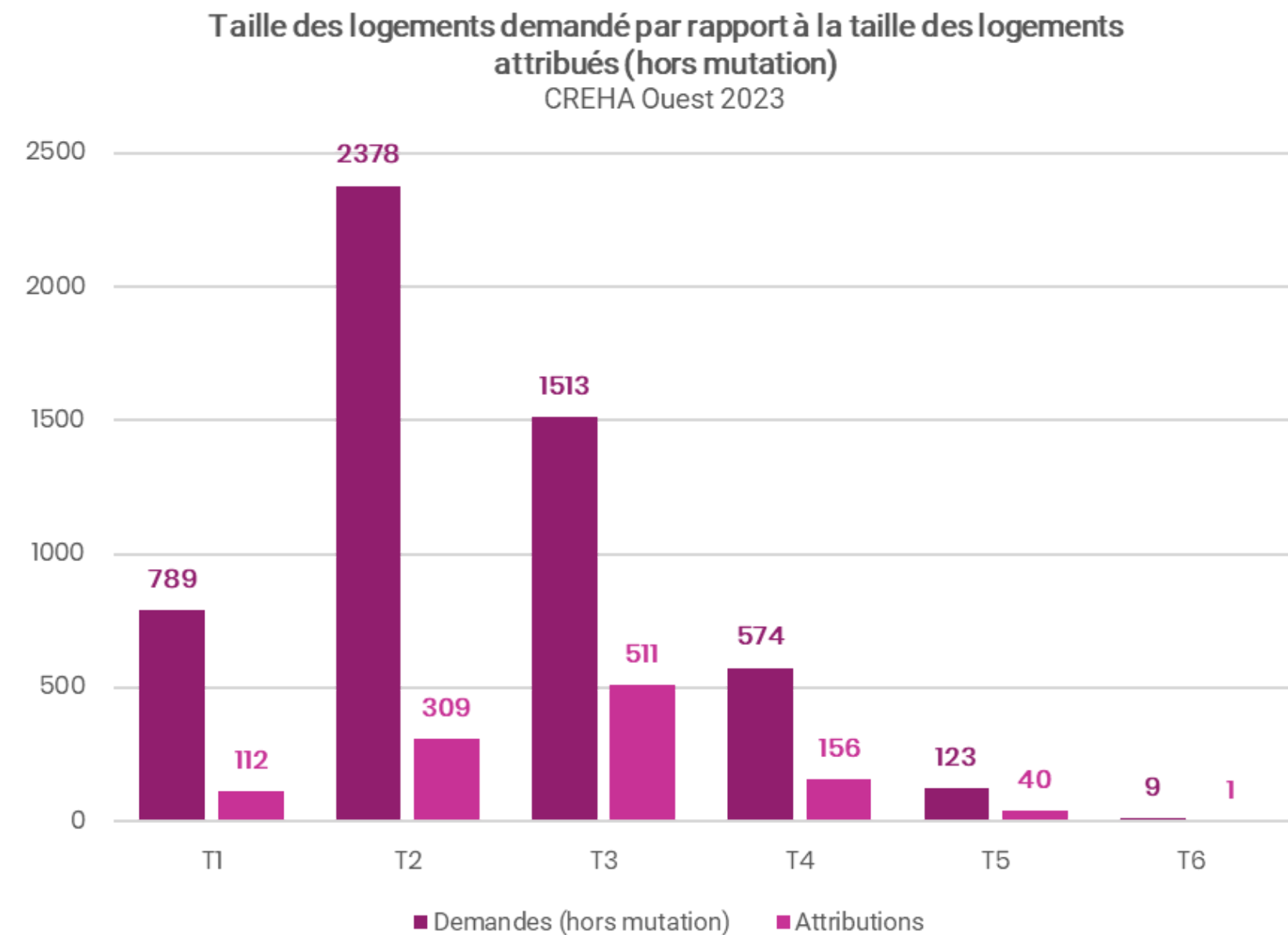
→ Profil de ménages demandeurs de petites typologies : **ménages modestes, jeunes actifs, étudiants, saisonniers, familles monoparentales**, etc.). N-B : 70 % des ménages cornouillais sont des personnes seules ou des couples sans enfants.



Sources : INSEE 2021, Likibu 2023

- Une demande de logements sociaux témoignant des déséquilibres sur le parc locatif privé

- Une augmentation de **+ 36 %** de la demande locative sociale sur la Cornouaille entre 2021 et 2023, majoritairement des locataires du parc privé.
- **16 % des motifs** de la demande sont liés au fait que le **logement est repris ou mis en vente par le propriétaire** (deuxième motif exprimé derrière celui du prix du loyer trop élevé).
- **86 %** de la demande concerne des **petites typologies** (T1 à T3).



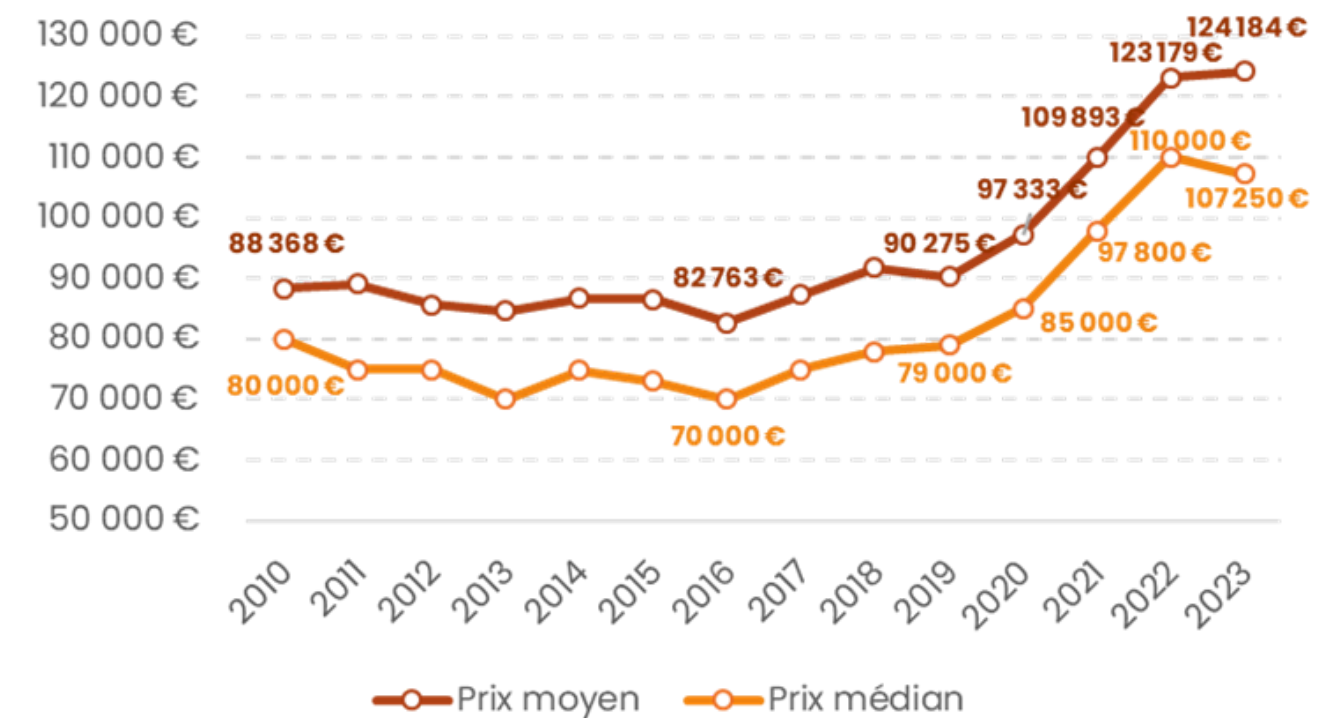
• Une flambée des prix immobiliers multifactorielle

→ Des prix de vente ayant augmenté en Cornouaille, surtout en ce qui concerne les maisons, plus que les appartements (sauf à Douarnenez Communauté et au Pays Fouesnantais) : + 90 000 € en prix médian pour les maisons ; + 37 250 € en prix médian pour les appartements en 10 ans, et singulièrement depuis 2019.

→ Des prix à la relocation qui se stabilisent dans l'ensemble sur l'année passée, avec des variations montrant plutôt des augmentations de loyers (prix au m²) sur les maisons. En Cornouaille, en moyenne, un appartement T3 de 65 m² sera loué 790 € / mois.

→ Les meublés de tourisme ne sont pas les seuls éléments faisant pression sur les prix du marché du logement en Cornouaille : solde migratoire positif (environ 12 500 personnes en plus entre 2015 et 2021) ; structure de l'offre peu diversifiée ; etc.

Évolution du prix des appartements dans le Pays de Cornouaille



Source : DVF / Traitement QCD



Annaïg LE MEUR

- Députée de la première circonscription du Finistère
- Membre de la Commission des affaires économiques
- Présidente du Conseil National de l'Habitat
- Représentante des députés au Conseil d'administration de l'ANAH



Marc ANDRO

- Troisième Vice-Président de Quimper Bretagne Occidentale en charge de l'attractivité du territoire et de la dynamique cornouaillaise, de l'animation communautaire et de la langue bretonne
- Vice-Président délégué de Quimper Cornouaille Développement

CLÔTURE

Merci pour votre attention !

Contact : amenagement@qcd.bzh

Equipe Pôle Aménagement : Karine Le Sager-Diouf, Chloé Guéguen,
Erwan Levieux, Chloé Biger, Morgane Yannou, Grégoire Marpillat

Equipe Marketing Territorial : Mikael Bolloré, Maryse Bregeon,
Emmanuelle Coacolou

