

MEUBLÉS DE TOURISME : QUEL IMPACT SUR LA CRISE DU LOGEMENT EN CORNOUAILLE ?

La tension croissante sur le logement en Bretagne, régulièrement relayée par la presse, fait craindre une inflexion du dynamisme résidentiel. En Cornouaille, les élus et les chefs d'entreprise s'alarment : le parc de logements est saturé et un nombre croissant de ménages ne parvient plus à se loger. *A contrario*, le meublé de tourisme connaît une ascension fulgurante, dans de nombreuses zones touristiques, depuis l'émergence des plateformes de réservation. Cette orientation des biens immobiliers vers un usage commercial s'est particulièrement faite ressentir après la crise du Covid-19, avec une hausse de 34 % des annonces entre 2021 et 2023. Le meublé de tourisme est ainsi régulièrement accusé de détourner une partie du parc de logements, au détriment des habitants permanents. Qu'en est-il réellement ? Le meublé de tourisme est-il responsable de la crise du logement en Cornouaille ? Ce quatrième focus habitat synthétise l'état de la connaissance sur ce sujet.

LES MEUBLÉS DE TOURISME : DE QUOI PARLE-T-ON ?

LES MEUBLÉS TOURISTIQUES, UNE RÉALITÉ PROTÉIFORME

Loin d'être uniforme, le meublé de tourisme se décline en configurations variées, n'ayant pas toutes les mêmes impacts sur le marché du logement. L'équation selon laquelle 1 meublé de tourisme en plus = 1 logement permanent en moins, ne s'applique pas de manière systématique.

De fait, la création d'un meublé de tourisme n'entre pas nécessairement en concurrence avec le logement permanent, notamment dans les secteurs où l'attractivité résidentielle est faible. De plus, les meublés de tourisme se sont d'abord développés dans un cadre d'économie collaborative, au sein de résidences principales ou secondaires, permettant à des propriétaires de partager l'usage de leur bien pour compléter leurs revenus ou de rentabiliser leur investissement immobilier. La professionnalisation¹ des loueurs de meublés touristiques est un phénomène plus récent, marqué par l'apparition d'investisseurs ayant construit ou acheté des logements dans le but de les transformer en meublés de tourisme.

Trois catégories de meublés peuvent être identifiées par le biais du schéma comme suit :



1^{ère} catégorie :
Meublé de tourisme
dans une résidence
principale



2^e catégorie :
Meublé de tourisme
dans une résidence
secondaire



3^e catégorie :
Meublé de tourisme
comme investissement
locatif

UN EXERCICE COMPLEXE DE CARACTÉRISATION

Ces configurations distinctes ne sont pas faciles à appréhender sur les plans statistique et juridique. Des outils sont en cours de développement afin de répertorier de manière exhaustive le patrimoine immobilier et ses usages, comme la généralisation de l'identifiant fiscal consistant à immatriculer chaque local existant, la déclaration d'occupation via le service en ligne « gérer mes biens immobiliers » du portail des impôts, le futur déploiement du téléservice national de déclaration des meublés touristiques et la généralisation de l'expérimentation de l'API Meublés, permettant aux communes de contrôler le respect de la réglementation².

De fait, ces trois catégories n'ont pas les mêmes impacts sur l'offre de logement. Si la première catégorie – celle des meublés dans les résidences principales – ne pose pas forcément de problème à l'égard de la crise du logement, il s'agit cependant de veiller à ce que l'activité de meublé touristique ne supplante pas la destination principale du bien, notamment par l'instauration d'un nombre maximal de nuitées³.

La seconde catégorie des meublés dans les résidences secondaires ne constitue pas en soi une problématique dans la mesure où elle vient optimiser l'occupation de ces biens. Cependant, cette nouvelle pratique vient solvabiliser des résidences secondaires, de plus en plus nombreuses en Cornouaille (31 939 en 2021 contre 21 884 en 1999). Son impact sur le marché du logement devrait être interrogé dans les mêmes termes que le sujet des meublés de tourisme.

Pour la troisième catégorie, le propriétaire investisseur a privilégié la location meublée de courte durée, à destination touristique, au détriment de la location nue. Dans ce cas de figure, l'usage du bien n'est plus résidentiel mais commercial, entraînant *de facto* la perte d'un logement permanent, sauf dans le cas où le meublé est également utilisé pour du résidentiel en basse saison (ex : logement étudiant). Ce choix, de plus en plus fréquent, s'explique notamment par un régime fiscal plus avantageux et des obligations réglementaires plus souples que la location nue⁴. C'est cette catégorie en particulier qu'il convient d'interroger.

LES MEUBLÉS DE TOURISME EN CORNOUAILLE : UNE LECTURE LOCALE DU PHÉNOMÈNE

UNE RÉPARTITION CONTRASTÉE SUR LE TERRITOIRE

En Cornouaille, en 2023, 8 943 meublés de tourisme étaient répertoriés, dont 8 392 logements entiers. Ces

derniers sortent théoriquement du parc de logements disponibles pour les habitants – à moins d'être situés dans une résidence principale ou secondaire (par exemple, des ménages qui partent en vacances et qui louent leur résidence principale, ou encore des propriétaires de résidence secondaire qui louent leur bien quand ils n'y sont pas).

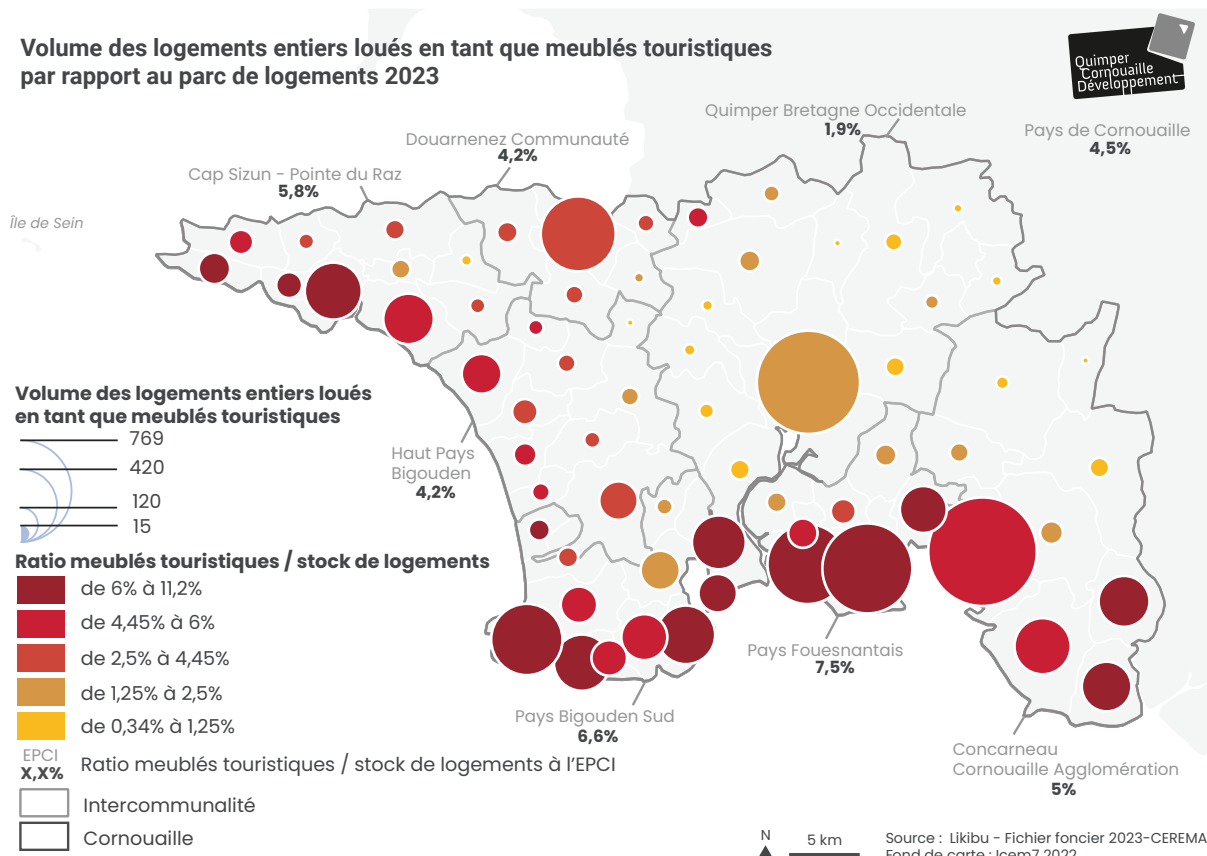
La localisation de ces hébergements varie en fonction de l'attractivité touristique, avec une nette distinction entre littoral et rétro-littoral. L'offre est également moins importante dans les communes situées au nord-est de la Cornouaille.

UNE OFFRE DE MEUBLÉS QUI EXPLOSE EN POST-COVID

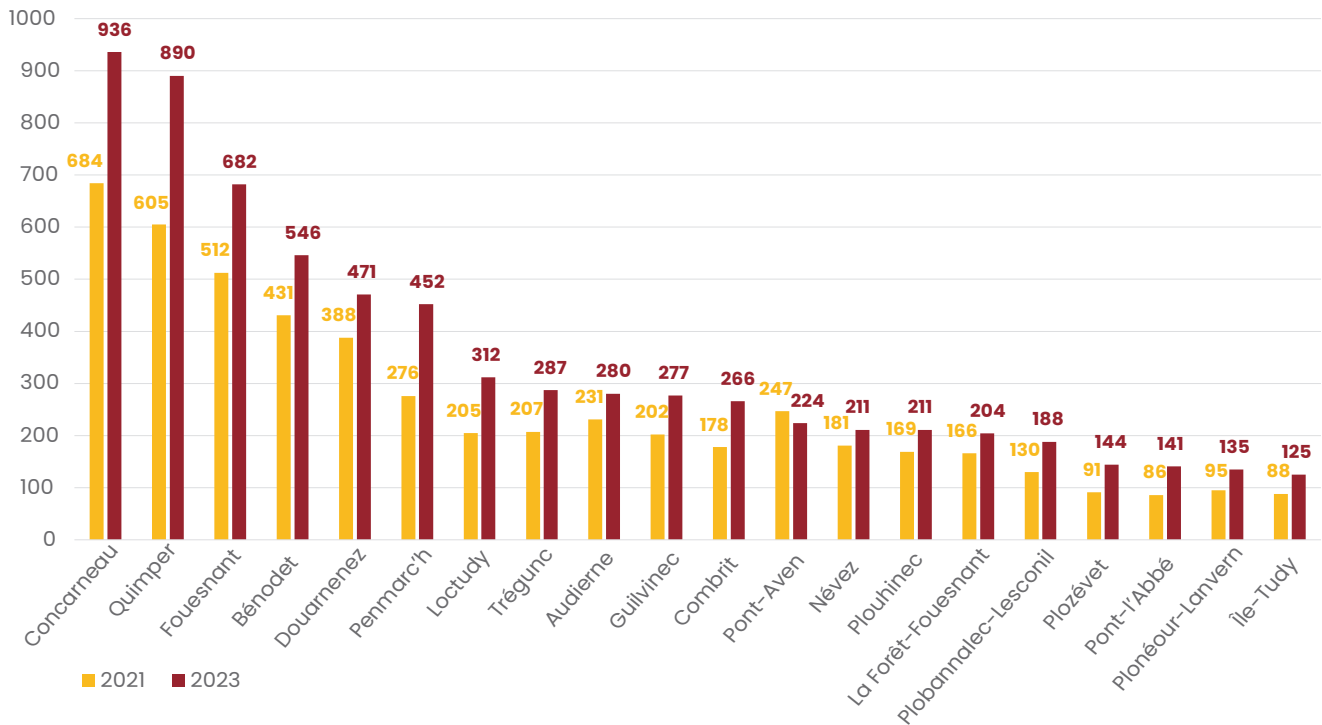
Depuis l'émergence des plateformes de réservation en ligne, le nombre de meublés de tourisme n'a cessé d'augmenter en France.

En Cornouaille, bien que le nombre de meublés ait sensiblement diminué en 2020 sous l'effet du Covid-19, il a retrouvé dès 2021 son niveau de 2019. Entre 2021 et 2023, 2 209 meublés supplémentaires (logements entiers) ont été enregistrés, soit une hausse de + 36 %, en dépit de premiers signes de stabilisation observés entre 2022 et 2023.

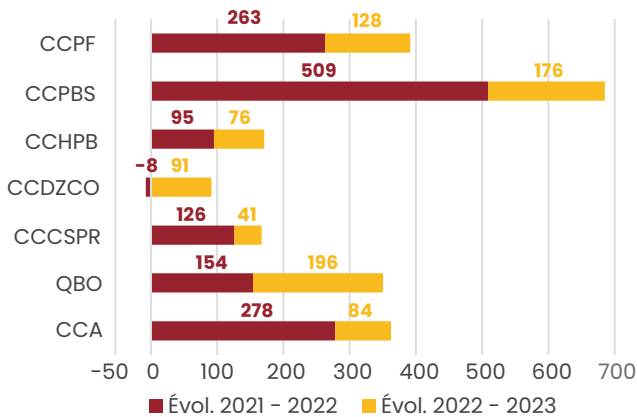
Des communes rurales ou rétro-littorales, qui n'avaient auparavant que peu ou pas de meublés touristiques, sont désormais confrontées au phénomène. D'autres, comme Quimper (+ 285), Concarneau (+ 252), Penmarc'h (+ 176) et Fouesnant (+ 170), constatent une explosion de l'offre.



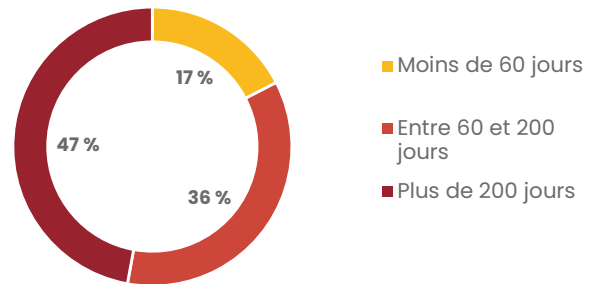
Top 20 des communes comptant le plus de meublés de tourisme et leur évolution entre 2021 et 2023 (logements entiers)



Évolution du nombre de logements entiers utilisés comme meublés de tourisme 2021-2023 par intercommunalité



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



UN MARCHÉ ATTRACTIF POUR LES PROPRIÉTAIRES DE BIENS IMMOBILIERS

La forte hausse des meublés touristiques en Cornouaille s'explique par le fait qu'il s'agit d'un marché particulièrement rémunérateur pour les propriétaires immobiliers.

Avec un chiffre d'affaires en évolution de + 19,7 % par rapport à 2021 (logements et chambres confondus), les loueurs de meublés touristiques en Cornouaille ont perçu un revenu annuel de 8 728 € en moyenne sur 2023. Entre 2021 et 2023, alors que le taux d'occupation moyen est resté stable, le prix moyen de la nuitée a augmenté de + 12 % et les biens sont en moyenne disponibles chacun 10 nuitées de plus par an.

Ainsi, en 2023, 83 % des meublés touristiques sont disponibles à la location plus de 60 jours par an et sortent probablement du marché locatif à vocation résidentielle.

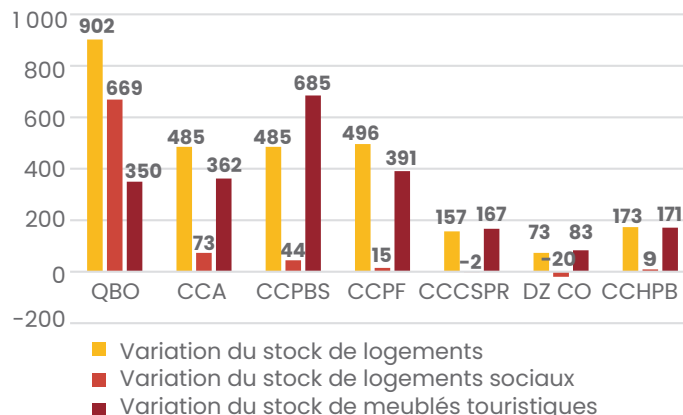
UN LIEN ÉVIDENT AVEC LA CRISE DU LOGEMENT ?

UNE OFFRE DE MEUBLÉS QUI AUGMENTE PLUS VITE QUE LE PARC DE LOGEMENTS

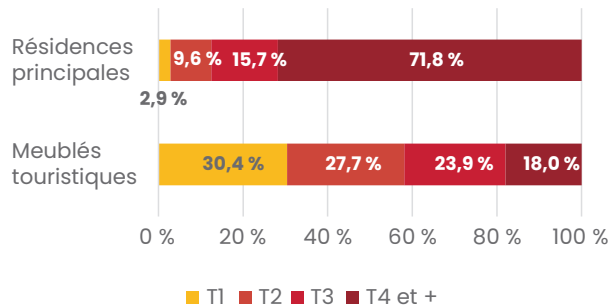
Entre 2021 et 2023, le volume de meublés touristiques a cru à un rythme bien plus rapide que celui des logements. Sur la même période, presque autant de logements entiers mis en location saisonnière ont été créés (+ 2 209) que de logements ont été produits en Cornouaille (+ 2 771), avec des disparités selon les secteurs.

Malgré sa progression, le développement de logements sociaux reste très inférieur à la création de meublés touristiques, avec seulement 788 logements sociaux mis en service en Cornouaille entre 2021 et 2023, alors que la demande a augmenté de + 36 % (5 439 demandes de logements sociaux en 2023⁵).

Comparaison entre les différentes variations de stock entre 2021 et 2023



Le parc de résidences principales et les meublés de tourisme selon la répartition par nombre de pièces en Cornouaille



UNE CONCURRENCE ACCRUE SUR LES TYPOLOGIES DE PETITS LOGEMENTS

82 % des meublés de tourisme sont composés de 3 pièces ou moins, alors que dans le parc de résidences principales, seuls 28 % des biens sont des T1, T2 ou T3.

Ces petits logements sont aussi les plus demandés par les ménages à revenus modestes ou de taille réduite (étudiants, saisonniers, jeunes actifs, familles monoparentales, etc.). Par exemple, les T2 et T3 représentent ainsi 67,5 % de la demande de logement social à Quimper Bretagne Occidentale. Cette demande pour du petit logement est générale au marché locatif, dans un contexte où la taille des ménages ne cesse de diminuer et où les prix de l’immobilier continuent d’augmenter.

De cette prédominance des meublés en T1, T2 et T3, la conséquence est de priver un certain nombre

de ménages de l’accès à des locations de longue durée. Depuis la période du Covid-19, le nombre de demandeurs de logements sociaux, initialement locataires du parc privé, a augmenté de + 30 %. Les deux principaux motifs avancés sont les suivants : soit le logement du parc privé devient trop cher, soit le propriétaire a donné congé au locataire pour reprise ou vente. Bien que ce congé soit légalement encadré pour protéger le locataire, les pratiques montrent que bien souvent ces ruptures sont utilisées de manière abusive pour permettre aux propriétaires d’augmenter les loyers ou de changer la destination de leur bien.

L’autre impact sur l’offre de logements concerne le type de biens proposés à la location à titre de résidence principale : de plus en plus de logements ne sont plus loués vides, mais meublés. Cela peut correspondre aux attentes d’un certain public (ex: jeunes actifs ou étudiants) mais exclut la majorité des ménages. En Cornouaille, l’offre de logements loués meublés a augmenté de + 45 % contre + 9 % pour les logements loués vides.

En conclusion, bien que l’impact des meublés de tourisme sur le marché du logement reste complexe à évaluer⁶, la concurrence entre le développement du parc de logements et celui des locations touristiques est évidente. Il semble alors nécessaire de mieux encadrer les meublés de tourisme en favorisant les usages résidentiels non seulement par des contraintes réglementaires et fiscales mais aussi par des incitations visant à encourager les propriétaires bailleurs à faire de la location nue.

1. La professionnalisation est conditionnée à l’atteinte d’au moins l’un des deux critères suivants : un chiffre d’affaires excédant 23 000 euros par an ; des recettes supérieures au montant total des autres activités du foyer fiscal.
 2. Une API (Application Programming Interface) est une interface web qui permettra aux opérateurs de plateforme de verser directement et de façon standardisée les données réglementaires.
 3. À l’heure où cette publication est rédigée, lorsqu’un meublé de tourisme se situe dans une résidence principale, il ne peut être loué plus de 120 jours par an.
 4. Par exemple, la loi Climat et résilience oblige le propriétaire bailleur à réaliser un diagnostic de performance énergétique pour tout nouveau contrat de location conclu à partir de janvier 2023 (location en tant que résidence principale). À partir de 2025, les passoires énergétiques seront progressivement interdites à la location. À ce stade, les locations meublées touristiques ne sont pas concernées par cette obligation.
 5. Ce chiffre exclut les demandes issues de ménages déjà logés dans le parc locatif social.
 6. La demande exogène pour du logement ne relève pas seulement de la location touristique, mais aussi d’une croissance de population sur le territoire cornouaillais, portée par un solde migratoire positif (12 457 personnes arrivées entre 2015 et 2021, contre un solde naturel négatif de - 7 411 personnes).
 Sources principales : données Likibu 2023 (issues des données AirBnb et HomeAway, excluant environ 20 % du stock de meublés), fichiers fonciers du CEREMA 2023, données Creha Ouest 2023.