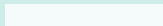


ENCADREMENT DES MEUBLES TOURISTIQUES

COMMISSION GRANDS PROJETS DU 23 SEPTEMBRE
2024

DIAGNOSTIC

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

Nombre de résidences principales : « 2 580 » en 2024 (2 548 en 2021 ; 2 660 en 2014 : - 80)

Nombre de résidences secondaires : environ « 5 920 » en 2024 (5 813 en 2021 ; 5 397 en 2014 : + 523)

Nombre de logements non principaux (occasionnels, vacants et secondaires) : 6368

Meublés touristiques : 1006 en 2024 (576 en 2019), 1 400 annonces

Un meublé peut exister en résidence principale (max. 120 jrs/an), secondaire (pas de limitation) ou être déclaré simplement comme tel (pas de limitation), nous n'avons pas de statistiques. Dans ce dernier cas, pas de THRS versée (Meublés touristiques, versement de la CFE et de la taxe de séjour)

 **- Diminution tendancielle du nombre de logements affectés à un usage à l'année alors que le nombre des autres logements (occasionnels, secondaires et vacants) a augmenté sensiblement**

(moins de logements disponibles à l'année ; augmentation des loyers, contraint certains à habiter en dehors de la Presqu'île ou limitation aux recrutements)

- Contraint les collectivités à financer plus de logements aidés ou communaux *(même si pas tout à fait les mêmes publics)*

Données comparatives

Commune	Nb d'annonces au 15/01/24	Meublé OTI 2019	Meublé OTI 2022	Meublé OTI 2024	Evo brute 2019-2024
Auray	378	85	138	148	63
Belz	201	nc	161	167	
Carnac	1500	nc	nc	834	
Erdeven	423	340	354	333	-7
Étel	236	118	177	169	51
Hoëdic	14	7	7	8	1
Île-d'Houat	17	61	63	60	-1
Locmariaquer	190	181	201	193	12
Ploemel	249	70	90	96	26
Plouharnel	223	134	148	152	18
Pluneret	128	42	53	51	9
Pluvigner	77	41	54	56	15
Quiberon	1400	576	1019	1006	430
Saint-Philibert	223	155	153	159	4
Saint-Pierre-Quiberon	477	177	309	298	121
La Trinité-sur-Mer	341	144	224	211	67
				3941	
	AirDNA	OTI AQTA / OT Carnac			

Répartition du prix moyen au m² de logement

Communes	Prix moyen au m² du parc privé (2022)
Camors	9,4
Landaul	9,4
Pluvigner	9,9
Landévant	10,5
Locoal-Mendon	10,9
Ploemel	10,9
Plumergat	10,9
Brechl	11
Saint-Anne d'Auray	11
Pluneret	11,1
Belz	11,4
Hoëdic	11,5
Etel	11,7
Auray	11,9
La Trinité-sur-Mer	12,4
Saint-Philibert	12,4
Locmariaquer	12,4
Crach	12,4
Plouharnel	12,5
Erdeven	12,5
Saint-Pierre-Quiberon	12,5
Ile-d'Houat	12,5
Carnac	13,2
Quiberon	13,2

Éléments de comparaison

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

Un certain nombre de stations touristiques ont mis en place des dispositifs ayant le même objectif :

- Biarritz et communes limitrophes – Saint Malo – Chamonix,...
- A proximité: Arradon, Séné, Vannes, communes de Belle île en Mer

Au sein de la Communauté de communes, les communes suivantes vont s'engager :

- Niveau 1 : Belz, Erdeven, Plemel, Carnac, La Trinité sur Mer Locmariaquer, Pluneret, Hoedic.
- Niveau 2 : Saint Pierre Quiberon, Auray, Saut Philbert, Plouharnel Etel et Houat.

Ville	Nombre de nuitées touristiques par habitant	Taux de résidences secondaires	Nombre d'annonces pour 1 000 habitants
Belle-Île-en-Mer	90	57 %	166
Île de Groix	57	56 %	86
Île d'Yeu	62	62 %	85
Île de Ré	NR	63 %	228
Quiberon	172	70 %	280
Arradon	25	22 %	55
Saint-Malo	17	28 %	60

OBJECTIFS

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

Objectifs recherchés :

- Favoriser le logement à l'année (nombre plus important, loyers plus modérés)
- Lutter contre la fraude à la non déclaration des meublés
- Endiger le phénomène d'augmentation exponentielle

Observation :

- La ville a néanmoins intérêt à ce que les résidences secondaires soient le plus occupées possible – donc limitation de durée pas nécessairement opportun et laisser la possibilité de louer sa résidence secondaire.

Modalités proposées

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

Niveau 1 : Rendre obligatoire l'enregistrement en meublés touristiques + demande autorisation de changement d'usage

- Permet de connaître précisément le parc de meublés et ses caractéristiques
- Délivrance d'un numéro dont il est obligatoire de faire mention lors des annonces plateformes
- Déclaration de changement d'usage (automatique - pour une période donnée, 3 ans ?)
- Délégation à l'OTI, avec acquisition du logiciel et recrutements Coût répartis 50% AQTA et Communes en fonction du nombre de meublés (Coût 13 € part commune/meublé instruit)

Niveau 2 : Niveau 1 + limitation du nombre de meublés par foyer fiscal

- Préconisations de la Commune : au-delà de deux, les suivants doivent être loués à l'année, proportion en fonction du nombre de meublés par foyer fiscal
- Cf tableau de répartition des multi propriétaires connus (environ 25 logements au-dessus de 2).
- options possibles : sectorisation, types de biens (superficie,...), sauf si contrats saisonniers ?

DONNEES

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

Insee	Commune	Nb de meublés détenus par des multi-propriétaires				Nb de multi- proprio	Nb meublés détenus par multiproprio	Total de meublés	Part de lgt détenus par des multi-proprio dans le total de meublés
		2	3	4	5+				
56007	Auray	17*	4	0	1	22	51	148	34%
56013	Belz	10	2	2	0	14	34	167	20%
56034	Carnac	95% des propriétaires ont moins de 2 lgts/foyer fiscal (source OT : Carnac)							
56054	Erdeven	37	7	2	5	51	148	333	44%
56055	Étel	10	1	1	0	12	27	169	16%
56085	Hœdic	1	0	0	0	1	2	8	25%
56086	Île-d'Houat	5	0	0	0	5	10	60	17%
56116	Locmariaquer	16	1	1	0	18	39	193	20%
56161	Ploemel	8	3	0	1	12	30	96	31%
56168	Plouharnel	18	5	0	1	24	56	152	37%
56176	Pluneret	6	2	1	0	9	22	51	43%
56177	Pluvigner	10	5	0	0	15	35	56	63%
56186	Quiberon	70	16	7	2	95	229	1006	23%
56233	Saint-Philibert	7	1	0	1	9	18	159	11%
56234	Saint-Pierre-Quiberon	27	7	3	1	38	98	298	33%
56258	La Trinité-sur-Mer	12	1	1	3	17	48	211	23%
Sources		OTI AQTA							

Modalités proposées

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

La réglementation proposée consiste à instaurer un dispositif d'autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires » pour les personnes physiques, avec comme principales caractéristiques :

- Par foyer fiscal
- Le nombre d'autorisations est limité comme suit :

Nombre de logements par propriétaire (hors résidence principale)	Nombre de meublés autorisés	Nombre de logements en location à l'année
1	1	
2	2	
3	2	1
4	3	1
5	3	2
6	4	2
7	4	3
8	5	3
Suivants même logique		

Modalités et calendrier proposés

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 
ID : 056-215601865-20241002-088_2024-DE

- Les Communes sont compétentes (délégation de gestion simplement à l'OTI) et conservent toute l'attitude sur leur positionnement. Les contraintes logistiques voudraient néanmoins que nous favorisions la mutualisation. Si c'est le cas :
 - Délibérations concordantes à prendre entre les communes, la CDC et l'OTI
 - La délibération doit justifier d'une situation particulièrement critique pour la mise en place de restrictions
 - Calendrier :
 - Délibération de la commune avant le 15 octobre
 - Mise en place et communication janvier/avril
 - Mise en oeuvre opérationnelle : 1er juin 2025