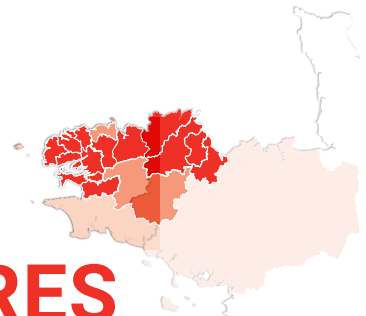


RÉSIDENCES SECONDAIRES ET MEUBLÉS DE COURTE DURÉE

QUELS IMPACTS POUR LES TERRITOIRES ?



110 000
résidences
secondaires
ou occasionnelles
en 2020



Source : Insee RP 2020

+9 000
résidences
secondaires et
occasionnelles
entre 2014 et 2020



Source : Insee RP 2014 et 2020



57 %
des propriétaires de résidences
secondaires vivent hors Bretagne

Source : Fichiers fonciers 2023



740 000
lits touristiques

Source : CRT
Bretagne, 2020

24 500 logements
entiers ont été loués au moins
1 jour en 2022, soit **3,1 %** du
parc total de logements

Source : AirDNA 2022,
traitement Adeupa

14 000
logements entiers
ont été loués plus
de 60 jours en 2022, soit **1,8 %**
du parc total de logements



Source : AirDNA 2022,
traitement Adeupa

248 millions
d'euros générés
par les locations
de courte durée pour
les propriétaires en 2023



Source : AirDNA 2022,
traitement Adeupa

L'objet de cette étude est de mesurer les impacts, pour les territoires et leurs habitants, de la présence de logements qui ne sont ni des résidences principales, ni des logements vacants, à savoir les résidences secondaires, logements occasionnels et meublés de tourisme (ou meublés de courte durée). En 2021, l'Ouest breton compte 110 000 résidences secondaires. Entre 2014 et 2020, leur nombre a augmenté de 9 000 unités et leur représentation au sein du parc de logements dont la part est passée de 13% à 13,3 %. Assez souvent, l'augmentation de la part des résidences secondaires s'est faite au détriment de la part de résidences principales.

24 500 logements entiers classiques (hors chambre chez l'habitant et hébergement de type yourte, roulotte, mobil-home, etc.) ont été loués au moins un jour en 2022 sur les plateformes Airbnb ou Abrisel.

Outre l'accueil d'une clientèle de loisirs ou d'affaires, les locations de courte durée peuvent remplir diverses fonctions : logement des nouveaux arrivants, des étudiants en alternance ou stagiaires, de logement de transition lors d'un déménagement ou le temps des travaux de sa résidence principale, etc. Le développement de l'offre de location en courte durée peut avoir un impact négatif sur le parc de logements loué à l'année, il s'observe principalement dans les communes littorales, très touristiques, et qui comptaient déjà beaucoup de résidences secondaires avant le développement des plateformes de location de courte durée.

SOMMAIRE

Définition et caractérisation des résidences secondaires et meublés de courte durée	4
Définition d'une résidence secondaire et d'un meublé de tourisme ou meublé en location de courte durée	4
Caractéristiques et localisation des résidences secondaires et meublés de courte durée	5
Des logements qui répondent à divers types de besoins.....	8
856 000 lits touristiques dans l'Ouest breton.....	10
Les contraintes générées par les résidences secondaires et meublés de courte durée sur le marché	13
Location de courte durée : une offre concurrente aux autres modes d'hébergement marchand.....	13
Une offre qui peut concurrencer les locations privées classiques vides ou meublées.....	14
Le parc locatif privé à l'année est plus ou moins impacté par les résidences secondaires et meublés de courte durée selon les territoires	17
L'activité touristique peut générer des contraintes pour les collectivités locales.....	19
La saisonnalité rythme la vie des habitants de certaines communes touristiques	19
Des impacts positifs pour les territoires, leurs entreprises et leurs habitants	20
Un impact globalement positif pour le tourisme de l'Ouest breton.....	20
Revenus générés par l'activité touristique pour les collectivités locales.....	21
Le rôle des collectivités locales et outils de régulation existants.....	24

Synthèse

La très large majorité des logements entiers¹ de plateforme sont des résidences principales louées pendant l'absence de leurs propriétaires ou des résidences secondaires louées par leurs propriétaires pour rentabiliser leur investissement et payer une partie des charges (entretien du logement, taxe foncière, taxe d'habitation, etc.). Le développement de l'offre de location en courte durée a un impact négatif sur le parc de logement à l'année² principalement dans les communes littorales qui étaient déjà très touristiques et qui comptaient déjà beaucoup de résidences secondaires avant le développement des plateformes.

Il est possible que la mise en place d'outils de régulation permette la remise sur le marché locatif privé d'un volume

significatif de logements. Cependant, les propriétaires de résidences secondaires ont généralement des ressources financières suffisantes pour assumer la multipropriété et ne sont pas vraiment dépendants des revenus de la location.

Le développement des locations de courte durée s'est accompagné d'une augmentation de la fréquentation touristique dans l'Ouest Breton³ mais également d'une baisse de l'offre d'hébergement professionnel.

L'hébergement de touristes génère des ressources importantes pour un territoire. Ainsi en 2022, la taxe d'habitation sur les résidences secondaires a rapporté environ 160 millions d'euros aux 13 intercommunalités membres de l'Adeupa et près de 7 millions d'euros de taxes

de séjour aux collectivités locales qui peuvent permettre de favoriser le développement d'une nouvelle offre de logement à prix maîtrisé.

Le Comité régional touristique de Bretagne (CRT) estime qu'une résidence secondaire produit en moyenne 11 350 € par an de retombées économiques pour le territoire (dépenses en travaux, services et dépenses diverses durant le séjour).

En 2023, le montant de l'ensemble des réservations en meublés de tourisme a représenté une manne financière de 248 millions d'euros pour les hôtes de l'Ouest breton. C'est 31 % de plus qu'en 2022, et 3,6 fois plus qu'en 2017. Une hausse vertigineuse s'expliquant par un volume de réservations en constante hausse et des prix également en augmentation. Malgré la baisse du taux d'abattement du montant des recettes imposables, la location de courte durée via les plateformes de location reste financièrement plus avantageuse que la location nue à l'année.

1. Logements entiers : habitations louées dans leur intégralité. Les habitations atypiques telles que les roulotte, tentes, yourtes, mobil homes, etc. ne sont pas comptabilisées (cf. note méthodologique en fin de document).

2. Étude de l'Adeupa sur les résidences principales qui sera publiée début 2025.

3. Nous entendons par « Ouest breton », le territoire d'étude de l'Adeupa, à savoir : le département du Finistère dans son intégralité + dans les Côtes-d'Armor : les EPCI de Lannion Trégor Communauté, Guingamp-Paimpol Agglomération, Leff Armor Communauté, Saint-Brieuc Armor Agglomération + le Centre Ouest Bretagne qui s'étend sur 3 départements (22, 29 et 56).



Définition et caractérisation des résidences secondaires et meublés de courte durée

Définition d'une résidence secondaire et d'un meublé de tourisme ou meublé en location de courte durée

D'après l'Insee, **une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée** (week-ends, loisirs, vacances) **et un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles** (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille). Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées. Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont classés en résidences secondaires. Outre les logements vacants, qui par définition ne sont pas occupés, la distinction entre résidence principale, résidence secondaire et logement occasionnel n'est pas toujours évidente à faire. En effet, que ce soit lors de leur déclaration d'impôts ou lors du recensement de la population, les ménages possédant deux logements (ou plus) doivent désigner l'un comme résidence principale et l'autre comme résidence secondaire. Le développement du télétravail, renforcé par la crise sanitaire, a favorisé la bi-résidentialité pour certains ménages ainsi que le désir d'avoir un second logement.

Une résidence principale peut également être proposée à la location durant les vacances ou déplacements de ses occupants et donc apparaître sur les plateformes numériques proposant des meublés de tourisme, telles que Airbnb, Booking ou Le Bon Coin, tout en restant une résidence principale. C'est la durée d'occupation qui détermine légalement si un logement est une résidence principale ou secondaire. L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 définit une résidence principale « comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ». Ainsi, par déduction, un logement loué meublé, sur une ou plusieurs de ces plateformes, plus de 120 jours (quatre mois) dans l'année civile, ne peut être considéré comme une résidence principale et constitue donc un « meublé de tourisme » ou « location de courte durée ».

Cependant, il est très peu probable qu'une résidence principale soit vide d'occupant et louée plus de 60 jours par an (hormis le cas particulier de ménages en détachement, devant travailler loin de leur domicile durant plusieurs mois). Pour distinguer les résidences principales des logements loués en courte durée dans les bases de données utilisées, le seuil de 60 jours de location minimum a été choisi.

Les résidences principales qui sont louées seulement durant les vacances n'ont pas d'effets sur l'offre de logements disponibles pour l'accueil de populations permanentes mais en ont sur l'offre touristique. Ainsi, nous retenons l'ensemble des logements loués en courte durée pour mesurer l'impact sur l'offre touristique mais seulement ceux loués au total plus de 60 jours par an pour mesurer l'impact sur le parc de logements.

Les meublés de tourisme ou meublés en location de courte durée (nous utiliserons les deux termes de manière équivalente tout au long de cette étude) sont définis par le code de la construction et le code du tourisme comme des logements destinés à une occupation temporaire, ce qui les distingue des résidences principales :

Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation : « constitue le fait, pour un propriétaire, de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ».

Article L. 324-1-1 du code du tourisme : « villas, appartements ou studios meublés à l'usage exclusif du locataire, offerts 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 ».

Une part importante des meublés de tourisme sont également des résidences secondaires. Statistiquement, il est impossible de faire clairement la distinction entre les deux.

Hébergement touristique marchand/non marchand

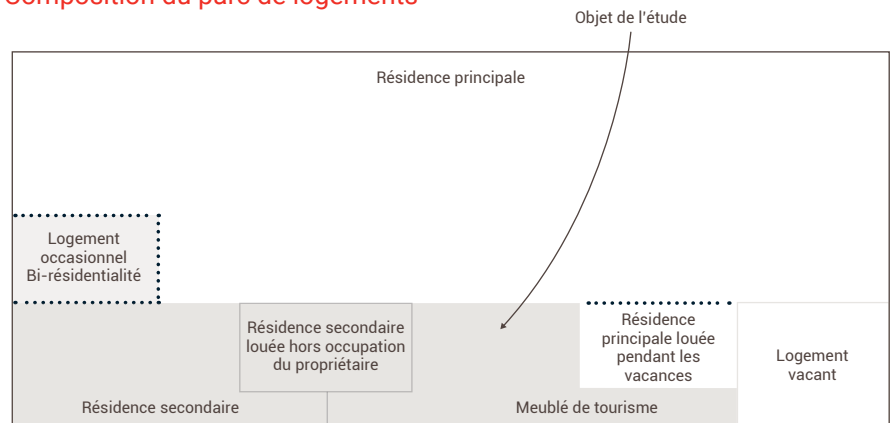
Résidences secondaires et meublés de tourisme sont des logements permettant l'accueil de personnes « de passage », n'habitant pas sur le territoire. Ainsi, il s'agit de modes d'hébergement touristique, complémentaires à l'offre professionnelle existante comme les hôtels, campings, villages vacances etc. De ce fait, il est usuel de faire une distinction entre hébergement touristique marchand et non marchand.

Un hébergement touristique marchand désigne un type d'hébergement où les services sont fournis en échange d'une compensation financière. Cela inclut les hôtels, les campings, les meublés de tourisme, etc.

À l'inverse, les hébergements touristiques non-marchands regroupent ceux où le séjour ne nécessite aucun paiement. Cela concerne principalement les résidences secondaires et l'hébergement chez des proches. Une résidence secondaire peut être mise en location lors de l'absence de son propriétaire. La frontière entre hébergement marchand et non marchand n'est pas si évidente.

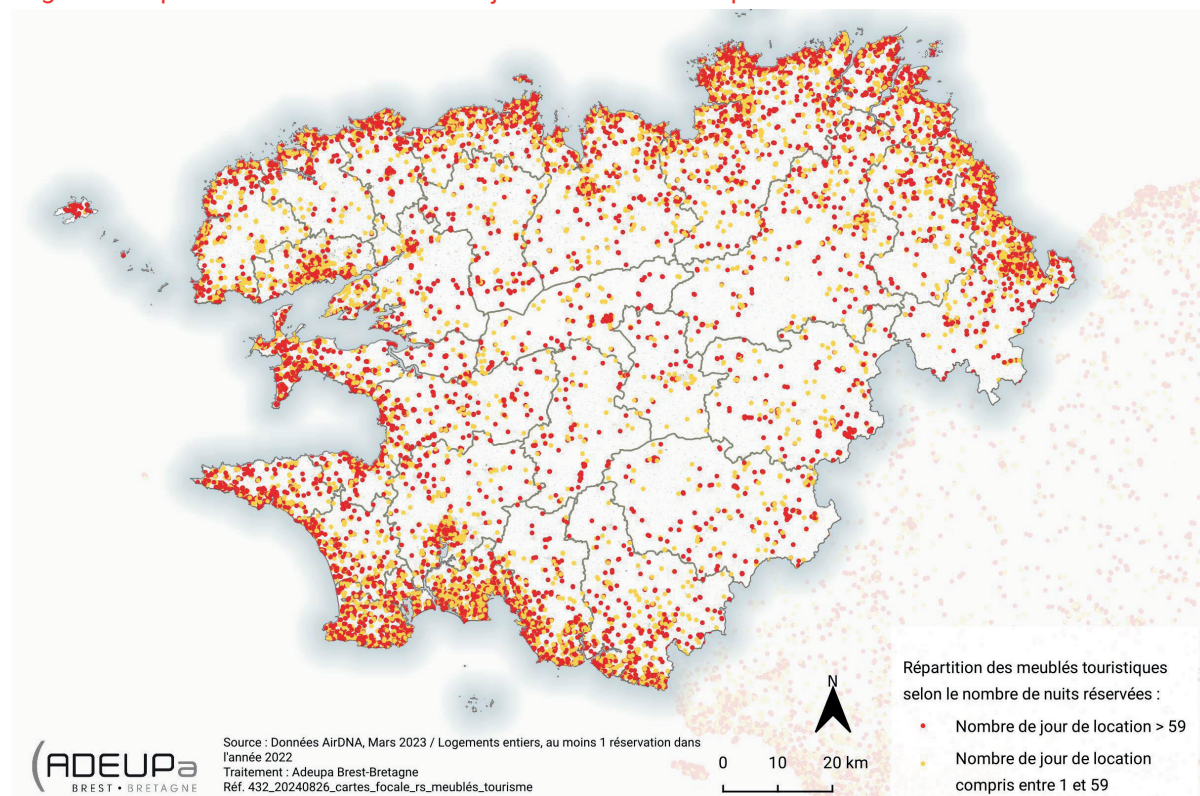
Cependant, lorsqu'il est question de capacité non-marchande, seules les résidences secondaires sont prises en compte, car il est impossible de connaître le nombre de lits destinés aux touristes chez les personnes qui hébergent leurs proches.

Composition du parc de logements

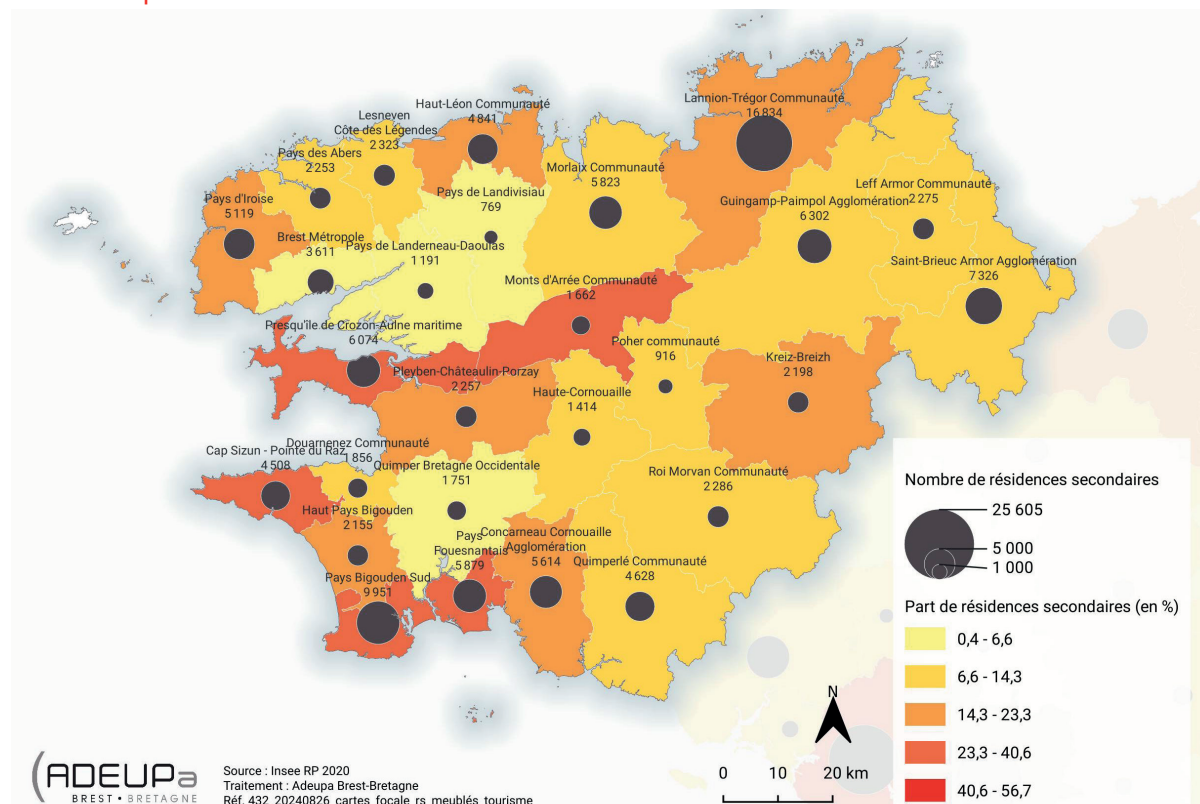


Caractéristiques et localisation des résidences secondaires et meublés de courte durée

Logements qui ont été loués au moins 1 jour en 2022 sur les plateformes



Nombre et part de résidences secondaires en 2020





En 2020, l'Insee recensait 110 000 résidences secondaires et occasionnelles dans l'Ouest breton. Entre 2014 et 2020, le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a progressé : +2 363 logements occasionnels (passant de 0,5 % à 0,7 % du parc) et +6 693 résidences secondaires (passant de 13 % à 13,3 % du parc total).

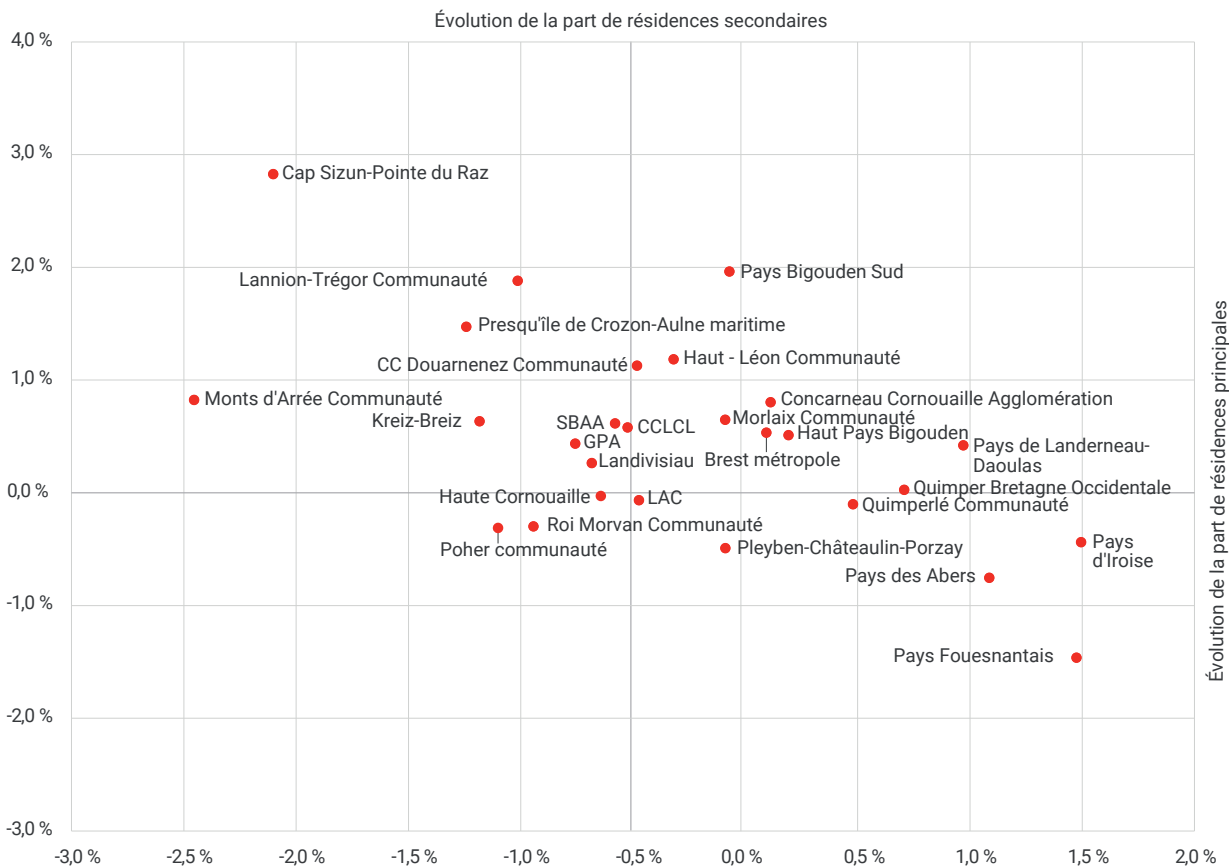
Si les résidences secondaires représentent 13 % du parc de logements de l'Ouest breton, les taux sont différents d'un EPCI à l'autre : de 2,1 % à Brest métropole à 34,4 % au Cap Sizun-Pointe du Raz. Sans surprise, les taux les plus élevés sont observés dans les EPCI qui ont des communes littorales ainsi que dans le Centre Ouest Bretagne, et particulièrement dans la communauté de communes Monts d'Arrée Communauté.

Dans les deux tiers des intercommunalités de l'Ouest breton, la part de résidences secondaires augmente, assez souvent au détriment de la part de résidences principales. Bien que représentant moins de 1 % des logements, la part de logements occasionnels a augmenté partout entre 2014 et 2020, probablement du fait notamment du développement du télétravail, hormis dans le pays d'Iroise et à Pleyben-Châteaulin-Porzay où la part est stable.

Entre 2014 et 2020 le nombre de résidences secondaires a progressé dans tout l'Ouest breton hormis à Pleyben-Châteaulin-Porzay, dans le pays des Abers et à Poher Communauté (entre -17 et -42 résidences secondaires). Le nombre de résidences principales a également augmenté dans tous les EPCI sauf à Monts d'Arrée Communauté et Roi Morvan Communauté (respectivement -36 et -62 résidences principales). Pour comprendre les évolutions du parc, il faut observer la part de chacune des 3 catégories de logement (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants).

L'évolution démographique est un des éléments qui peut expliquer l'évolution des résidences principales et secondaires dans le parc de logements. Certains EPCI, comme le Pays Fouesnantais, le Pays d'Iroise ou le Pays des Abers, sont marqués, à la fois par un fort dynamisme démographique, une hausse de la part des résidences principales et une baisse de la part des résidences secondaires. À l'inverse, le Cap Sizun-Pointe du Raz, Lannion-Trégor Communauté, le Haut-Léon ou Douarnenez Communauté connaissent une baisse de leur part de résidences principales au profit des résidences secondaires, renforçant ainsi leur caractère touristique.

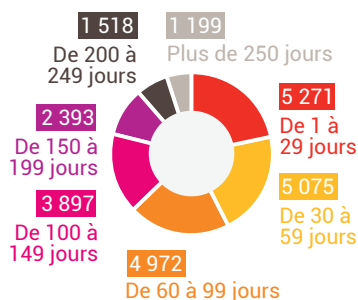
Évolution de la part de résidences secondaires et principales entre 2014 et 2020



Source : Insee, RP 2014 et 2020

43 % des meublés de courte durée sont loués moins de 60 jours par an

Nombre de jours de location des logements entiers loués en 2022



Source : AirDNA, fichier détaillé extraction mars 2023

Sur un total de 32 000 logements proposés en location de courte durée sur les plateformes en 2022, 24 300 sont des logements entiers « classiques » (ne sont pas comptabilisés les chambres chez l'habitant, ni les yourtes, cabanes, roulottes, etc.) qui ont été loués au moins un jour. 37 % ont été réservés plus de 100 jours, dont 21 % plus de 150 jours. Ces derniers peuvent être considérés comme des logements servant principalement (ou exclusivement) à accueillir une clientèle de passage.

À l'inverse, 43 % ont été loués moins de 60 jours ; il s'agit très probablement de résidences principales louées pendant les vacances par leurs propriétaires ou de résidences secondaires louées occasionnellement.

Plus de maisons et de logements anciens dans le parc de résidences secondaires

Parmi l'ensemble des résidences secondaires au sens de l'Insee, donc y compris les locations de courte durée (LCD), **les maisons sont surreprésentées** : 84 % des résidences secondaires sont des maisons contre 73 % dans l'ensemble du parc.

Les logements anciens sont également surreprésentés par rapport à l'ensemble du parc. 19 % de ces logements ont été construits avant 1919 (contre 11 % dans l'ensemble du parc) et 13 % entre 1919 et 1945 (contre 8 % dans l'ensemble du parc). Les meublés en location de courte durée n'étaient jusqu'à présent pas soumis aux critères de décence énergétique comme le sont les locations à l'année, ce qui vient de changer avec la loi du 19 novembre 2024 (cf. encadré). Rappelons que la loi climat et résilience du 22 août 2021 a introduit une interdiction progressive de mise en location à l'année des logements

énergivores. En effet, depuis 2023 les loyers des logements F et G sont gelés. Seront ensuite interdits à la location :

- En 2025, tous les logements G
- En 2028, tous les logements F
- En 2034, tous les logements E

Vers une hausse des ventes de passoires énergétiques

Il est probable qu'une partie de ces logements quittent le parc locatif privé si leur propriétaire ne peut ou ne souhaite pas réaliser les travaux nécessaires. Les notaires bretons observent une hausse importante du nombre de logements énergivores mis en vente, et à des tarifs environ 10 % plus bas que pour les logements ayant un bon DPE⁴. Parallèlement, les Adil⁵ notent une augmentation du nombre de consultations dont le motif est « congé pour vente⁶ ». De même, les organismes HLM enregistrent une très forte hausse du nombre de nouvelles demandes de logement social pour ce motif. Depuis la loi du 19 novembre 2024, le risque de voir, pour ce motif, des logements quitter le parc locatif à l'année pour devenir de la location de courte durée disparaît.

4. Diagnostic de performance énergétique.

5. Association départementale d'information sur le logement.

6. Un propriétaire ne peut donner congé à son locataire que pour l'un des 3 motifs suivants : pour vendre le logement, pour le reprendre (pour l'habiter ou pour y loger un proche), ou pour un motif légitime et sérieux (notamment en cas de faute du locataire).



Si le DPE est mauvais, c'est le propriétaire qui est pénalisé car c'est lui qui paie l'énergie. Cela semble normal que le DPE ne soit pas obligatoire car le locataire n'est pas impacté, c'est le propriétaire qui l'est. L'interdiction de louer les G n'a rien changé pour nous, nous n'avons pas eu de logements en plus, ni aucun propriétaire qui nous a dit qu'il voulait louer en courte durée pour cela. »

Conciergerie brestoise

LOI LE MEUR-ECHANIZ DU 19 NOVEMBRE 2024

Les députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz, ont fait voter une loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Elle prévoit que tous les logements proposés nouvellement à la location meublé de tourisme en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un DPE classé au moins F en 2025 et E en 2028.

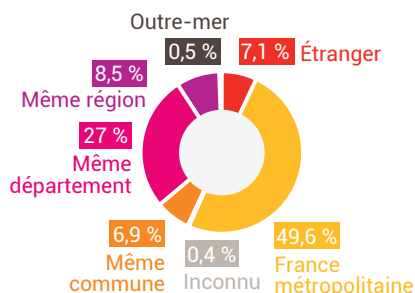
À partir de 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D.



La Feuillée

Les propriétaires de résidences secondaires

Origine géographique des propriétaires de résidences secondaires dans l'Ouest breton



Source : fichiers fonciers 2023

Dans l'ensemble de l'Ouest breton, 57 % des propriétaires de résidences secondaires vivent en dehors de la Bretagne, 34 % dans le même département et 9 % dans un autre département breton.

Il existe des fortes disparités entre les EPCI.

Les propriétaires étrangers sont largement surreprésentés dans le Centre Ouest Bretagne (COB) : 26 % dans le Kreiz-Breizh, 24 % à Monts d'Arrée Communauté, 20 % en Haute Cornouaille et 18 % à Poher Communauté (contre 7 % en moyenne dans l'Ouest breton). Il s'agit probablement d'Anglais puisqu'une importante communauté britannique est présente dans ces EPCI.

Dans le Pays de Brest (hors presqu'île de Crozon-Aulne Maritime), ce sont les propriétaires vivant dans le Finistère qui sont surreprésentés (entre 43 % et 49 %, sans compter ceux qui habitent la même commune) par rapport à la moyenne de l'Ouest breton (27 %). Quimper Bretagne Occidentale, le Pays de Landivisiau et l'île d'Ouessant partagent cette caractéristique avec le Pays de Brest.

On peut noter, par ailleurs, une surreprésentation de propriétaires disposant d'une résidence secondaire dans leur commune de résidence à Brest métropole (12 %), Quimper Bretagne Occidentale (14 %) et à Landivisiau (22 %), contre 7 % en moyenne. Il peut s'agir de logements loués en courte durée. La proximité du propriétaire facilite certainement la gestion du bien.

Dans les intercommunalités de Lannion-Trégor Communauté, Leff Armor Communauté, dans le Pays Fouesnantais, le Pays Bigouden Sud et à Douarnenez communauté, les propriétaires habitant en dehors de la Bretagne sont surreprésentés (entre 56 % et 59 % contre 50 % en moyenne).

L'origine géographique des propriétaires de résidences secondaires est dans la moyenne de l'Ouest breton à Saint-Brieuc Armor Agglomération, Guingamp-Paimpol

Agglomération, dans la Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime, dans le Haut Léon, dans le Haut Pays Bigouden, au Cap Sizun - Pointe du Raz, à Morlaix Communauté et à Concarneau Cornouaille Agglomération.

Les propriétaires des locations de courte durée

Il n'existe aucune base de données permettant d'avoir des informations sur les propriétaires de logements loués en courte durée. La question a cependant été posée aux responsables d'une conciergerie brestoïse qui gère 220 logements.

“ Les propriétaires sont à 50 % des particuliers, et à 50 % des SCI*. Ce sont principalement des gens qui achètent, il y a peu d'héritages. Nous identifions 3 types de propriétaires :

Des investisseurs qui cherchent la plus grande rentabilité. Ils pensent qu'en locatif de courte durée, la rentabilité est meilleure qu'en locatif classique. Mais finalement quand on additionne tous les frais, il n'y a pas de très gros écarts ;

Ceux qui cherchent la sécurité : comme on fait le ménage entre chaque location, on entretient le logement et on sait qu'il n'est pas dégradé comme il pourrait l'être avec une location classique ;

Pour une trentaine de logements, ce sont des résidences principales qui appartiennent le plus souvent à des marins qui les mettent en location durant les périodes où ils sont en mer. »

Conciergerie brestoïse

“ On a acheté notre maison en juillet 2022, et elle avait cette petite maison collée en plus. On ne cherchait pas ce logement supplémentaire de prime abord mais c'est carrément un plus, on voulait héberger la famille et les amis, et rapidement on s'est dit que ça pourrait faire une entrée d'argent supplémentaire. On s'est posé la question de le mettre en location à l'année mais on a besoin d'héberger la famille qui habite loin. Ça offre de la souplesse. »

Propriétaire d'un Airbnb à Landerneau

* Société civile immobilière

Des logements qui répondent à divers types de besoins

Outre pour recevoir une clientèle de loisirs ou d'affaire, les résidences secondaires et les logements meublés loués à la nuit, à la semaine ou au mois, peuvent remplir plusieurs autres fonctions.

La résidence secondaire

La moitié des propriétaires de résidences secondaires habitent hors Bretagne. Hormis les retraités qui ont tout le loisir de venir quand bon leur semble, nous pouvons supposer que les actifs viennent régulièrement durant leurs vacances, mais pas ou peu durant les week-ends. Qu'elles soient proches ou éloignées du lieu de vie de leur propriétaire, certaines résidences secondaires sont des maisons de famille, accueillant les enfants et leurs conjoints, les cousins, oncles et tantes lors de réunions familiales. Si le temps d'occupation est parfois faible, le nombre de personnes qui les utilisent peut, à l'inverse, être très important.

42 % des propriétaires de résidences secondaires de l'Ouest Breton habitent la région, dont 34 % dans le même département que leur résidence secondaire. Il est donc très probable que celles-ci soient occupées de nombreux week-end durant l'année, en plus d'une partie des vacances. Les actifs peuvent également y télétravailler quelques jours dans la semaine.

“ Nous avons choisi Saint-Quay-Portrieux car on voulait faire moins de 3h de route pour y aller le plus souvent possible. »

Propriétaire d'une résidence secondaire à Saint-Quay-Portrieux

Si certains propriétaires de résidences secondaires ne louent jamais leur résidence, d'autres n'hésitent pas à mettre cette dernière en location durant les périodes d'inoccupation. Le gain financier leur permet de faire face aux charges d'entretiens, aux mensualités d'un éventuel prêt et aux taxes foncières et d'habitation.

“ J'ai acheté la maison en 2020, tout était à refaire. Je voulais une maison à moi, pour avoir un patrimoine et pouvoir en profiter un maximum mais qu'elle serve aussi le plus possible, donc la mettre en location avait pour but de rembourser les charges et l'emprunt. »

Propriétaire d'une résidence secondaire à Plouguerneau

En France métropolitaine, 84 % des ménages détenteurs d'une résidence secondaire ont au moins 50 ans. Ils sont 87 % en Bretagne (source : Insee Analyses Bretagne, n° 117, Mai 2023). Pour une partie d'entre eux, la résidence secondaire deviendra leur résidence principale, une fois atteint l'âge de la retraite.

“ Pour nous, c'est une deuxième résidence principale, on est vraiment comme chez nous, et d'ailleurs, on y est resté pendant tous les confinements et parfois on y télétravaille toute une semaine également. Notre projet est de partir s'installer à Saint-Quay à la retraite, moi c'est l'année prochaine donc ça va venir vite. Nous ne la louons jamais, c'est chez nous, il y a toutes nos affaires. Mais on la prête régulièrement car on souhaite qu'elle soit utilisée le plus possible. »

Propriétaire d'une résidence secondaire à Saint-Quay-Portrieux

Le logement meublé en location de courte durée

Les meublés en location de courte durée ont des fonctions essentielles pour un territoire. Au-delà de l'usage touristique, ils peuvent permettre de faciliter l'arrivée de nouveaux actifs, de répondre aux besoins des stagiaires ou des personnes en formation ou en alternance qui n'habitent pas le territoire. Pour les « locaux », ils permettent de se loger le temps de travaux dans leur résidence principale ou entre la vente et l'achat d'un logement. Ils peuvent aussi servir de logements d'urgence (mise à l'abri) ou de transition lors de séparations.

“ Dans les grandes villes, nos logements s'adressent aux personnes en déplacement, nous avons beaucoup de clients qui sont des professionnels. Des entreprises s'adressent à nous pour loger leurs salariés en déplacement, mais ça peut être aussi des artisans comme des peintres qui ont un chantier d'une semaine par exemple. »

Conciergerie brestoise

Le passage à la location de courte durée peut également constituer une « matrice » d'équilibre afin de pouvoir conserver le patrimoine familial au moment du décès des parents. Si les héritiers n'ont pas les revenus suffisants pour conserver et entretenir le bien, le mettre en location de courte durée permet de limiter ou rembourser les charges.

“ Ici, il y a énormément de logements loués pour des touristes. Certains logements ne servent qu'à ça, car ça rapporte beaucoup d'argent. Il y a un double discours des habitants. Ils râlent parce que trop de logements sont mis en Airbnb mais d'un autre côté ce sont eux qui les mettent en location pour avoir de l'argent. J'ai des amis qui mettent leur maison en location 2 ou 3 semaines quand ils partent en vacances l'été, à 500 € la semaine, ça leur paie une bonne partie de leurs vacances donc ils sont contents. »

Habitante de Crozon

L'émergence des plateformes de locations de courte durée et des conciergeries a facilité la mise en location des biens. Ainsi, il est probable qu'une partie des résidences secondaires, autrefois vides au moins 10 mois sur 12, sont davantage occupées aujourd'hui.

“ Je gère 21 logements, presque que des maisons, seulement 4 appartements. C'est une activité essentiellement estivale, des vacances d'avril à celles de la Toussaint, mais le gros de l'activité c'est en juillet et août. Mes clients sont uniquement des touristes, je n'ai quasiment jamais de professionnels qui viennent. Et les propriétaires sont des personnes qui ont une résidence secondaire et qui la mettent en location durant les périodes où ils n'y sont pas. »

Conciergerie Presqu'île de Crozon et baie de Douarnenez



Landéda

856 000 lits touristiques dans l'Ouest breton

Résidences secondaires et meublés de tourisme sont comptabilisés dans l'ensemble de « la capacité d'accueil touristique », c'est-à-dire parmi l'ensemble de l'offre existante permettant à des touristes de venir séjourner sur un territoire. La capacité d'accueil touristique est la somme des « lits » des résidences secondaires, meublés de tourisme, des hôtels, des villages vacances, des mobile-home, etc.

La capacité touristique de l'Ouest breton s'élève à 856 000 lits en 2020⁷ soit 44 % de la capacité bretonne totale. Cela représente 544 lits touristiques pour 1 000 habitants.

Les territoires littoraux sont à la fois ceux

avec le plus grand nombre de lits et le plus fort taux de fonction touristique⁸. Il s'agit des territoires ayant également le plus de notoriété touristique.

En parallèle, les territoires ruraux se démarquent par une capacité d'accueil relativement faible, mais pour certains un taux de fonction touristique important. Monts d'Arrée Communauté affiche un nombre de lits par habitant proche de celui des territoires littoraux, avec 1 025 lits pour 1 000 habitants, soit plus de lits touristiques que d'habitants.

À l'inverse, les territoires urbains affichent une capacité d'accueil assez importante (27 000 lits à Brest métropole, soit 4 % du total) mais un nombre de lits par habitant relativement faible (126 lits pour 1 000 habitants dans la métropole).

Une capacité touristique totale principalement portée par l'hébergement non-marchand

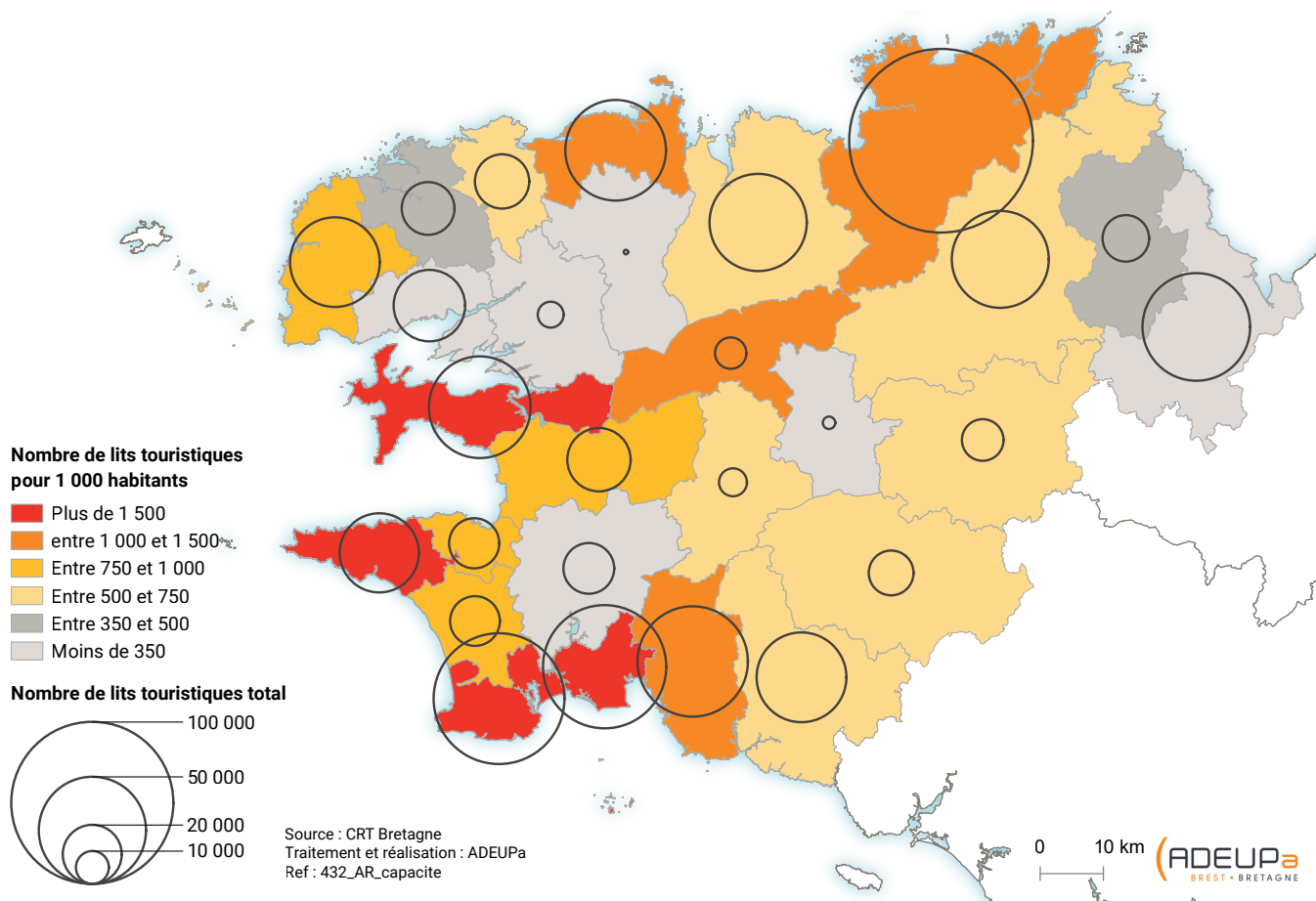
64 % de la capacité touristique totale est le fait d'hébergements non-marchands (les résidences secondaires, qui représentent 551 000 lits). Cette part est similaire dans tous les territoires à l'exception des territoires ruraux qui se démarquent par une part très importante de l'hébergement non-marchand dans leur capacité touristique. En effet, les territoires du Centre Bretagne figurent parmi ceux avec le plus grand nombre de résidences secondaires, mais aussi parmi ceux avec la plus faible capacité touristique marchande.

Ainsi, l'hébergement non-marchand représente 83 % de la capacité totale de Roi Morvan Communauté et de Monts d'Arrée Communauté, 82 % de la capacité du Kreiz Breizh...

7. Ce chiffre comprend aussi bien les lits dans l'hébergement marchand (hôtels, campings, meublés de tourisme, gîtes, auberges de jeunesse...) et dans l'hébergement non-marchand (résidences secondaires)

8. Le taux de fonction touristique est le rapport entre la capacité en hébergements touristiques des communes et leur population résidente à l'année. (Source : ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer)

Capacité d'accueil touristique et pression touristique dans l'Ouest breton en 2020



Les meublés de tourisme constituent la moitié de l'offre marchande

L'hébergement marchand représente 304 000 lits, dont 127 000 lits répartis dans 25 000 meublés de tourisme qui sont mis en location via les plateformes.

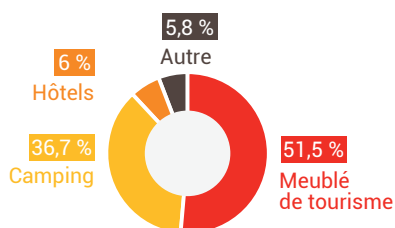
Malgré des différences prononcées entre les différents territoires, aucune commune n'échappe au phénomène des meublés de tourisme. Les communes urbaines, (Brest, Quimper et Saint-Brieuc), ainsi que les communes littorales touristiques, sont celles qui comptent le plus grand nombre de lits en meublés de tourisme.

À l'échelle intercommunale, Lannion-Trégor Communauté concentre à elle seule 16 % de l'offre en meublés de tourisme de l'Ouest breton, soit 20 000 lits, loin devant le Pays Bigouden Sud et l'agglomération de Saint-Brieuc, qui accueillent respectivement 7 % et 6 % de la capacité.

En dehors des meublés de tourisme, l'offre touristique est portée par les campings, avec 119 000 lits (soit 67 % de l'offre professionnelle) et par les hôtels avec 19 000 lits (10 %). Viennent ensuite les gîtes et les résidences de tourisme, avec respectivement 8 % et 7 % de cette offre.

Les campings dominent l'offre touristique professionnelle dans tous les territoires de l'Ouest breton, excepté dans les territoires urbains où les lits d'hôtels sont majoritaires (68 % à Brest métropole et 47 % à Quimper Bretagne Occidentale).

Capacité d'accueil touristique dans l'Ouest breton en 2020



Source : CRT Bretagne, traitement Adeupa

Une grande variété dans l'offre des meublés de tourisme

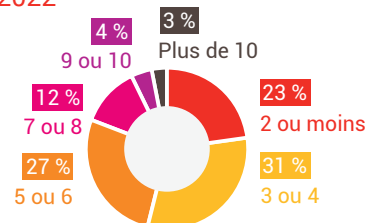
Un logement proposé à la location sur les plateformes Airbnb et Abritel se compose de 5,5 lits en moyenne mais les tailles de logements sont diverses.

Cette capacité d'accueil moyenne s'explique par la part importante des maisons dans l'offre de locations de courte duréesur le territoire. Dans l'Ouest breton, 60 % des logements proposés à la location sont des maisons et 27 % des appartements. Les maisons sont majoritaires sur tous les territoires à l'exception des espaces urbains (69 % d'appartements à Brest métropole et 52 % dans l'agglomération de Quimper).

L'offre des LCD est variée : 23 % des logements ont 2 lits ou moins, 31 % ont 3 ou 4 lits, et 27 % ont 5 ou 6 lits. C'est l'offre de logements comprenant 1 ou 2 lits qui a progressé le plus rapidement en cinq ans, avec 655 000 jours de réservations en 2022, soit trois fois plus qu'en 2017.

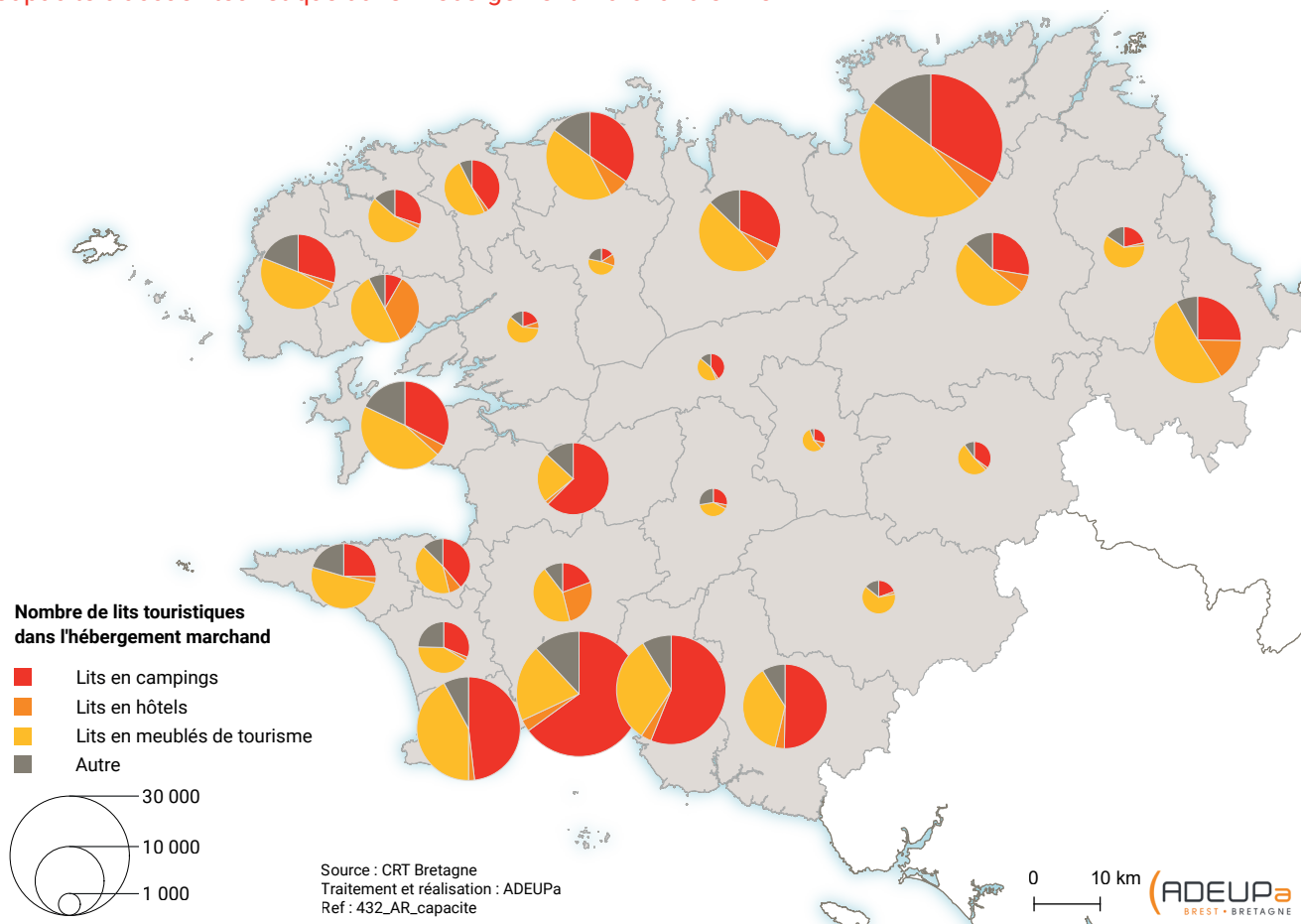
Les séjours dans les petits meublés sont

Répartition des logements sur les plateformes selon le nombre de lits en 2022



Source : AirDNA, traitement Adeupa

Capacité d'accueil touristique dans l'hébergement marchand en 2022

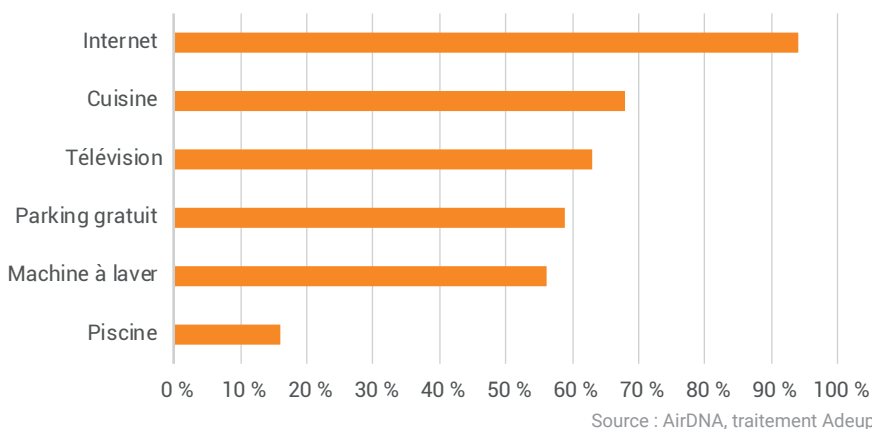


par ailleurs plus courts, avec une moyenne de 3,3 nuits par séjour, contre 3,8 nuits pour l'ensemble des meublés. Cependant, ces séjours restent plus longs que ceux en hôtel, où la moyenne est de 1,7 nuit par séjour.

Des logements de plateforme généralement bien équipés

Les locations de courte durée sont généralement aussi bien équipées que les chambres d'hôtels avec 94 % d'entre elles qui disposent d'une connexion internet, 63 % d'un poste de télévision, 59 % d'un parking gratuit. De plus, 68 % des locations de courte durée disposent d'une cuisine et 56 % d'une machine à laver.

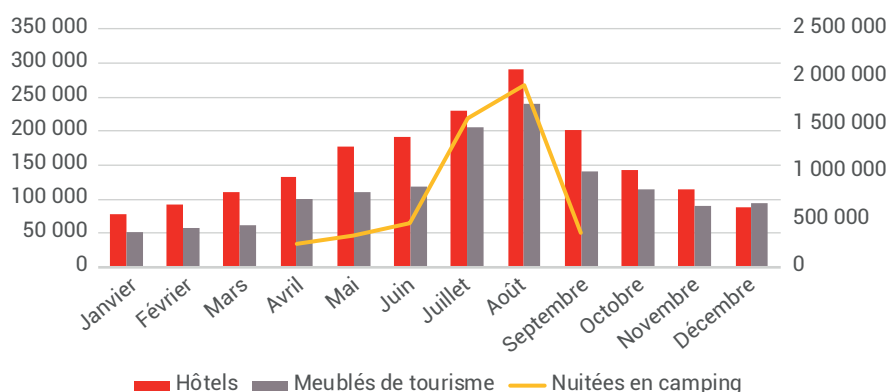
Taux d'équipement des logements disponibles sur les plateformes Airbnb et Aritel de l'Ouest breton



J'accompagne les propriétaires qui souhaitent faire classer leur meublé. Je travaille aussi pour un organisme qui délivre les étoiles du classement donc je connais parfaitement la procédure puisque c'est moi qui classe les logements. Je peux donc accompagner les propriétaires en leur donnant tous les meilleurs conseils. L'avantage fiscal est la première raison qui pousse les propriétaires à classer leur logement mais aussi ça donne de la visibilité et c'est un gage de qualité. »

Conciergerie Presqu'île de Crozon et baie de Douarnenez

Nombre de nuitées mensuelles dans les hôtels et campings et nombre de jours de réservation en meublé de tourisme dans l'Ouest breton en 2022



Une saisonnalité des meublés proche de celle des hôtels

En 2022, seulement 32 % des réservations de l'année, en meublé, ont porté sur les mois de juillet et août, contre 28 % pour les hôtels. Une saisonnalité bien moins marquée que pour les campings où les deux mois de juillet et août représentent 71 % des nuitées annuelles.

En 2022, le nombre de réservations en location de courte durée suit les mêmes tendances que l'hôtellerie, avec une montée progressive des réservations jusqu'au mois d'août, avant une baisse continue jusqu'à la fin de l'année. En revanche, le second semestre est plus dynamique pour les meublés de tourisme avec 64 % des nuitées annuelles, contre 58 % pour les hôtels. Le nombre de réservations dans les LCD au mois de décembre dépasse même le nombre de nuitées hôtelières.



Au début j'avais un partenariat avec l'office du tourisme mais ensuite j'ai créé mon site internet et une page Facebook, et depuis l'an dernier seulement j'ai mis la maison sur Airbnb.

C'est évidemment l'été que j'ai le plus de réservations. Airbnb fonctionne principalement pour les week-ends de mai et à Noël et mon site internet surtout l'été. Pour éviter les grosses fêtes du week-end, j'ai augmenté le prix et puis surtout, c'est beaucoup de travail de ménage, d'accueil, de faire un contrat, etc. Donc je préfère limiter au maximum les réservations de week-end. »

Propriétaire d'une résidence secondaire / meublé de tourisme à Plouguerneau

En 2022, seulement 32 % des réservations de l'année, en meublé, ont porté sur les mois de juillet et août, contre 28 % pour les hôtels

Les contraintes générées par les résidences secondaires et meublés de courte durée sur le marché

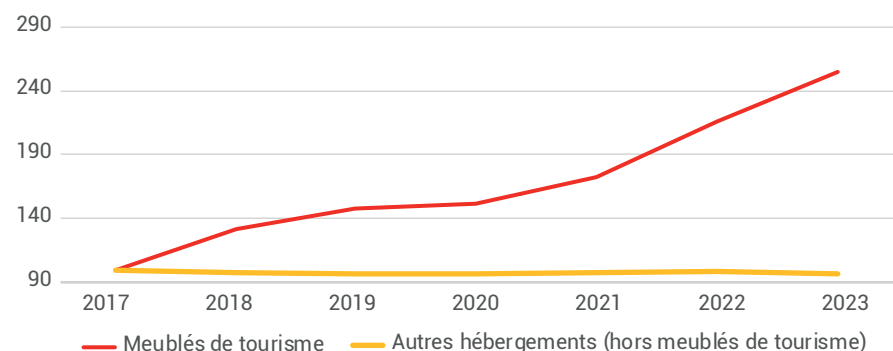
Location de courte durée : une offre concurrente aux autres modes d'hébergement marchand

Une baisse de la capacité touristique des autres modes d'hébergements

En 2023, dans l'Ouest breton, la moitié de la capacité touristique marchande est le fait des locations de courte durée. En 2017, ces locations ne représentaient que 29 % de l'offre touristique globale. Cette évolution s'explique à la fois par une hausse importante du nombre de lits dans les locations de courte durée (+116 %) et par une légère baisse de l'offre professionnelle (-1,4 %).

Entre 2017 et 2022, les hébergements professionnels ont perdu 2 120 lits dans l'Ouest breton. C'est dans les hôtels que la baisse est la plus prononcée avec 1 170 lits en moins, soit une baisse de 6 % de la capacité hôtelière en cinq ans. Les campings, quant à eux, enregistrent une baisse de 990 lits (-1 %), les résidences de tourisme perdent 580 lits (-5 %) et 90 lits pour les villages vacances (-2 %). Seules les auberges de jeunesse voient leur capacité augmenter avec 710 lits supplémentaires (+79 %).

Évolution du nombre de lits dans les hébergements marchands de l'Ouest breton, base 100 en 2017

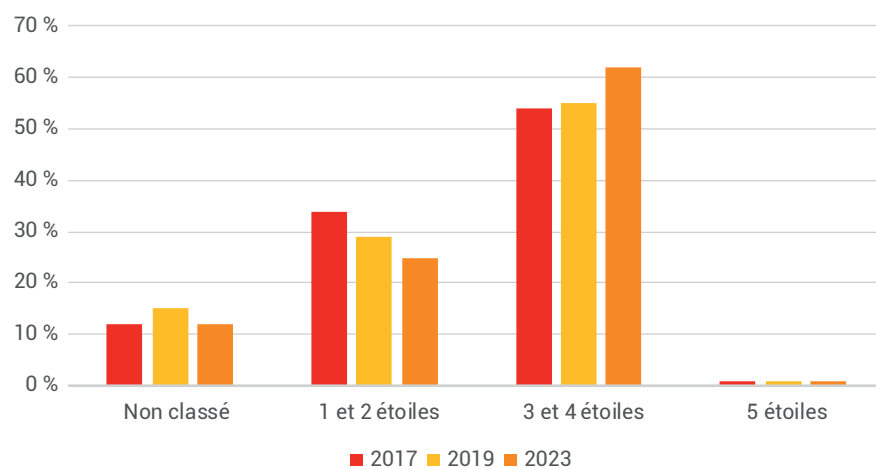


Source : Insee, AirDNA, traitement Adeupa

Une montée en gamme de l'hôtellerie

La diminution de la capacité hôtelière concerne uniquement les hôtels d'entrée et de milieu de gamme. Entre 2017 et 2023, le nombre de lits dans les hôtels non classés a baissé de 1,4 %, et les hôtels d'une et deux étoiles ont vu leur capacité chuter de 30 %. En revanche, le nombre de lits dans les hôtels trois et quatre étoiles a augmenté de 10 %, tandis que la capacité des hôtels cinq étoiles est restée stable.

Répartition des lits d'hôtels selon leur classement dans le Finistère et les Côtes-d'Armor



Source : Insee, traitement Adeupa

Face à la concurrence des meublés de tourisme, l'industrie hôtelière s'est orientée vers une offre de gamme supérieure. Désormais, les lits dans les hôtels trois et quatre étoiles représentent 62 % de l'offre totale dans le Finistère et les Côtes-d'Armor, contre 54 % en 2017. À l'inverse, les lits des hôtels une et deux étoiles ne représentent plus qu'un quart de l'offre totale, contre un tiers en 2017.

Entre 2017 et 2022, les hébergements professionnels ont perdu 2 120 lits dans l'Ouest breton

Un impact limité sur le nombre de nuitées dans l'hébergement professionnel

En 2022, environ 2,9 millions de jours de réservation en location de courte durée ont été estimés dans l'Ouest breton. Lannion Trégor Communauté représente 17 % de ces réservations, Saint-Brieuc Armor Agglomération 8 % et le Pays Bigouden Sud 7 % (source : AirDNA).

En 2022, dans le Finistère, les campings ont totalisé 4,9 millions de nuitées et les hôtels 1,9 millions. Les dynamiques récentes varient selon les modes d'hébergement : entre 2017 et 2022, les réservations en meublés de tourisme ont augmenté de 157 %, tandis que les nuitées hôtelières ont diminué de 3 %, affectant aussi bien les nuitées d'affaires que d'agrément (-3 % pour les deux). En revanche, les nuitées en campings ont augmenté de 15 % en quatre ans⁹.

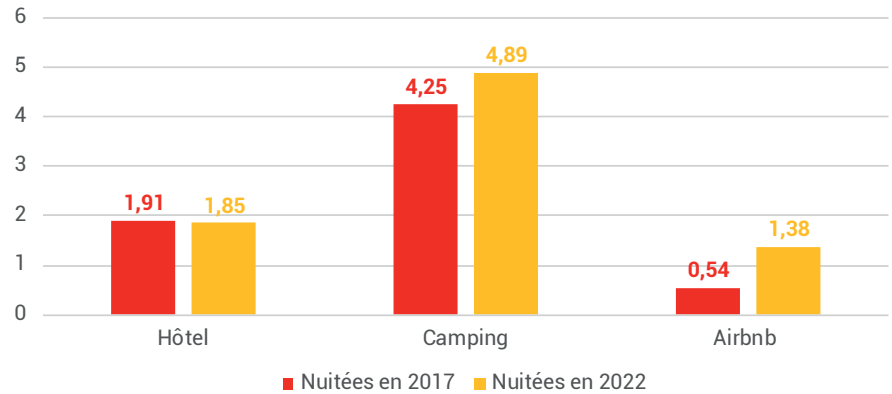
Avec une diminution de 6 % de la capacité hôtelière et de 3 % des nuitées en cinq ans, les locations de courte durée semblent concurrencer principalement l'industrie hôtelière. En comparaison, l'impact sur les campings est moindre, avec une diminution de la capacité de seulement 1 % et une fréquentation en hausse de 15 % entre 2017 et 2022.

À noter

En juin 2024, 26 hôteliers membres de l'UMIH (Union des métiers et des industries de l'hôtellerie) ont déposé plainte contre Airbnb pour « concurrence déloyale ». Les hôteliers estiment que la société américaine manque à ses obligations, notamment en matière de surveillance des annonces illégales. En effet, la plateforme ne fait pas toujours figurer les numéros d'enregistrement des annonces dans les communes où cela est pourtant obligatoire. De son côté, Airbnb estime que cette plainte « s'inscrit dans une longue série d'actions infructueuses intentées ces dernières années par des lobbies hôteliers ». La décision rendue le 21 octobre 2024 par le Tribunal de Commerce de Paris, a débouté l'UMIH.

9. Un jour de réservation en meublé de tourisme peut correspondre à une ou plusieurs nuitées selon le nombre de personnes qui séjournent dans le logement réservé. Ainsi, le nombre de réservations est inférieur au nombre de nuitées réelles et ne peut pas être comparé directement au nombre de nuitées dans les hôtels et campings.

Nombre de nuitées dans les hôtels et campings du Finistère et nombre de jours de réservations dans les logements de plateforme (en millions) entre 2017 et 2022



Source : Réseau Morgoat, AirDNA, traitement Adeupa

Une offre qui peut concurrencer les locations privées classiques vides ou meublées

Il n'est pas rare de lire dans la presse que l'essor de l'offre de logements loués meublés en courte durée a un impact sur le montant des loyers à l'année et sur les prix de vente. Qu'en est-il réellement ?

Brest métropole dispose d'un observatoire local des loyers. Disposant des données nécessaires, il est donc possible, pour cet EPCI, de comparer l'évolution du loyer médian de relocation (loyer de marché), avec l'évolution de l'indice de référence des loyers (l'IRL, qui sert à réévaluer le coût d'un loyer d'un logement vide ou meublé) et l'évolution des prix de vente des appartements (puisque ce sont principalement les appartements qui forment le parc locatif, loué à l'année comme en courte durée).

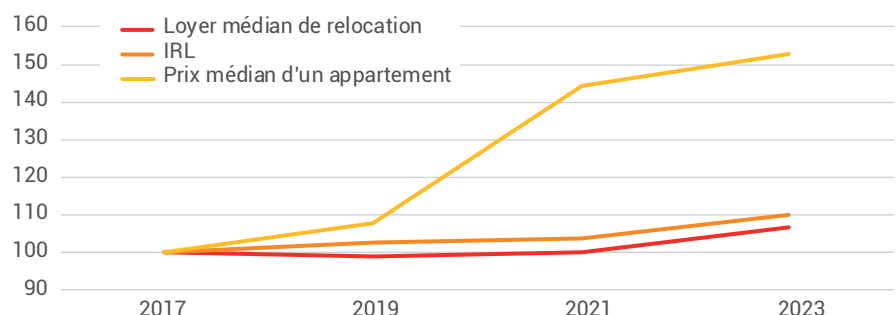
Depuis 2017, les loyers de marché suivent globalement la courbe de l'IRL, tandis que l'on observe, dès 2019, une très forte

augmentation des prix de vente. Depuis 2021, les prix de vente augmentent moins vite (et sont vraisemblablement stabilisés en 2023, voire commencent à baisser légèrement).

Ces évolutions mettent en lumière la baisse évidente de la rentabilité locative, d'autant plus que, depuis fin 2021, les taux d'intérêts ont fortement augmenté, et que les conditions d'obtention d'un prêt immobilier se sont durcies.

La hausse des prix de vente s'inscrit globalement dans un contexte de forte demande de logements liée à l'attractivité de la métropole brestoise (solde migratoire positif, augmentation des effectifs étudiants) et de moindre mobilité (moins de logements à se libérer). Cette « crise du logement » souvent décrite par la presse Ouest bretonne concerne tous les territoires. Les prix de vente élevés ainsi que les taux d'intérêt en hausse contraignent une partie des ménages primo accédants à reporter leur achat. Ceux-ci ne pouvant s'offrir le bien rêvé dans le contexte actuel doivent rester locataires plus longtemps ; en conséquence, la rotation dans le parc locatif privé diminue et limite les mobilités résidentielles dans leur globalité.

Évolution du niveau des loyers de relocation, de l'indice de référence des loyers et du prix médian des appartements au m² à Brest métropole en base 100 (2017)



Comparatif de la rentabilité location classique vide, meublée et en courte durée

Pour comparer les niveaux de rentabilité, nous avons pris l'exemple d'un logement situé dans le centre-ville de Brest et d'une maison localisée dans le centre-ville de Perros-Guirec. Dans les deux cas, ces biens servent uniquement à faire de la location de courte durée et sont très bien référencés sur le site d'Airbnb avec d'excellents commentaires et donc avec de très bons taux de remplissage.

L'objectif étant de voir si, pour un particulier qui souhaite faire un investissement immobilier, il est préférable d'acheter pour faire de la location nue ou meublée à l'année, ou en courte durée. Le revenu locatif net mensuel a été calculé pour un ménage ayant un taux marginal d'imposition de 30%, correspondant approximativement à un cadre vivant seul, et de 11% correspondant approximativement à un couple composé d'un cadre et d'un employé avec un enfant¹⁰, ces deux profils pouvant être de potentiels investisseurs.



La moitié des logements est plus rentable en courte durée, mais pas l'autre. Les roulotte, ou autres biens atypiques, sont les plus rentables. Ce n'est pas forcément la rentabilité qui est recherchée par les propriétaires, mais plus de souplesse, pour occuper leur logement quand ils le souhaitent, et de la sécurité. »

Conciergerie brestoise

10. Le taux marginal d'imposition correspond au taux de la tranche la plus élevée du barème de l'impôt sur le revenu. C'est celui-ci qui est utilisé pour calculer l'impôts sur les revenus locatifs.

DONNÉES UTILISÉES DANS LES 2 EXEMPLES :

Charges de copropriété : 1 €/m² au total, dont 0,5 €/m² de charges non récupérables

Énergie : moyenne des logements de cette superficie, classée F selon les DPE (source : Ministère de la transition écologique)

Internet avec plateforme de streaming : 60 € est le prix mensuel de l'offre Freebox ultra avec Canal+, Disney+, Prime vidéo et Universal+

Montant du loyer mensuel : [Observatoire des loyers de Brest métropole](#), 3^e quartile, ménage mobile, zone 1, année de construction et hors Brest [carte des loyers de la DHUP](#)

Montant annuel des revenus Airbnb : source AirDNA 2023

Impôt : calcul pour un ménage imposé à 30% (cadre célibataire) ou 11% (couple cadre + employé + 1 enfant) sur les revenus +17% de prélèvements sociaux. Après abattement fiscal de 30% sur la location vide à l'année et la location de courte durée et 50% en meublé à l'année (pas de calcul pour les logements touristiques classés)

Frais de conciergerie : 30% des revenus perçus

NB : Ne pouvant connaître précisément le montant des intérêts d'emprunts, ces derniers n'ont pas été soustraits au loyer imposable.



Logement de 2 pièces refait à neuf de 70 m² dans le quartier de Saint-Martin à Brest avec chambre en souplex et terrasse

	LOCATION VIDE	LOCATION MEUBLÉE À L'ANNÉE	LOCATION COURTE DURÉE AVEC CONCIERGERIE	LOCATION COURTE DURÉE SANS CONCIERGERIE
Loyer mensuel CC	651 €	735 €		
Loyer annuel	7 812 €	8 820 €	14 783 €	14 783 €
Taxe foncière	849 €	849 €	849 €	849 €
Charges copro	840 €	840 €	840 €	840 €
Assurance	98 €	96 €	96 €	96 €
Gaz et électricité			1 500 €	1 500 €
Internet avec streaming			720 €	720 €
Frais conciergerie			4 435 €	
Revenu net mensuel (taux 30 %)	336 €	448 €	293€	539 €
Revenu net mensuel (taux 11%)	407 €	507 €	424 €	719€

Une maison de centre-ville à Perros-Guirec avec deux chambres

	LOCATION VIDE	LOCATION MEUBLÉE À L'ANNÉE	LOCATION COURTE DURÉE AVEC CONCIERGERIE	LOCATION COURTE DURÉE SANS CONCIERGERIE
Loyer mensuel CC	982 €	1 150 €		
Loyer annuel	11 784 €	13 800 €	22 131 €	22 131 €
Taxe foncière	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €
Charges copro				
Assurance	120 €	120 €	120 €	120 €
Gaz et électricité			2 280 €	2 280 €
Internet avec streaming			720 €	720 €
Frais conciergerie			6 639 €	
Revenu net mensuel (taux 30 %)	584 €	795 €	541 €	911 €
Revenu net mensuel (taux 11 %)	706 €	899 €	747€	1 191 €

La rentabilité en courte durée, sans conciergerie, est, sans aucun doute, plus rentable qu'une location classique. Toutefois, elle nécessite beaucoup de temps du propriétaire pour les remises de clés, le ménage, le nettoyage du linge et la gestion des annonces et réservations.

La loi du 19 novembre 2024 sur la régulation des meublés de courte durée a diminué la rentabilité en réduisant l'abattement fiscal à 30 %, exactement comme pour la location vide à l'année. Sur les exemples donnés ici, cela correspond environ à 100 € par mois d'impôts en plus, donc en moins sur le revenu mensuel. Malgré tout, on observe que la tendance n'est pas inversée : la location en courte durée sans passer par les services d'une conciergerie reste plus intéressante financièrement.



On fait tout le ménage et la gestion des réservations, on ne met pas de nombre de nuits minimum et ça se loue très bien. L'été, ça se loue beaucoup plus, on n'a qu'un an de recul mais c'est surtout au printemps/été qu'on a des réservations. On a des professionnels, des touristes, des gens qui viennent pour un mariage, c'est très varié. La gestion des annonces et du ménage, c'est un peu chronophage l'été. Quand on part en vacances, je bloque les dates pour qu'il ne soit pas disponible. Les clients apprécient la boîte à clés pour une arrivée autonome. »

Propriétaire d'un Airbnb à Landemeau

LOI LE MEUR-ECHANIZ DU 19 NOVEMBRE 2024

Elle a abaissé l'abattement fiscal, qui était jugé trop favorable pour les locations de courte durée par rapport à la location à l'année dont l'abattement est de 30 %. Elle abaisse l'abattement fiscal :

- À 50 % pour les meublés touristiques classés, dans la limite de 77 700 euros de chiffre d'affaires annuels contre 71 % actuellement en vigueur dans la limite de 188 700 € ;
- À 30 % pour les meublés touristiques non classés, dans la limite de 15 000 € de chiffre d'affaires annuels contre 50 % actuellement en vigueur dans la limite de 77 700 €.

Le parc locatif privé à l'année est plus ou moins impacté par les résidences secondaires et meublés de courte durée selon les territoires

Sur la base d'une analyse en composante principale (méthode mathématique permettant de classer des territoires ayant des caractéristiques similaires), une cartographie des territoires dans

lesquels les logements de courte durée impactent les possibilités de location à l'année a été réalisée. Cette méthode mathématique permet de classer les communes selon leur caractéristique prédominante. Quatre indicateurs ont été sélectionnés pour mesurer cet impact :

- La part de locatif privé classique dans l'ensemble du parc de logement
- La part de biens loués en courte durée (LCD) plus de 60 jours par an dans l'ensemble du parc de logement
- Le ratio entre le nombre de biens loués en courte durée plus de 60 jours par an et le nombre de logements du parc locatif classique
- L'évolution du parc locatif privé classique

Classe 1. EPCI dans lesquels les LCD ont peu ou pas d'impact car le parc locatif est important et en hausse

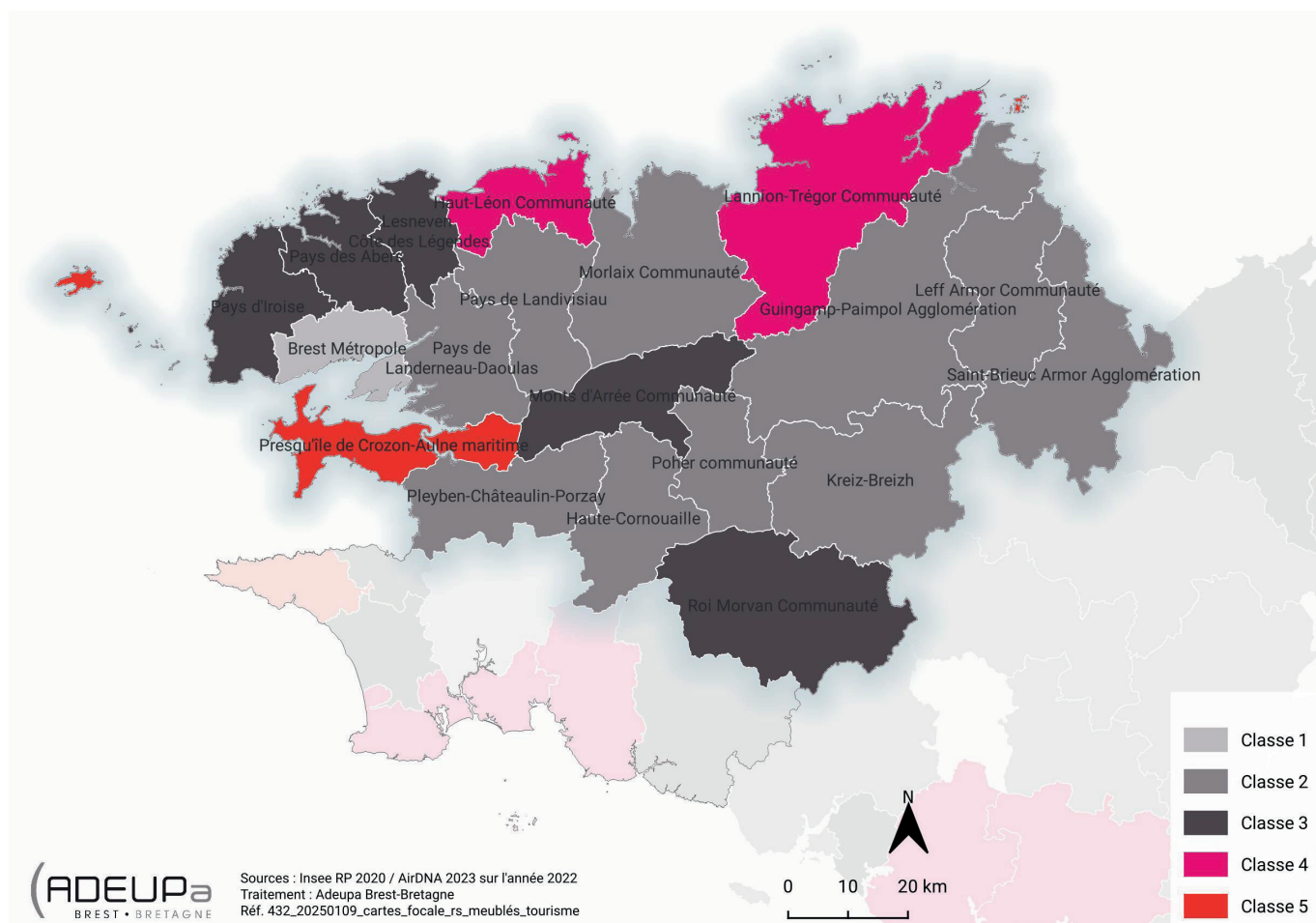
Classe 2. EPCI dans lesquels les LCD sont peu nombreuses

Classe 3. EPCI dans lesquels les LCD sont peu nombreuses mais où le parc locatif privé est en baisse

Classe 4. Les LCD sont bien plus nombreuses que la moyenne

Classe 5. Les LCD sont très largement surreprésentées par rapport au parc locatif à l'année

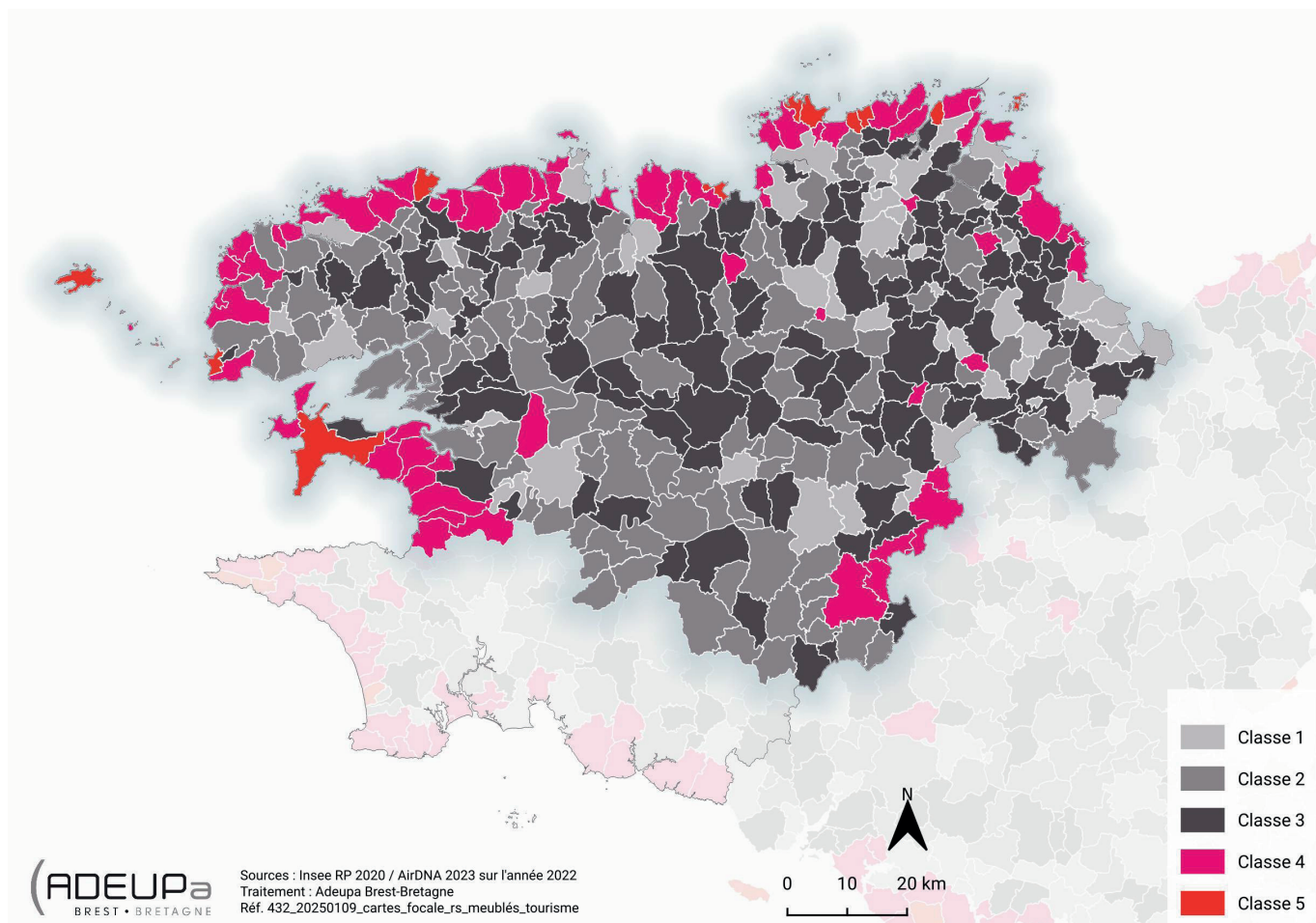
Typologie des EPCI selon le degré d'impact des meublés de courte durée sur le parc locatif à l'année



Les EPCI et les communes des classes 4 et 5 sont celles que l'on peut identifier comme nécessitant une vigilance à l'égard des locations de courte durée et où des mesures de régulation pourraient pertinemment trouver leur place. La classe 4 compte un taux de LDC bien plus élevé que dans les autres classes. La classe 5 est marquée par un nombre de LCD extrêmement important qui a clairement un impact négatif fort sur le parc locatif classique ; en moyenne dans la classe 5, pour 100 logements locatifs à l'année, on compte en parallèle 72 LCD. Sans surprise, il s'agit de communes très touristiques, exclusivement littorales, et ayant également un parc de résidences secondaires important. Dans ces communes les plus impactées par l'offre de LCD, la mobilité résidentielle des habitants à l'année est fortement réduite, par la faiblesse de l'offre locative à l'année ainsi que par des prix de vente relativement élevés. Les entreprises qui ont des besoins de recrutements sont également pénalisées, et de plus en plus de saisonniers cherchent des emplois « logés » par l'employeur.



Typologie des communes selon le degré d'impact des meublés de courte durée sur le parc locatif à l'année



L'activité touristique peut générer des contraintes pour les collectivités locales

Les volumes d'eau potable, la consommation d'électricité et la production de déchets ménagers sont élevés durant la période estivale dans les communes touristiques. La gestion des eaux usées y est également plus complexe, les variations de population nécessitant souvent un surdimensionnement des services à la population en période saisonnière.

Les communes touristiques abritent souvent plus de milieux naturels que les collectivités doivent protéger. L'exemple de la plage de l'île Vierge à Crozon est emblématique : depuis que The Guardian l'a classée parmi les plus belles plages de l'année 2014, trois fois plus de visiteurs par an s'y sont rendus l'année suivante. La municipalité a décidé d'en interdire l'accès, pour des raisons de sécurité et de préservation du site.

La saisonnalité rythme la vie des habitants de certaines communes touristiques

D'après l'étude du CRT Bretagne, comité régional du tourisme, (La perception du tourisme par les Bretons, Étude 2021), « 94 % des Bretons sont conscients de vivre dans une région touristique, et ils en sont fiers ! 69 % des personnes interrogées considèrent d'ailleurs que la population locale bénéficie du tourisme (contribution à l'économie régionale, développement des territoires, dynamisme de la programmation culturelle, amélioration du niveau d'équipements et des services...). [...] Pourtant si 61 % des Bretons soulignent la survenue de nuisances liées au tourisme (difficultés de circulation, augmentation des prix de l'immobilier et du foncier, concentration des populations sur certains espaces...), elles ne sont prégnantes que pour 9 % d'entre eux. Des nuisances restent majoritairement ponctuelles, et sont ressenties essentiellement au cœur de la haute saison touristique ».

Dans le contexte actuel de tension sur le marché immobilier, le point négatif qui ressort le plus pour les habitants est l'envolée des prix, qui ne permet pas à l'ensemble des habitants de rester vivre dans les communes touristiques.



Sainte-Anne la Palud

“ J'aime vraiment ici, et l'été cela ne me dérange pas du tout qu'il y ait beaucoup de monde, même au contraire, ça fait de la vie, de l'animation. C'est vrai que j'évite de faire mes courses au grand Leclerc l'été parce qu'il y a trop de monde mais sinon ça ne change rien pour moi.

Ce que je trouve regrettable, c'est que je vois des familles quitter la presqu'île parce qu'elles ne trouvent pas de logement, il y a eu ce cas cette année dans la classe d'un de mes enfants. »

Une habitante de Crozon

“ Nous avons déménagé de Plabennec à Plounéour en 2022. Nous avons cherché plusieurs mois une maison à proximité immédiate de la mer qui correspondait à notre budget. Tout était très cher !

Nous avons ensuite été immédiatement bien intégrés par les habitants du quartier. Ce sont des gens qui se connaissent depuis longtemps mais ils ne sont pas fermés, il y a une vraie entraide et une vraie vie de quartier. Le caractère touristique de notre commune ne nous dérange pas du tout. »

Un couple habitant Plounéour-Brignogan-Plages

Des impacts positifs pour les territoires, leurs entreprises et leurs habitants

Un impact globalement positif pour le tourisme de l'Ouest breton

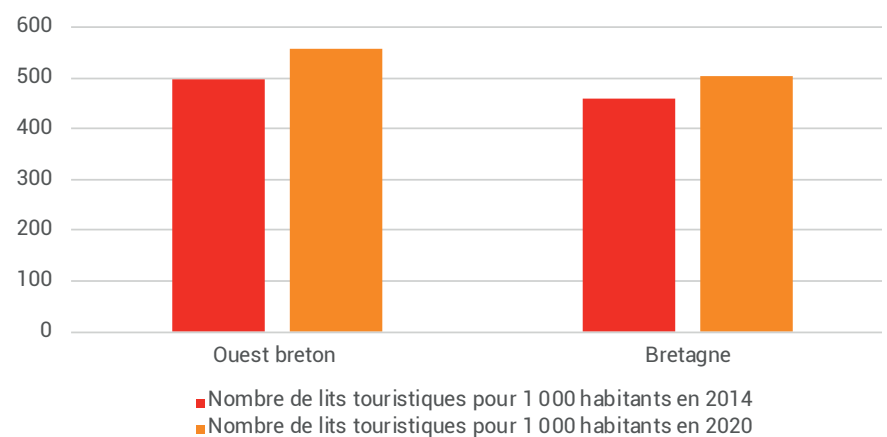
La baisse de la capacité touristique dans les hébergements professionnels a été plus que compensée par la croissance du nombre de lits dans les LCD. Ainsi, la dynamique est positive pour les hébergements touristiques de l'Ouest breton, avec 557 lits pour 1 000 habitants en 2020 contre 497 en 2014 .

L'augmentation du nombre de lits touristiques par habitant entre 2014 et 2020 s'explique principalement par la montée en puissance des meublés de tourisme, phénomène encore marginal en 2014¹¹.

Cette hausse de la capacité s'accompagne d'une hausse de la fréquentation. Selon

11. Changement de méthodologie entre 2020 et 2022. Les chiffres de 2022 évoqués précédemment ne peuvent donc pas être comparés à ceux de 2020 et 2014.

Nombre de lits touristiques pour 1 000 habitants en 2014 et 2020



l'enquête Reflet (étude de fréquentation touristique régionale réalisée par le CRT Bretagne tous les 5 ans), le Finistère a accueilli 5,1 millions de touristes en 2022, soit 28 % de plus qu'en 2016 (4 millions). Logiquement, le nombre de nuitées

augmente lui aussi, de 7 %, soit 2,1 millions de nuitées supplémentaires. 40 % de ces nuitées sont des nuitées marchandes, dont environ un tiers réservé sur Airbnb et Abritel.

Revenus générés par



Saint-Quay-Portrieux

l'activité touristique pour les collectivités locales

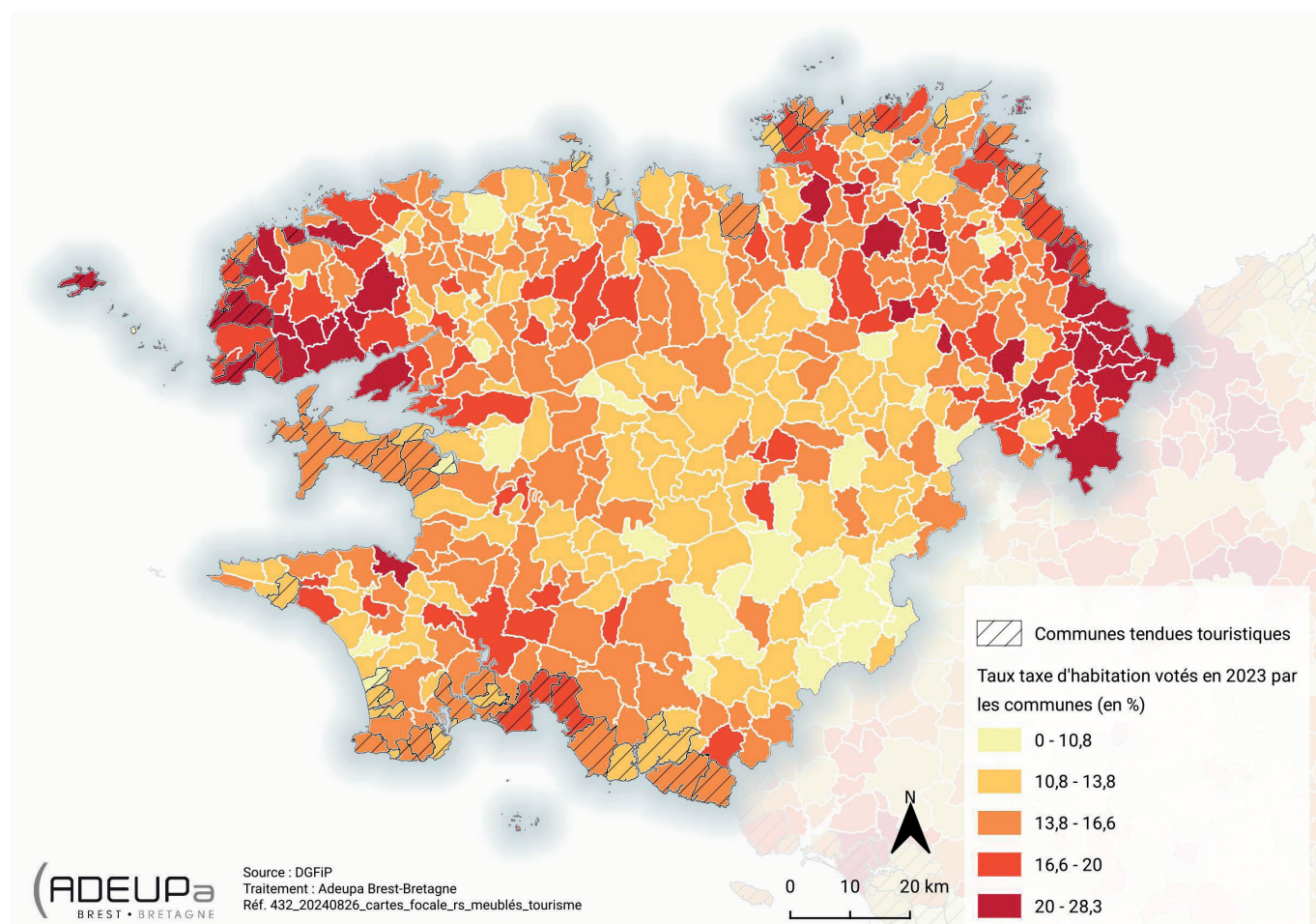
Le tourisme est une source de revenus importante pour les collectivités locales. **En 2022, la base d'imposition de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est de 160 millions d'euros pour les 13 EPCI membres de l'Adeupa et environ 7 millions d'euros de taxe de séjour ont été récoltés.**

La mise en location de résidences secondaires qui, avant le développement des plateformes de type Airbnb n'étaient quasiment jamais louées, et plus globalement le développement des meublés de tourisme a permis aux collectivités locales de collecter davantage de taxes de séjour. À l'inverse, les plateformes d'échange de maisons, qui connaissent un vif essor depuis quelques années, ne collectent aucune taxe.

Par ailleurs, les occupants d'une résidence secondaire doivent régler une taxe d'habitation. La réforme de la taxe d'habitation visant sa suppression ne s'applique pas aux résidences secondaires. Le montant de la taxe est obtenu en multipliant la valeur locative du bien par un taux d'imposition qui est voté par les municipalités. Les taux d'imposition sont donc variables d'une commune à l'autre. Depuis le décret du 25 août 2023, plusieurs communes sont classées « tendues et touristiques » et ont donc, à ce titre, la possibilité de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (entre 5 et 60 %). Ces communes sont aussi celles où s'applique la taxe sur les logements vacants.

En 2022, la base d'imposition de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est de 160 millions d'euros pour les 13 EPCI membres de l'Adeupa et environ 7 millions d'euros de taxe de séjour ont été récoltés

Taux de taxe d'habitation votés par les communes en 2023 et nouvelles communes dites « tendues et touristiques » 2023



Les retombées économiques des résidences secondaires pour les entreprises locales

La fréquentation d'un territoire par des résidents secondaires a également un impact sur l'économie locale : de la consommation dans les commerces de proximité, aux travaux dans les logements, en passant par l'utilisation de services, les retombées économiques locales ne sont pas négligeables. En 2019, le CRT Bretagne estimait à 11 350 € en moyenne le montant annuel des retombées économiques par résidence secondaire, dont les principaux bénéficiaires sont les entreprises, et donc les travailleurs locaux. Cela représente 1 248 500 000 € au total pour l'ensemble des 110 000 résidences secondaires dans l'Ouest de la Breton.

En 2019, le CRT Bretagne estimait à 11 350 € en moyenne le montant annuel des retombées économiques par résidence secondaire, dont les principaux bénéficiaires sont les entreprises, et donc les travailleurs locaux

Estimation des retombées économiques

Les travaux



82 % des résidents secondaires ont effectué des travaux d'amélioration/rénovation au cours des 5 dernières années

80 % d'entre eux ont fait appel à des entreprises de la commune ou des communes voisines



Les services



61 % des résidents secondaires font appel à des prestataires de services pour l'entretien de leur logement ou jardin

26 % le font toute l'année

Les dépenses



Au cours de son séjour, le résident secondaire consomme sur le territoire, que ce soit en alimentation, restauration ou en loisirs. La dépense moyenne journalière est de **26,3 €** par jour et par personne

► **11 350 €** par résidence secondaire

Source : CRT Bretagne : Les résidents secondaires, p.50 - Étude 2019

248 millions d'euros de revenus pour les propriétaires de locations de courte durée en 2023

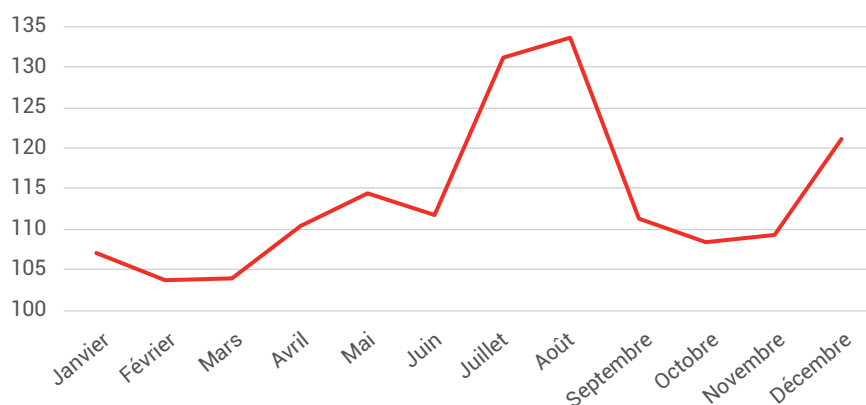
En 2023, les hôtes des meublés de tourisme de l'Ouest breton ont bénéficié un total de 248 millions d'euros de recettes. C'est 31% de plus qu'en 2022, et 3,6 fois plus qu'en 2017. Cette hausse vertigineuse s'explique par un volume de réservations en constante hausse et des prix également en augmentation.

En effet, malgré une hausse importante de l'offre de locations de courte durée, les prix ont grimpé entre 2017 et 2023 (de +18 % à +45 % selon la saison). Ce sont les mois estivaux qui affichent les prix les plus élevés, avec un prix moyen de 134 € par jour en août, contre 104 € en février et mars. En revanche, ce sont bien les mois hors-saison qui affichent la plus forte hausse des prix (+45 % en février et mars, contre +18 % et 19 % en août et juillet entre 2017 et 2023). Il y a donc un effet de rattrapage des mois moins touristiques.

Outre la saison, les prix moyens varient du simple au double selon les destinations, de 69 € par jour en moyenne à Brest métropole, et jusqu'à 142 € dans le Pays des Abers.

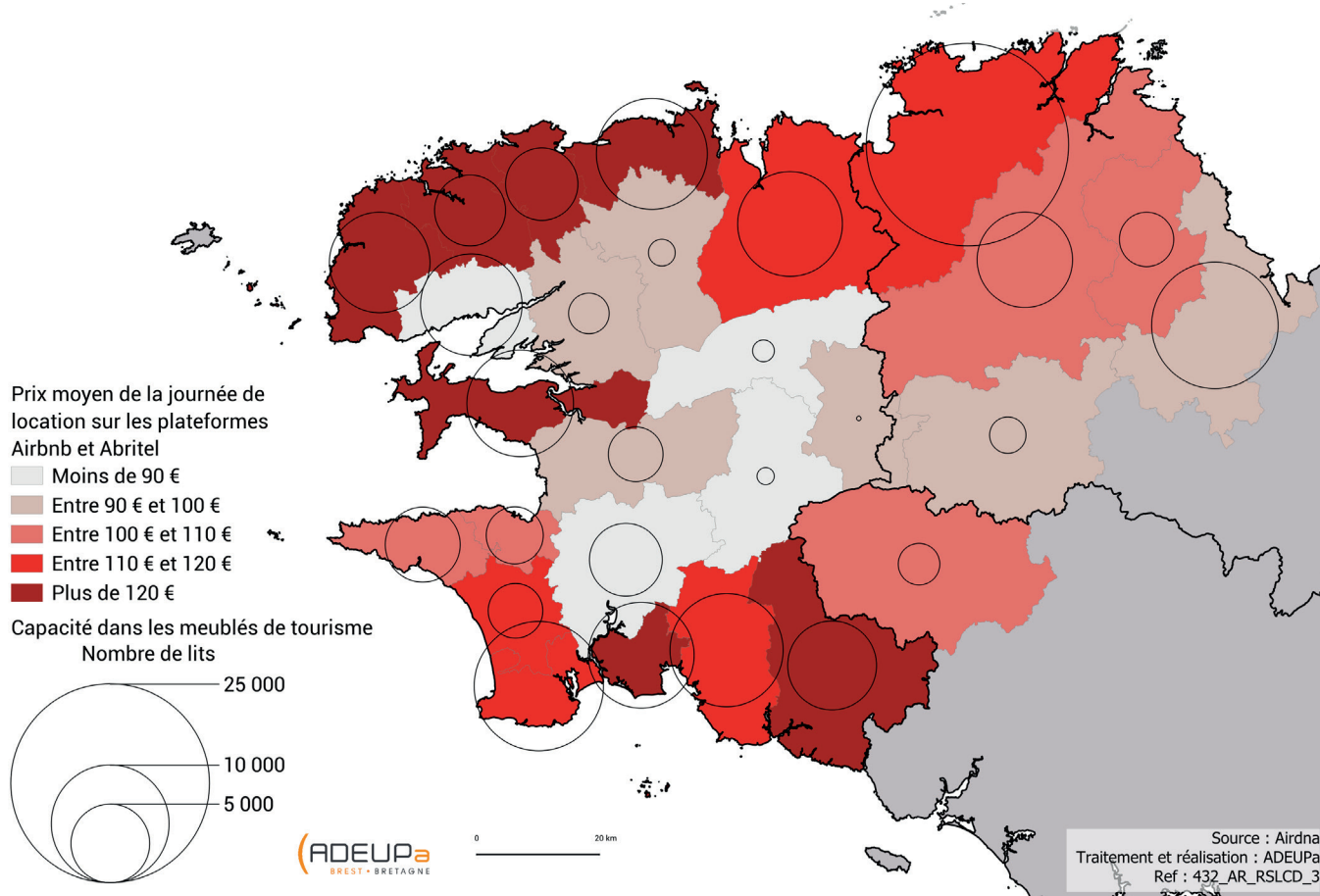
La localisation des biens explique ces différences avec des prix plus élevés sur la façade littorale. Les territoires urbains, qui comptent une majorité d'appartements, affichent des prix plus bas que la moyenne.

Évolution mensuelle du prix moyen de la journée de location sur les plateformes Airbnb et Abritel du Finistère en 2023



Source : Insee, AirDNA, traitement Adeupa

Capacité d'accueil en location de courte durée et prix moyen de la location par EPCI de l'Ouest breton en 2022



Le rôle des collectivités locales et outils de régulation existants

Il existe divers outils qui permettent aux élus locaux de réguler l'offre en meublés de courte durée. En février 2022, le ministère chargé du logement a édité un « guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes », [disponible sur internet](#).

Un meublé de tourisme doit obligatoirement être déclaré en mairie.

Les communes peuvent mettre en place différentes procédures. **Cependant, les outils existants les plus contraignants (changement d'usage, numéro d'enregistrement, compensation) sont à destination des communes dites « tendues » et « tendues et touristiques¹² ».** Les autres communes souhaitant mettre en place ces outils de régulation doivent demander une autorisation préfectorale. Cela est le cas à Quimper. En effet, suite à la demande de Madame la Maire de Quimper du 5 avril 2023 adressée à la Préfecture, « est instaurée, à compter du 1^{er} janvier 2024, l'obligation d'autorisation préalable pour le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation prévue par les articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation » par l'arrêté préfectoral du Finistère du 18 octobre 2023.

Pour réguler encore davantage les meublés de tourisme dans les communes ayant déjà mis en place un changement d'usage, une « règle de compensation » peut être appliquée. La compensation consiste à transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (bureaux, commerces, ...) afin de compenser la perte du ou des logements qui sont transformés en meublés de tourisme par la création d'un autre logement.

Un meublé de tourisme doit obligatoirement être déclaré en mairie

Tableau issu du guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes

OUTIL	OBJECTIF	COMMUNES CONCERNÉES	MEUBLÉS CONCERNÉS
Déclaration préalable en mairie	Permettre aux communes de connaître les meublés de tourisme sur le territoire	Toutes communes (obligatoirement)	Tous sauf les résidences principales
Limitation à 120 jours par année civile pour les résidences principales	S'assurer que les résidences principales déclarées comme telles ne sont pas réellement louées comme meublées à l'année	Toutes communes (obligatoirement) - ces dispositions sont renforcées dans les communes qui appliquent le numéro d'enregistrement	Résidences principales
Réglementation du changement d'usage	Protéger l'habitat à destination de la population permanente	Communes de plus de 200 000 habitants et de petite couronne parisienne (obligatoirement), communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par décret (de manière facultative), autres communes (sur autorisation préfectorale)	Résidences secondaires et résidences principales au-delà de 120 jours de location
Numéro d'enregistrement	Faciliter le contrôle du respect de la réglementation sur le changement d'usage	Communes mettant en œuvre le changement d'usage (sur décision de la commune)	Tous les meublés
Demande annuelle de données aux plateformes	Améliorer le contrôle du respect de l'ensemble de la réglementation applicable	Communes mettant en œuvre le numéro d'enregistrement (sur décision de la commune)	Tous les meublés
Procédure d'autorisation de location des locaux commerciaux	Éviter la pénurie de locaux commerciaux nécessaires à la population permanente	Communes mettant en œuvre le numéro d'enregistrement (sur décision de la commune)	Locaux commerciaux
Taxe de séjour	Assurer la contribution des locations de meublés de tourisme au développement local	Toutes communes appliquant la taxe de séjour	Tous les meublés

12. Telles que définies par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts, modifié par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023

LOI LE MEUR-ECHANIZ DU 19 NOVEMBRE 2024 - MESURES PHARES POUR RÉÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS LES ZONES TOURISTIQUES

Les principales mesures à retenir sont :

- l'extension du DPE à tous les meublés de tourisme à partir de 2034, et tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un DPE classé au moins E en 2025 ;
- l'abaissement de l'abattement fiscal : à 50 % pour les meublés touristiques classés (dans la limite de 77 700 euros de chiffre d'affaires annuels contre 71 % actuellement en vigueur) ; et à 30 % pour les meublés touristiques non classés (dans la limite de 15 000 euros de chiffre d'affaires annuels contre 50 % actuellement en vigueur) ;
- l'élargissement des compétences des élus locaux pour favoriser la régulation : la procédure d'enregistrement est généralisée à toute déclaration préalable de mise en location d'un meublé de tourisme, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non ;
- à partir de 2025, toutes les communes pourront limiter à 90 jours par an la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes (contre 120 jours aujourd'hui) ;
- la possibilité pour les communes de définir des quotas d'autorisations de changement d'usage temporaire pour la location de courte durée ;
- la possibilité de délimiter, dans leur plan local d'urbanisme (PLU), des secteurs où, pour toute construction nouvelle, seules des résidences principales seront autorisées ;
- les règlements de copropriété existants pourront être modifiés à la majorité simple, à savoir à la majorité des deux tiers des copropriétaires, pour interdire la location d'appartements en meublé de tourisme (contre l'unanimité aujourd'hui) ;
- une nouvelle obligation dans les copropriétés : les propriétaires devront informer le syndic en cas de changement d'usage, avec obligation de l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de copropriété ;
- tout nouveau règlement de copropriété (établi à partir de l'entrée en vigueur de la loi) devra se prononcer sur la possibilité ou non de louer des logements en meublé de tourisme.

Quelques exemples des outils utilisés en France

À Lyon, dans l'hypercentre, il faut respecter la règle de compensation, c'est-à-dire, qu'après le changement d'usage du logement pour devenir un LCD, il est nécessaire de mettre sur le marché locatif un bien équivalent dans le même arrondissement (donc l'achat d'un local commercial de surface équivalente qui sera transformé en logement). Il n'y a pas obligation de compensation pour le premier bien s'il fait moins de 60 m². Pour les loueurs de meublés professionnels, la règle est plus stricte, car elle est de mise dès le 1^{er} mètre carré. Que le logement soit supérieur ou non à 60 m², il faut respecter la règle de compensation.

Au Pays basque, la règle de compensation s'applique de manière stricte. Il existe cependant deux dérogations : une pour les meublés associés à la résidence principale (une chambre louée dans une résidence principale) et une pour les locations étudiantes. Il est possible de louer son bien à un étudiant durant neuf mois et en meublé touristique durant une période estivale de trois mois. Cette mesure permet d'assurer une offre à la location pour les étudiants. Nice a également mis en place cette mesure dérogatoire pour favoriser le logement des étudiants.

À Saint-Malo, des quotas « Airbnb » sont définis par quartier, notamment pour protéger la ville intra-muros, et la mairie n'accorde d'autorisations de mise en location de courte durée qu'aux seules personnes physiques, et dans la limite d'un seul bien mis en location saisonnière

par demandeur. Ces dispositions ont été contestées par un collectif de propriétaires qui a essayé de faire annuler la délibération du conseil municipal du 24 février 2022. Le tribunal administratif de Rennes a confirmé la légalité du règlement des locations touristiques de courte durée à Saint-Malo, le jeudi 17 octobre 2024.

Plutôt que d'opter simplement pour des mesures coercitives, les **Sables d'Olonne** ont choisi d'instaurer une mesure incitative : le plan « louez à l'année ». Les

propriétaires de résidences secondaires ou de logements vacants de plus de 25m² qui acceptent de louer à l'année pour une durée minimale de 3 ans, peuvent recevoir une aide de la ville de 5 000 € + 50 € par m² (limité à 10 000 €). Cette aide est financée par les recettes de la taxe sur les logements vacants et la surtaxe sur les résidences secondaires. L'agglomération souhaite aussi limiter le nombre de locations touristiques dans certains quartiers.



Plouguerneau

Méthodologie

Résidences secondaires ou occasionnelles d'après l'Insee

Une résidence secondaire est un logement d'habitation occupé seulement pendant une partie de l'année pour les week-ends, les vacances ou les loisirs. La durée d'occupation par une même personne doit être inférieure à six mois par an.

Exemples :

- un logement où une famille passe les week-ends ou les vacances ;
- un logement où des retraités viennent passer quatre mois par an à la belle saison ;
- un gîte rural loué à la semaine ou au mois ;
- une chambre d'hôte indépendante du logement du propriétaire et possédant une installation pour cuisiner ;

- un appartement dans une résidence hôtelière ;
- une habitation légère de loisirs dans un camping ouvert à l'année utilisée pour les vacances ou les week-ends (bungalow, chalet, mobile-home sans moyen de mobilité) ;
- une habitation légère de loisirs (bungalow, chalet, mobile-home sans moyen de mobilité) installée sur un terrain privé et utilisée pour les vacances ou les week-ends ;
- un logement meublé, loué ou à louer pendant les saisons touristiques ;
- un logement en multipropriété.

Le manuel du recensement précise :

Une habitation légère de loisirs est une construction de type chalet, bungalow ou mobile-home à laquelle on a ôté tout moyen de mobilité (roues ou barre de traction). Elle est à recenser au titre des logements.

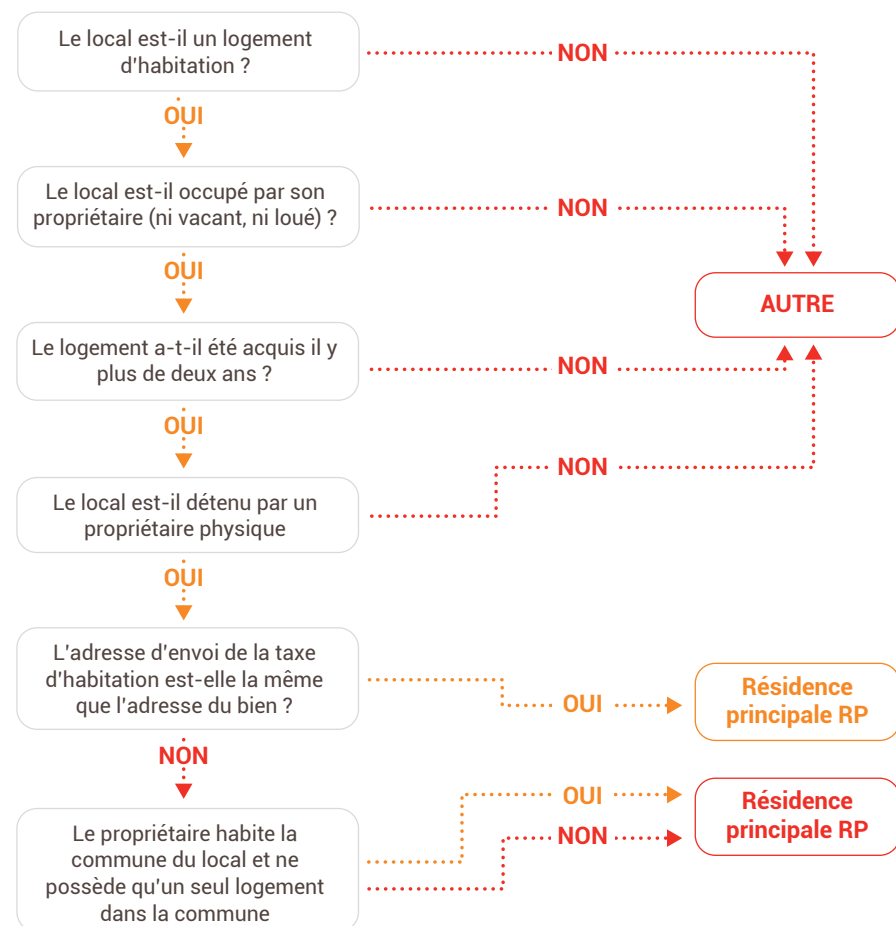
Un mobile-home est par définition une résidence mobile, équipée de roues et d'une barre de traction, qui peut être retirée de son emplacement. Compte tenu de cette définition, un mobile-home n'est pas assimilé à un logement mais à une habitation mobile. En revanche, un mobile-home auquel on a ôté les roues ou la barre de traction, qui n'a donc plus de moyens de mobilité, est assimilée à une « habitation légère de loisirs » et, à ce titre, il est recensé au titre des logements. Donc selon les cas, le mobile-home sera recensé en habitation mobile ou en résidence secondaire (ou principale selon les cas).

Pour les villages vacances, si le village vacances regroupe des bungalows, studios ou appartements où l'on peut vivre de manière autonome et notamment faire ses repas, il est recensé et les logements classés en résidence secondaire.

Si le village vacances ne comprend que des chambres qui s'apparentent aux chambres d'hôtel, il ne sera pas recensé parmi les résidences secondaires.

Remarque : le critère d'ouverture à l'année ne s'applique pas à ce genre de structures mais seulement aux campings.

Méthode des fichiers fonciers 2023 pour déterminer la "probabilité de résidences secondaires"



La « probabilité de résidence secondaire » d'après les fichiers fonciers 2023

Les fichiers fonciers 2023 identifient les potentielles résidences secondaires « proba_rprs » (selon une méthode différente des années précédentes, créant une rupture statistique) mais uniquement pour les biens appartenant à des personnes physiques. Les SCI ne sont pas identifiées dans cette catégorie.

La comparaison des données entre la source Insee et les fichiers fonciers met en lumière un nombre plus important de résidences secondaires dans les fichiers Insee puisqu'ils prennent en compte les logements appartenant à des SCI ou autres types de propriétaires hors personnes physiques (associations, entreprises, investisseurs, État, etc.) à l'inverse des fichiers fonciers.

Les locations de courte durée : AirDNA

Les données utilisées pour éclairer la location de courte durée proviennent de la source AirDNA, entreprise qui réalise un « scraping » quotidien des pages web de Airbnb et VRBO (Abritel). Une fois que les données ont été récupérées, un algorithme permet de supprimer les doublons entre les deux plateformes. Un second algorithme permet de comptabiliser les jours avec réservation, sans réservation ou bloqués.

Le choix a été fait de ne prendre en compte que les logements qui ont été loués plus de 60 jours dans l'année, afin d'en écarter très largement les résidences principales qui peuvent être mises en location durant les périodes d'absence de leur occupant. Un cas particulier subsiste : les fonctionnaires de la Marine nationale ou autres travailleurs qui peuvent être en détachement une partie de l'année. Leurs logements peuvent être proposés en location plus de 60 jours (avec conciergerie) durant le temps où ils ne sont pas présents, bien que cela reste une résidence principale.

Le second choix consiste à ne prendre en compte que les logements loués « entiers », et uniquement les logements classiques. Cela exclut les chambres chez l'habitant, ainsi que les yourtes, roulottes, mobile-homes, caravanes, etc. Liste des types de logements utilisés : appartement, casa particular, château, country house, cottage, entire appartement, entire house, entire loft, entire vacation home, entire villa, home, home/apt, house, loft, rental unit, residential home, studio, tiny home, tiny house, vacation home, villa.



Port Launay



Pour aller plus loin

Avec l'Adeupa



[Le tourisme à Brest métropole : quels poids et quelles pratiques ? - Octobre 2024](#)

Les résidences principales dans l'Ouest Breton - publication à venir



[Bilan de saison touristique 2023 en pays de Brest - Octobre 2023](#)

Et ailleurs

- [Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes](#)
- [CRT Bretagne \(La perception du tourisme par les Bretons – Étude 2021\)](#)
- [CRT les résidents secondaires](#)
- [En Bretagne, la moitié des résidences secondaires sont détenues par des habitants de la région ou des Pays de la Loire Insee](#)

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

Yves Cléach

Réalisation

Vanessa Cantet

Arthur Renaud

Lucie Bianic

Mise en page

Jeanne Lefer

Relecture

Magali Can

Crédit photos

Adeupa

Tirage

250 exemplaires

Contact

contact@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

4e trimestre 2024

Référence

XX-XXX



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST

Tél. 02 98 33 51 71



Adeupa Géodata

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE