

La régulation des meublés de tourisme : outils et exemples

PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE
Liberté
Égalité
Fraternité

POUR VOUS,
AVEC VOUS,
PARTOUT.

Région
BRETAGNE

Table des matières

Édito . . . . . p. 4-5

Introduction . . . . . p. 6

État des lieux en Bretagne . . . . . **p. 6**

Qui a la compétence pour réguler les meublés de tourisme ? . . . . . **p. 9**

Comment faire un diagnostic des meublés de tourisme sur son territoire ? l'accès aux données . . . . . **p. 9**

Synthèse des sources de données mobilisables : . . . . . **p. 10**

Réguler les meublés de tourisme . . . . . p. 12

Pourquoi réguler les meublés de tourisme ? . . . . . **p. 12**

Trouver une mesure de régulation qui réponde aux objectifs de son territoire. . . . . **p. 13**

Obtenir un état des lieux précis des meublés de tourisme sur son territoire . . . . . **p. 13**

Limiter les investisseurs professionnels . . . . . **p. 14**

Encourager la mise sur le marché de certaines typologies de logements en fonction des besoins locaux . . . . . **p. 14**

Organiser une rotation des logements en meublés de tourisme / limiter la professionnalisation. . . . . **p. 15**

Maitriser le nombre de meublés de tourisme : les quotas . . . . . **p. 15**

Maîtriser le parc de logement : la compensation . . . . . **p. 15**

Limiter la progression du nombre de résidences secondaires : la servitude de résidences principales . . . . . **p. 16**

Éviter les fausses déclarations de résidences principales et garantir l'efficacité de la procédure de changement d'usage. . . . . **p. 16**

Protéger les commerces (ou les autres locaux) d'une transformation en meublé de tourisme . . . . . **p. 16**

Les questions récurrentes . . . . . p. 18

Quels moyens humains sont nécessaires à la mise en place d'un encadrement des meublés de tourisme ? . . . . . p. 18

Comment contrôler les régulations ? . . . . . p. 20

Y a-t-il besoin d'un accompagnement juridique ? . . . . . p. 21

Retours d'expériences . . . . . p. 22

Saint-Malo . . . . . p. 22

Communauté de communes de Belle-Île-en-mer (CCBI) . . . . . p. 26

Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) . . . . . p. 29

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA) . . . . . p. 32

Dinan . . . . . p. 35

Rennes . . . . . p. 37

Quimper . . . . . p. 39

Lorient . . . . . p. 41

Cancale . . . . . p. 43

Annexes . . . . . p. 46

Définitions . . . . . p. 46

Exemple de formulaire d'autorisation de changement d'usage . . . . . p. 48

Bibliographie sélective . . . . . p. 49

Édito



© Jérôme Sevrette / Région Bretagne



© Emmanuel Pain / Région Bretagne

La Bretagne est une terre historique de villégiature, d'accueil et d'évasions. Son dynamisme touristique, qui participe à sa vitalité, s'inscrit aujourd'hui dans un contexte de profondes mutations : climat, énergie, mobilités, démographie, technologies, attentes sociétales. L'essor des meublés de tourisme qui répond à une forte attractivité de notre région, constitue une composante majeure de l'offre d'hébergement qui a pris un nouvel essor avec le développement des plateformes de réservation. Ils constituent une opportunité pour les particuliers et les territoires, favorisant le développement économique, complétant l'offre d'hébergement classique. Toutefois, en l'absence de régulation, l'essor des meublés de tourisme (67700 décomptés sur les plateformes) peut engendrer des déséquilibres pour les territoires bretons et ses habitant·es, fragilisant les marchés résidentiels traditionnels et contraignant l'accès au logement.
Dans le cadre de sa Feuille de route Habitat, votée en décembre 2023, la Région Bretagne, en partenariat avec l'Etat, a accordé une attention particulière à la mise en œuvre de mesures de régulation par les collectivités territoriales, auxquelles revient la responsabilité de mettre en œuvre la boîte à outils mise à disposition par le législateur.
La présente publication témoigne de leur mobilisation et de leur expertise de terrain. Elle met en lumière les outils de régulation les plus adaptés, les plus nécessaires, ceux qui permettront de concilier de la meilleure façon un développement économique et touristique maîtrisé et les besoins de la population bretonne.
Nous vous en souhaitons une bonne lecture.

Fanny Chappé,
Conseillère régionale déléguée au logement et à l'habitat

Anne Gallo-Kerleau,
Vice-présidente - Tourisme, nautisme, patrimoine et canaux

Pennad-stur

Breizh zo un douar hañviñ ha diduañ istorel lec'h m'eo brav an degemer. Al lañs a zo gant an touristerezh a zegas lañs dezhi, daoust m'emaomp en ur mare cheñchamantoù don evit a sell ouzh an hin, an energiezhioù, ar monedoneoù, ar boblañs, an teknologiezhioù hag ezhommoù ar gevredigezh. Ar ranndioù meurblet evit touristed, hag a ra berzh muioc'h-mui abalamour ma vez dedennet kalz a dud war-zu Breizh, a ya d'ober ul lodenn pouezus-bras eus ar c'hinnig herberc'hiañ, a zo lañs gantañ adarre gant ar savennoù evit mirout enlinenn. Danvez taolioù-kaer e c'hallont bezañ evit an dud prevez hag an tiriadoù abalamour m'int mat evit an diorren ekonomikel ha ma reont d'ar c'hinnig herberc'hiañ ordinal bezañ puilhoc'h. Kresk ar ranndioù meurblet evit touristed (67700 zo bet renablet war ar savennoù) n'eo ket reoliet avat ha distabilaat a ra an tiriadoù hag an dud a zo o chom enno, peogwir e laka marc'had al lojeiz da vezañ bresk ha diwar-se e vez kalz diaesoc'h en em lojañ.
Da-geñver he Sturfollenn Annezañ, bet votet e miz Kerzu 2023, ez eus bet taolet evezh bras gant Rannvro Breizh, asambles gant ar Stad, ma vefe lakaet diarbennoù reoliañ e pleustr gant ar strollegezhioù tiriadel, pa'z eo i a zo karget da lakaat an ostilhoù pourchaset dezho gant al lezenner da dalvezout.
En teul-mañ e lakaer o labourioù hag o mailhoni war-wel. Reiñ a ra da welet an ostilhoù reoliañ azasañ, ar re eo ret kaout a-raok pep tra, hag a-zoare evit lakaat an diorren ekonomikel ha touristel da vont asambles gant ezhommoù an dud e Breizh. Lennadenn vat a hetomp deoc'h.

Fanny Chappé, *Kuzulierez-rannvro dileuriet evit al lojeiz hag an annez*
Anne Gallo, *Besprezidantez evit an touristerezh, ar glad hag ar c'hanolioù*

Métr-articl

La Bertègn ét eune terre istoriqe pour vacancer, étr recepë de faiçon e aler en devarinade. Son alance touristiqe, qi n-n ét d'un bon bout den son beghon, treue anet son chevi den un temp qe tout ét a chanjer : cllimat, enerjie, mouvancetës, demografie, tecnolojies, etentes societales. Les grayës de tourism a peupeler, de ce que nôtr rejion atire le monde, n-n ét hardiment den l'ofr de lojement q'a fét un cru nouviao o les empllas pour leouer qi peupelent yeûs etout admézë. Les afutiaos de méme, les siens qi louent e les terroueres s'en treuent biao etant qe la q'amene des elijjes e qe ç'ét en pus de l'ofr de lojement cllassiqe. Toutefai, raport q'i n'ét pouint atrempë d'eune miette, le cru des grayës de tourism (67 700 de renabllës su les empllas especializës) la peut mettr du balant den les terroueres bertons e pour les siens qi yi demeurent, de cai qi rent pus fâillis les marchiës demeuranciérs tradicionaos e qi met pus fôt de bariaos den les reûes és siens qi ghettent aprés un lojement.
Raport a son Parchat-gouverna Demeurance votë ao maez de decembr 2023, la Rejion Bertègn, en etrârie o l'Etat, a të vrai atencionée a qhi q'a të minz ao roule par les aguerouées de payiz pour atremper le marchië, aguerouées qi sont encherjées de mettr a jouer les afutiaos perpozës par le lejislézou.
Le doqhument-ilë ét la prouve de lous engaijement e de lous savancetë. I caoze des afutiaos d'atrempance les pus braves, les pus fezants, les siens o qhiqe nen poura mettr a s'entr-animer eune parchomance economiqe e touristiqe atrempée o les bezains des Bertones e des Bertons. Ben du pllezi a le lére !

Fanny Chappé, *Consaillouere rejionale encherjée du lojement e de la demeurance*
Anne Gallo, *Sieut-perzidente Tourism, patrimouene e chaniaos*

Édito


© 22

Le nombre et la fréquentation des meublés touristiques en location de courte durée ont connu, surtout depuis la crise sanitaire, une hausse constante. Cette dynamique, estimée en Bretagne à + 20 % de nuitées chaque année, impacte de nombreux territoires dans une région attractive.
C'est un des facteurs de la crise de l'accès au logement en Bretagne, identifié et documenté à l'occasion de plusieurs rendez-vous de concertation avec l'ensemble des acteurs, organisés par l'État et la Région depuis 2023 (Assises du logement, rencontres régionales Habiter et se loger en Bretagne).
Alors que plusieurs collectivités bretonnes se sont engagées dans la régulation de la location de meublés touristiques, s'emparant notamment des outils offerts par la loi dite *« Le Meur »* de 2024, le préfet de région et le président de la Région ont souhaité créer conjointement un poste de référent, financé en 2025 pour capitaliser et croiser les expériences.

Ce document retrace ces mois de dialogue avec les communes et intercommunalités mobilisées en Bretagne et permet d'illustrer les modalités possibles d'une meilleure régulation des marchés de la location de meublés de tourisme. Il vient utilement compléter par une approche régionale le *« guide pratique de la réglementation »* édité fin 2025 par le ministère du logement.
Bonne lecture.

Jean-Christophe Boursin,
secrétaire général pour les affaires régionales

Pennad-stur

An niver a ranndioù meurblet evit touristed hag an niver a dud a vez o feurmiñ anezho evit ur prantad berr a ya war greskiñ dalc'hmat, dreist-holl abaoe an enkadenn yec'hedel. Gwelet a reer efedoù al lusk-se, war-dro + 20 % a nozvezhioù ouzhpenn bep bloaz, e kalz lec'hioù e Breizh.
Deuet eo da vezañ unan eus an abegoù d'an enkadenn evit en em lojañ e Breizh. Lakaet eo bet kement-se war-wel ha teuliaouet da-geñver kendivizoù aozet asambles gant ar Stad hag ar Rannvro abaoe 2023, ma vez bodet an holl oberourien eus an dachenn-se (Azezoù al lojañ, emgavioù rannvroel Bevañ ha lojañ e Breizh). Meur a strollegezh e Breizh a vez o labourat evit reoliañ ar feurmiñ ranndioù meurblet evit touristed, dreist-holl gant sikour an ostilhoù kinniget el lezenn a vez graet « ar Meur » anezhi, votet e 2024, gant-se ez eus fellet d'ar prefed-rannvro ha da brezidant ar Rannvro krouiñ ur post dave, ber arc'hantaouet e 2025 evit bodañ ha keñveriañ ar skiant-prenet war an dachenn-se.
An teul-mañ zo ur renabl eus mizvezhioù kendivizoù gant an tiez-kêr hag an etrekumunelezhioù a vez o reiñ bec'h e Breizh, ha gantañ e lakaer skouerioù war-wel evit a sell ouzh reoliañ gwelloc'h marc'hadoù ar feurmiñ ranndioù meurblet evit touristed. Talvoudus eo evit ar sell rannvroel a zo ennañ hag a zeu da glokaat « sturlevr pleustrek ar reolenniñ » , embannet e fin 2025 gant ministrerezh al lojeiz.
Lennadenn vat deoc'h

Jean-Christophe Boursin,
pennsekretour evit an aferioù rannvroel

Métr-articl

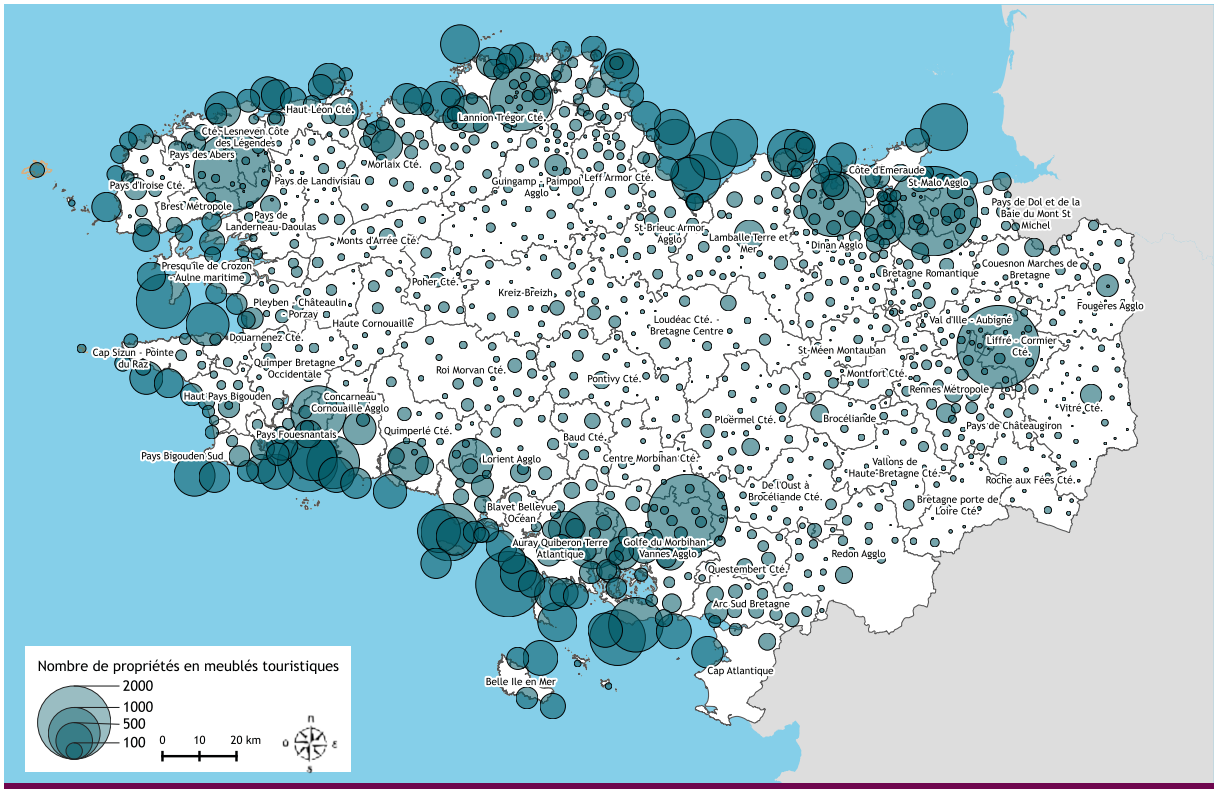
N-i a le feu den les grayës touristiqes en court louaije depés la monveze berouée du Covid, aotant pour c'qe n-i a du nombr de yeûs qe pour la vonjée de monde a les louer. L'alance-la q'ét afeurée en Bertègn a +20 % de netée en pus châqe anée, porte en sorte den hardi de payiz d'eune rejion q'atire hardiment le monde.
La q'ét yeune des caozes q'ét ben dusse de terouer eune demeurance en Bertègn ao jou d'anet, eune caoze erqenûe e doqhumentée durant puzieurs rend'ous d'entr-devizerie o tous les fezous, rend'ous amarës par l'Etat e la Rejion depés 2023 (Assembllées du lojement, encontries rejionales "Habiter et se loger en Bretagne").
Aloure qe puzieurs aguerouées de payiz crochent deden pour atremper le louaije de grayës touristiqes, en mettant a jouer des afutiaos qe n-i a den la lai "Le Meur" de 2024 parème, le perfet de rejion e le perzident de la Rejion velite lever tous deûz, un post de bonvalant, arjientë en 2025 pour elijer les savancetës e les entr-couézer.
Le doqhument-la fet le depllet des maez de temp a devizer o les qemunes e les entr-qemunes qi paissent su le sujit-la en Bertègn. Il aïde etout a montrer toutes les menieres qe n-i a d'atremper les marchiës du louaije de grayës de tourism.
Sti-la, o son aperçue rejionale, fet eune belle atelée o le "ghidâne servant des réles" bani den le bout de 2025 par le Ministere du Lojement.
Ben du pllezi a le lére !

Jean-Christophe Boursin,
segretére jenera pour les aferes rejionales

Introduction

État des lieux en Bretagne

En 2024, la Bretagne comptait en moyenne 67 700 meublés de tourisme sur les plateformes Airbnb, Homeway et Booking (Tourisme Bretagne, données Lighthouse). Sans surprise, ces locations touristiques sont majoritairement concentrées en zone littorale et à Rennes.



Nombre de propriétés en meublé touristique par commune ADEUPa 2024

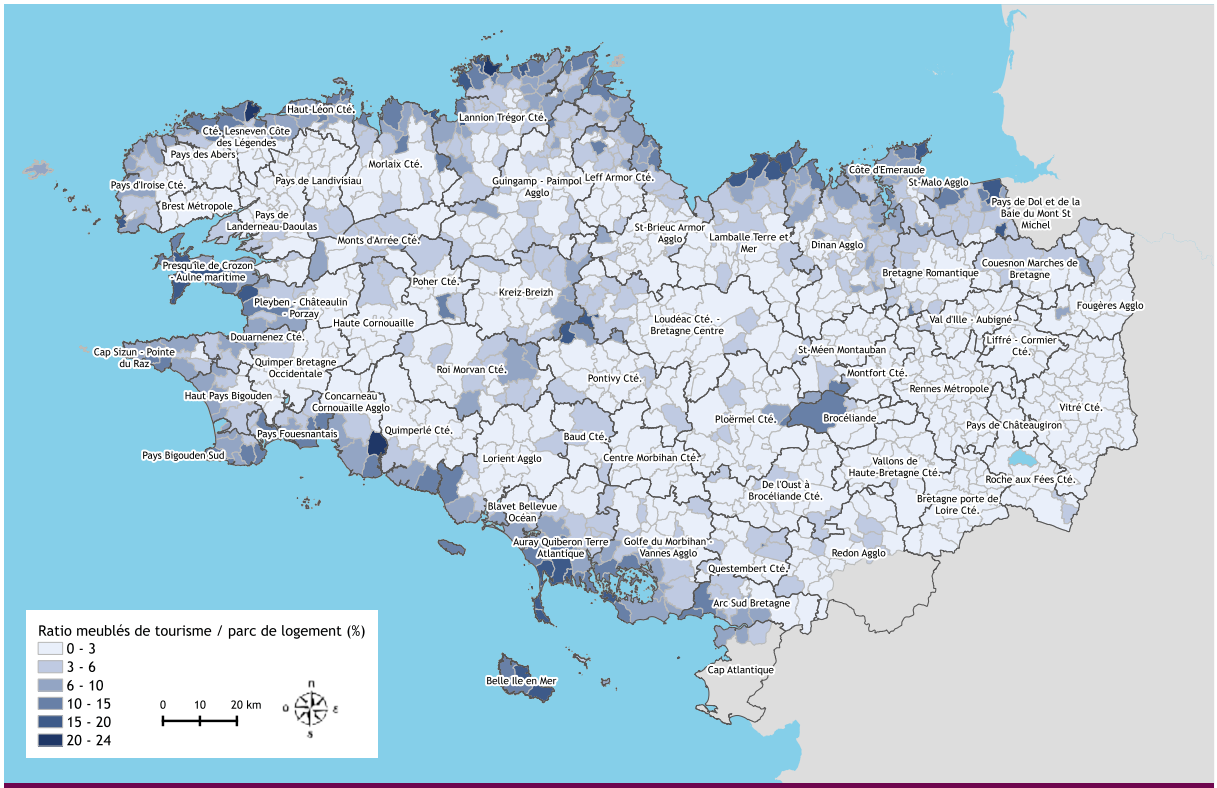
Sources : © IGN - Admin express Licence ouverte ETALAB, Région Bretagne. Réalisation : Région Bretagne -Service Aménagement, Foncier, Habitat (SAFH). Observatoire Mutualisé du Locatif, France Tourisme Observation, ADEUPa, année 2024. Date : 28 - 1 - 2026

À l'échelle régionale, les meublés de tourisme représentent 3,4 % des logements bretons. Cependant ce pourcentage cache de gros écarts puisque dans certaines communes les meublés de tourisme représentent plus de 20 % des logements (Perros-Guirrec, Tréguennec ou encore Plounéour-Brignogan-plages). Lorsque l'on s'intéresse à la part de meublés touristiques dans le parc de logement, certaines communes du centre Bretagne ressortent également, bien que leur valeur absolue reste plus faible ; l'impact sur le parc résidentiel est potentiellement augmenté par la faible densité de logements. Au-delà du stock de meublés de tourisme, c'est leur augmentation qui est intéressante à observer et à croiser avec la production de logements neufs.

Ainsi, en Cornouaille, sur la période 2021-2023, on comptabilise environ 2 770 nouveaux logements. En parallèle, près de 2 200 logements sont devenus des meublés de tourisme.[1]

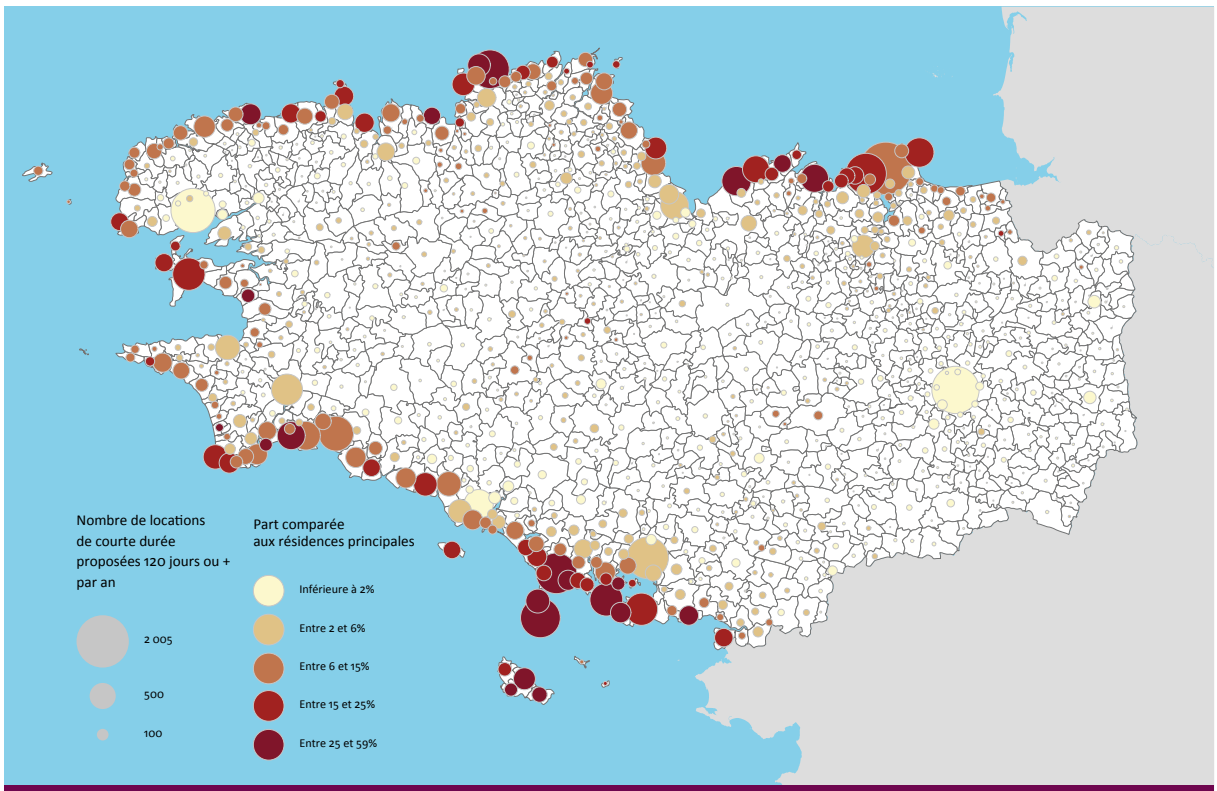
Face à ces constats, il parait nécessaire de suivre l'évolution et de réfléchir à l'encadrement de ce phénomène, qui fragilise le tissu de résidences principales et le marché locatif classique.

1 | Quimper Cornouaille développement. (2024, décembre). Meublés de tourisme : Quel impact sur la crise du logement en Cornouaille ?



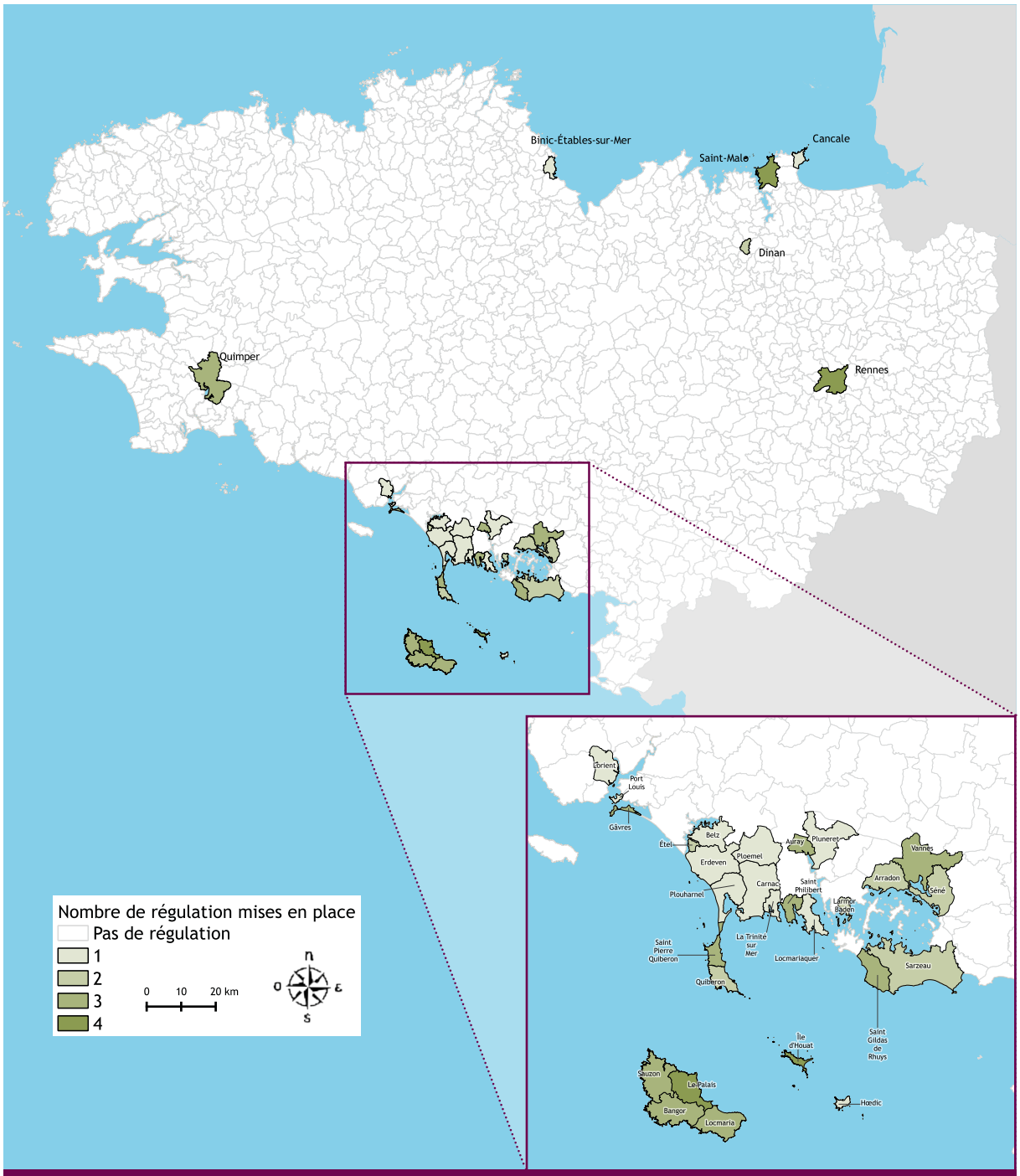
Part des meublés de tourisme dans le parc de logement par commune

Sources : © IGN - Admin express Licence ouverte ETALAB, Région Bretagne. Réalisation : Région Bretagne - Service Aménagement, Foncier, Habitat (SAFH). Observatoire Mutualisé du Locatif, France Tourisme Observation, AOELIPq, année 2024. Date : 28 - 1 - 2026



Les locations de courte durée sur les communes bretonnes en 2024

Source : AirDNA 2024, Insee Recensement 2022. Traitements et cartographie : Agences d'urbanisme de Bretagne, décembre 2025



Régulation des meublés de tourisme en 2024

Sources : © IGN - Admin express Licence ouverte ETALAB, Région Bretagne. Réalisation : Région Bretagne -Service Aménagement, Foncier, Habitat (SAFH)

Le niveau d'intensité de la régulation correspond au nombre d'outils de régulation ou de mesures contraignantes mis en place par les communes. En Bretagne, en septembre 2025, 32 communes mettent en place au moins une mesure d'encadrement des meublés de tourisme. Ces mesures de régulation sont plus ou moins contraignantes pour les propriétaires et les objectifs poursuivis par les collectivités ne sont pas nécessairement les mêmes.

Qui a la compétence pour réguler les meublés de tourisme ?

- C'est l'échelon compétent en matière de plan local d'urbanisme qui a la compétence pour mettre en place des régulations des meublés de tourisme.
- Lorsque la compétence est communale, la règlementation peut être différenciée par quartiers/secteurs lorsque les enjeux ne sont pas les mêmes sur l'ensemble de la commune : quotas adaptés, nombre maximum d'autorisation par propriétaire, par secteurs... (Saint-Malo, Vannes, Quimper, Cancale).
- Un EPCI peut toujours décider d'accompagner ses communes dans la mise en place de réflexions, dans l'accompagnement juridique, dans la mutualisation de postes d'instructions... (Auray Quiberon Terre Atlantique).
- Lorsque la compétence est intercommunale, les régulations ne doivent pas obligatoirement s'appliquer à l'ensemble des communes du territoire. Il conviendra cependant de s'appuyer sur un diagnostic (nombre de meublés de tourisme estimé, nombre de résidence secondaires, tension du parc de logement...) afin de justifier les différences d'encadrement des meublés de tourisme entre les communes.

Comment faire un diagnostic des meublés de tourisme sur son territoire ? l'accès aux données

L'accès aux données est un enjeu essentiel. En effet, préalablement à la mise en œuvre d'une régulation, il convient de faire un diagnostic de l'impact des meublés de tourisme sur le marché du logement. Pour réguler, les communes qui ne sont pas classées en zone tendue (au sens du règlement sur la taxe sur les logements vacants) doivent justifier d'un *"déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entrainant des difficultés d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant"* pour mettre en place l'autorisation de changement d'usage. Cette autorisation est la base de plusieurs autres outils dont les quotas.

Il conviendra ainsi de présenter des données sur la tension du parc locatif privé, du parc locatif social, sur l'accès à la propriété, sur les difficultés potentielles à recruter à cause du manque de logement ou tout autre indicateur pertinent afin d'étayer ce diagnostic. L'objectif est de justifier la proportionnalité de la règlementation et des restrictions induites par la règlementation choisie par rapport aux intérêts recherchés comme l'intérêt général d'accès au logement.

Synthèse des sources de données mobilisables :

Source	Présentation
Les données des observatoires locaux	Issues d'études portées par des observatoires (Tourisme Bretagne, agences d'urbanisme, bureaux d'études...)
Taxe de séjour	Les données sur la taxe de séjour dépendent de la déclaration des propriétaires et des plateformes. Il est donc intéressant de croiser cette source de données avec d'autres pour un diagnostic plus exhaustif.
Airdna (ou autre plateforme)	Plateforme pensée pour les investisseurs et non pour les collectivités. Moissonne les données Airbnb, Booking et VRBO.
Données loi ELAN	Certaines communes peuvent exiger l'envoi de données aux plateformes de location. Ce sont des données administratives. La collecte de ces données auprès des plateformes étant chronophage, certaines villes passent donc par un prestataire (Touriz pour Marseille par exemple)
API meublés (Décrets du 19 mars 2026 : n° 197 Création d'"*API meublés*" n°196 Modalités d'application)	Plateforme nationale qui servira à délivrer les numéros d'enregistrement après leur généralisation et à transmettre les données de toutes les plateformes aux communes. En plus des données ci-contre, les communes peuvent faire remonter d'autres données afin de croiser les informations.

Pour une présentation plus approfondie de ces sources de données,
voir le guide pratique 2025 de la régulation des meublés de tourisme, publié par la DHUP.

Type de données disponibles	Qui peut y accéder ?
	Communes adhérentes ou prestation de service
Nombre de nuitées louées Adresse du meublé Nombre de personnes accueillies Date de début du séjour Le prix de chaque nuitée (sauf hébergement classé) Le numéro d'enregistrement associé (quand concerné) Montant de la taxe ou motif d'exonération	La collectivité compétente : commune ou EPCI
Dans la version gratuite : ▪ Nombre de meublés de tourisme sur son territoire (ne comptabilise que les annonces sur les plus gros annonceurs) ▪ Emplacement approximatif des meublés de tourisme (rayon 70m)	Toutes les communes. Pour des données plus complètes, celles qui paient un compte premium ou qui sont partenaires d'acteurs y ayant accès (agences d'urbanisme, Tourisme Bretagne…).
Nombre de nuitées louées par meublé de tourisme (avec le numéro d'enregistrement associé)	Les communes ayant instauré le numéro d'enregistrement
Le numéro de déclaration du meublé de tourisme L'adresse réticulaire de l'annonce de location L'adresse précise du meublé de tourisme Le nombre de jours au cours desquels il a fait l'objet d'une location pour l'année en cours et la précédente	A partir de 2026 : toutes les communes et EPCI

I

Réguler les meublés de tourisme

Pourquoi réguler les meublés de tourisme ?

Des marchés du logement en tension

Les meublés de tourisme permettent de développer une offre d'hébergement touristique supplémentaire. Cependant, lorsque ceux-ci se développent de manière incontrôlée, ils viennent perturber les marchés immobiliers (location/accession).
De surcroît, le développement des meublés de tourisme se concentre souvent dans des zones attractives venant accentuer une tension du marché du logement préexistante.
Cette tension croissante engendre des difficultés de recrutement pour les entreprises (emplois permanents et saisonniers), réduit l'offre de logement de petites typologies surreprésentées dans les meublés de tourisme. Par exemple, en Cornouaille les T1 ne représentent que 2,9 % des résidences principales mais 30,4 % des meublés de tourisme alors que les petites typologies de logements sont très demandées notamment par les jeunes actifs.[1]
Au développement des meublés de tourisme, s'ajoute celui des résidences secondaires : deux phénomènes qui se cumulent et emportent les mêmes conséquences sur les marchés du logement.

Le renforcement des inégalités socio-économiques :

Dans un rapport de l'Oxfam de 2023, les chercheur·euses Thomas Aguilera, Francesca Artioli et Claire Colomb alertent : *« les plateformes de location de courte durée exacerbent et recomposent les inégalités socio-économiques et territoriales en France »*.
Cette augmentation des inégalités est notamment due à la financiarisation du logement qu'encouragent les meublés de tourisme. Les investisseurs sont de plus en plus nombreux. En effet, les meublés de tourisme rémunèrent mieux le patrimoine et participent à l'augmentation des prix de l'immobilier tant à l'achat qu'à la location. Ce phénomène rend l'accession à la primo-propriété et à la location plus difficile, renforçant ainsi les inégalités patrimoniales. Si les avantages se concentrent principalement sur les propriétaires aisés, les nuisances et effets d'évictions, eux, se concentrent sur les ménages les plus pauvres.
Face à ces différents constats, il parait nécessaire d'encadrer le développement des meublés de tourisme afin de maintenir un juste équilibre entre logement à l'année et accueil touristique. Il reviendra à chaque territoire de s'interroger sur ce point d'équilibre et sur les moyens à mettre en œuvre pour y arriver en fonction des spécificités locales.
Enfin, une régulation des meublés de tourisme qui ne s'inscrirait pas dans une politique de l'habitat plus complète ne pourrait pas répondre à l'ensemble des enjeux posés.

1 | Quimper Cornouaille développement. (2024, décembre). Meublés de tourisme : Quel impact sur la crise du logement en Cornouaille ?

Trouver une mesure de régulation qui réponde aux objectifs de son territoire

Selon les objectifs poursuivis par une collectivité et les spécificités de celle-ci, différents outils de régulation peuvent être utilisés. Voici quelques exemples d'objectifs stratégiques qui peuvent être poursuivis par une collectivité. À chaque objectif est adossé un outil de régulation qui peut aider à l'atteindre.

Pour une présentation plus détaillée de ces dispositifs, il est proposé de se référer au *"Guide pratique 2025 de la régulation des meublés de tourisme"* publié par le ministère du logement.

Obtenir un état des lieux précis des meublés de tourisme sur son territoire

Pour obtenir un état des lieux précis des meublés de tourisme sur son territoire (nombre de nuitées, nombre et adresse précise des meublés de tourisme) chaque commune peut décider de mettre en place une autorisation de changement d'usage et un numéro d'enregistrement (Les deux procédures sont obligatoirement liées jusqu'en mai 2026).
Depuis la loi du 19 novembre 2024 dite loi Echaniz-Le Meur, l'autorisation de changement d'usage peut être mise en place dans toutes les communes. Pour les communes qui ne sont pas classées en zone tendue au titre de la Taxe sur les Logements Vacants, la décision doit être motivée et constater un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

Le numéro d'enregistrement :

- Chaque logement mis en location en meublé de tourisme (même les résidences principales, chambres chez l'habitant…) doit être déclaré auprès de la mairie et reçoit en retour un numéro d'enregistrement à 13 caractères qui devient obligatoire pour publier une annonce sur une plateforme.
- À partir de mai 2026 le numéro d'enregistrement deviendra obligatoire partout en France. La délivrance de ce numéro passera par un téléservice national. Il ne sera alors plus lié à la procédure d'autorisation de changement d'usage qui restera un dispositif optionnel à mettre en place par les communes ou EPCI qui le souhaitent.

→ ***Article L324-2-1*** *du code du tourisme*

L'autorisation de changement d'usage :

- Ne concerne pas les chambres chez l'habitant ou les résidences principales (qui sont donc louées moins de 120 jours par an).
- Tous les autres locaux à usage d'habitation doivent faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage avant d'être loués en meublés de tourisme.
- Un DPE de niveau similaire à celui exigé pour une location standard est demandé lors de l'instruction. Entre A et E dès aujourd'hui et entre A et D à partir de 2034.
- Un règlement vient préciser la durée de validité de cette autorisation (maximum 5 ans), les modalités de renouvellement de l'autorisation, les pièces justificatives à fournir, les modalités d'instruction. Ce règlement peut ajouter des exigences ou restreindre les conditions de délivrance (quota, nombre maximum d'autorisation par propriétaire…). Sans ajout de règles spécifiques, l'autorisation reste peu contraignante mais permet d'obtenir un suivi. Une modification du règlement permettra d'adapter le niveau de régulation.
- Limite : l'instruction des demandes d'autorisation de changement d'usage est chronophage et demande des moyens humains dédiés.

→ ***Voir les retours d'expériences :*** *Lorient, GMVA, AQTA, Dinan, Saint-Malo, CCBI, Quimper*
→ ***Il n'y a pas de CERFA pour le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage,*** *Voir en annexe pour une proposition d'informations essentielles à indiquer dans votre formulaire*
→ ***Article L631-7-1-A*** *du code de la construction et de l'habitation*

Limiter les investisseurs professionnels

Dans le règlement de changement d'usage, il est possible de limiter le nombre d'autorisation de changement d'usage par propriétaire. Plusieurs modalités sont possibles :

- **Qui doit solliciter une autorisation ?** Au choix des collectivités et aux conditions fixées par ces dernières : toute personne physique et /ou morale.
- **Définir un nombre maximum d'autorisations par propriétaire.** Ce nombre maximum peut concerner toute la commune mais il peut aussi être sectorisé : une distinction entre centre-ville et le reste de la ville par exemple (Vannes, Quimper).
- **Limiter à une autorisation maximum par foyer fiscal** pour les personnes physiques permet de limiter les contournements de la régulation.
- Lorsque l'autorisation est valable pour les personnes morales et physiques, il est possible de **limiter à une autorisation de changement d'usage par propriétaire**. En délivrant l'autorisation à titre personnel et incessible pour une durée définie, cela permet d'autoriser les personnes morales à posséder un meublé de tourisme sans pour autant créer un déséquilibre entre une autorisation délivrée à une personne morale valable pour la durée de l'activité et une autorisation délivrée à une personne physique valable x années. C'est le modèle choisi par Saint-Malo.

→ ***Article L631-7-1 A*** *du code de la construction et de l'habitation*

→ ***Voir les retours d'expériences :*** *GMVA, AQTA, CCBI, Saint-Malo*

Encourager la mise sur le marché de certaines typologies de logements en fonction des besoins locaux

Dans le règlement d'autorisation de changement d'usage, certaines communes créent des dérogations au nombre maximum de meublés de tourisme autorisé afin d'encourager la création de certains types de logements.

Belle-Île en mer : les logements saisonniers et locations longues durées.

À Belle-Île, une seule autorisation de changement d'usage peut être accordée par propriétaire. Toutefois, face au besoin de locations de longue durée et de logement saisonnier, des dérogations ont été créées.

- Un logement loué de juin à septembre à un·e saisonnier·e peut être mis en location de courte durée le reste de l'année. L'autorisation dérogatoire accordée est cependant à renouveler tous les ans avec des justificatifs dédiés.
- Tout propriétaire louant un logement à l'année peut obtenir une deuxième autorisation de changement d'usage pour louer un autre bien en meublé de tourisme. Cette autorisation ne sera valable qu'un an.

Vannes et le logement étudiants.

- Sur le même principe, la ville de Vannes a créé une dérogation spéciale pour favoriser les logements étudiants : les logements loués de septembre à juin à un·e étudiant·e en bail mobilité peuvent être loués en meublés de tourisme durant l'été.

Organiser une rotation des logements en meublés de tourisme / limiter la professionnalisation

Il est possible de limiter le nombre de renouvellements de l'autorisation de changement d'usage.
La ville de Vannes limite à un seul renouvellement l'autorisation de changement d'usage temporaire. Ainsi, après un renouvellement (2 autorisations valables 3 ans) les propriétaires devront attendre 6 ans avant de refaire une demande.

Maitriser le nombre de meublés de tourisme : les quotas

Pour maitriser le nombre de meublés de tourisme sur son territoire, la mise en place de quotas semble la régulation la plus adaptée. Pour cela, il suffit de définir dans le règlement d'autorisation de changement d'usage un nombre d'autorisation maximum par quartier. Il est également possible de définir des quotas en valeur relative (part du parc de logement total). Une fois ces quotas atteints, plus aucune autorisation de changement d'usage ne pourra être délivrée tant qu'un meublé de tourisme autorisé ne cessera son activité.

Une fois arrivée l'échéance de l'autorisation, il est possible de laisser la priorité au renouvellement des autorisations précédentes ou de laisser la place aux propriétaires sur liste d'attente afin d'organiser une rotation. C'est à la collectivité compétente de définir cela dans son règlement.

→ ***Article L631-7-1 A*** *du code de la construction et de l'habitation*
→ ***Voir les retours d'expériences :*** *Dinan et Saint-Malo*

Maîtriser le parc de logement : la compensation

Lorsque l'objectif est de maîtriser le parc de résidences principales, la compensation permet de maintenir un stock de logements stable.
La compensation est liée à l'autorisation de changement d'usage permanent. À la différence de l'autorisation temporaire qui est accordée aux propriétaires, celle-ci est accordée au bien. La compensation consiste à exiger la transformation d'un local ayant un usage autre qu'habitation en logement en contrepartie de l'autorisation de transformer un logement existant en meublé de tourisme.
Le nouveau logement devra répondre à des exigences précisées dans le règlement de changement d'usage (surface de plancher, localisation...).
Intérêt : la compensation permet de maintenir un stock de logements stable sur un territoire.
Limite : la compensation favorise les multipropriétaires et les investisseurs structurés car le coût d'entrée sur le marché est alors élevé.

L'autorisation de changement d'usage permanente accordée contre compensation peut être exigée dès le premier meublé de tourisme par propriétaire. C'est le cas au Pays Basque.
L'autorisation de changement d'usage permanent accordée contre compensation peut aussi être articulée avec une autorisation de changement d'usage temporaire. À Larmor-Baden, chaque propriétaire peut obtenir 2 autorisations de changement d'usage temporaire. Au-delà, seule une autorisation permanente pourra être délivrée et ce après compensation.

→ ***Article L631-7-1*** *du code de la construction et de l'habitation*

Limiter la progression du nombre de résidences secondaires : la servitude de résidences principales

S'assurer que les nouvelles constructions répondent prioritairement aux besoins de celles et ceux qui souhaitent s'installer de manière durable.

Communes concernées :

- Communes ayant plus de 20 % de résidences secondaires.
- Communes concernées par la taxe annuelle sur le logement vacant comme définie à l'article 232 du code général des impôts (zone tendue).

Les communes suscitées peuvent, sur modification simplifiée de leur PLU, y définir des zones dans lesquelles la construction de résidences secondaires sera interdite grâce à la mise en place d'une servitude de résidence principale. Cette servitude est attachée au bien. Ainsi, même après revente successive, le bien restera à usage de résidence principale.
Cela permet de s'assurer que les logements construits bénéficieront à l'habitat à l'année et de contenir, dans une certaine mesure, la hausse de la valeur de ces biens en limitant la spéculation liée à l'investissement en résidences secondaires et/ou en meublés de tourisme à l'année.

→ ***Article L115-14-1 du code de l'urbanisme***
→ ***Voir le retour d'expérience de Cancale***

Éviter les fausses déclarations de résidences principales et garantir l'efficacité de la procédure de changement d'usage

Les résidences principales peuvent être louées jusqu'à 120 jours par an puisque la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 les définit comme celles occupées par leurs propriétaires au moins huit mois par an. Ainsi, lorsque qu'une commune exige une autorisation de changement d'usage, les résidences principales en sont dispensées puisqu'elles restent à usage d'habitation.
Depuis la loi du 19 novembre 2024, il est désormais possible de limiter à 90 le nombre de nuitées annuelles maximum pour les résidences principales.
Cette limitation du nombre de nuitées (comprise entre 90 et 120 jours) peut être un frein aux fausses déclarations de résidence principale permettant d'échapper à l'autorisation de changement d'usage et ainsi diminuer le stock de logements permanents disponibles.
Cette décision peut être prise sur décision motivée de la commune dès lors qu'elle met déjà en œuvre l'autorisation de changement d'usage et le numéro d'enregistrement.

→ ***Article L324-1-1 IV du code du tourisme***
→ ***Régulation en place à Paris***

Protéger les commerces (ou les autres locaux) d'une transformation en meublé de tourisme

Au titre du code du tourisme, Il est possible de soumettre à autorisation la location en meublé de tourisme d'un local qui n'est pas à usage d'habitation afin de protéger les locaux commerciaux, les bureaux...
Cette autorisation est délivrée au regard des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services par le maire de la commune dans lequel se situe le local.
"Lorsque la demande porte sur des locaux soumis à autorisation préalable au titre d'un changement de destination relevant du code de l'urbanisme, l'autorisation prévue au premier alinéa tient lieu de l'autorisation précitée dès lors que les conditions prévues par le code de l'urbanisme sont respectées."
Cette autorisation de changement d'usage ne peut être mise en place que dans les communes qui mettent déjà en œuvre l'autorisation de changement d'usage des locaux à usage d'habitation telle que définie dans l'article 631-7 du CCH.

→ ***Article L324-1-1 IV bis du code du tourisme***
→ ***Régulation en place à Paris***

Schéma de synthèse des différents outils de régulation et les objectifs qui peuvent s'y associer

Régulations liées à l'autorisation de changement d'usage (CCH)

Les règles de base	Des contraintes spécifiques dans le règlement pour encadrer
DPE entre A et E Permet une mise à niveau règlementaire avec les autres baux	Compléter la demande d'autorisation d'un règlement Autorisation ou non pour les personnes morales Nombre d'autorisation limité par propriétaire
Numéro d'enregistrement	**Autorisation de louer en meublé de tourisme pour les locaux autres qu'habitation** (Code du tourisme) **Quotas** Par quartier (nombre ou part du parc de logement) Par immeuble Demande de **compensation** (changement d'usage permanent)

Autres régulations spécifiques

- Zone de servitude de résidence principale dans les PLU
- Baisse de 120 à 90 jours pour les résidences principales
- Surtaxe sur les résidences secondaires

Les questions récurrentes

Quels moyens humains sont nécessaires à la mise en place d'un encadrement des meublés de tourisme ?

Un des points de vigilance et des freins à la mise en place de régulations des meublés de tourisme est l'importance des moyens humains à mobiliser. En effet, la mise en place d'une régulation est conséquente, avec un nécessaire diagnostic, une phase d'élaboration du règlement, de décisions politiques et une phase de mise en œuvre : accompagnement des demandeurs, instruction des dossiers, contrôle du respect de la règlementation, verbalisation et suivi des contentieux le cas échéant.

Synthèse des moyens humains déployés pour la régulation des meublés de tourisme dans les territoires ayant mis en place une régulation

Collectivité	Nombre de meublés de tourisme estimé (périmètre avec régulations)	Service ou sont rattachés les postes
Auray Quiberon Terre Atlantique	6 465	Office de tourisme intercommunal – service hébergement et observatoire
CC Belle-île en mer	932	EPCI
GMVA	4 800	EPCI
Quimper	1 131	Urbanisme règlementaire + tourisme (économie)
Rennes	2 563	Service tourisme (taxe de séjour) Service urbanisme (instruction)
Saint-Malo	2 982	Ville – Direction de l'aménagement et de l'urbanisme
Dinan	616	Habitat (commune) Tourisme (EPCI)
Lorient	1 024	Service relation usagers Service urbanisme (instruction)

Nombre d'ETP pour instruction et/ou contrôle	Autre mobilisation d'agent·es en phase de réflexion/mise en place	Répartition du financement des poste quand il y a mutualisation
4 personnes travaillent sur les missions : régulation des meublés, taxe de séjour, observatoire et qualification de l'offre	Mobilisation du service urbanisme de l'EPCI	50 % EPCI et 50 % communes au prorata du nombre de dossiers instruits
1 ETP	60 % ETP (chargé de mission habitat)	20 % EPCI et 20 % chaque commune
2 ETP	Réflexion à l'habitat puis lien avec le service tourisme	1/3 communes et 2/3 EPCI
Effectifs constants	Forte mobilisation des équipes en plus de leur plan de charge habituel	
Pas de poste dédié. 5 agents missionnés (3 pour l'instruction et 2 pour la collecte de la taxe de séjour)		
2 ETP (catégorie B et C dont 1 agent assermenté)	Emploi cadre très mobilisé (50 % ETP au début car beaucoup de recours gracieux)	
1 ETP	Chargé de mission PVD et ORT très revitalisé	
0,5 ETP		

Comment contrôler les régulations ?

Le contrôle des régulations des meublés de tourisme est nécessaire afin de s'assurer de l'efficacité des mesures mises en place. Il nécessite des moyens humains dédiés voire assermentés pour la verbalisation.

Quelques stratégies de contrôle :

- Croisement des données issues de l'enregistrement et du changement d'usage : si un dossier est enregistré sans demande de changement d'usage préalable, un courrier avec rappel de la sanction encourue suffit dans la plupart des cas à pousser la personne à régulariser la situation. À défaut, une procédure de verbalisation pourra être engagée.
- Vérification de la présence du numéro d'enregistrement sur les annonces sur les plateformes.
- Vérification des cas suspicieux à la suite de signalements.

Quel contrôle du caractère principal de la résidence ?

- Plusieurs régulations dépendent du caractère principal ou secondaire de la résidence. Ce statut est déclaré à l'administration fiscale, mais peut cependant être complexe à contrôler.
- Combiner les régulations peut permettre un premier niveau de contrôle. En effet, si un logement est déclaré en résidence principale car situé dans une zone de servitude de résidence principale et que la commune institue l'autorisation de changement d'usage, alors ce logement ne pourra pas être loué plus de 120 jours par an (ou 90 si la commune a abaissé ce nombre).
- Avec l'arrivée de l'API meublé en mai 2026, il sera possible de contrôler le nombre de nuitées louées par adresse et donc de définir l'usage de la résidence. 120 jours de location en meublés de tourisme et parfois même 90 jours peuvent cependant suffire à être rentable pour les propriétaires et cela n'est donc pas complètement efficace.
- Le Pays Basque a mis en place des régulations interdisant la mise en location de meublés de tourisme sans compensation sauf dans les résidences principales. Ils ont observé un nombre important de changement de statut de residence secondaire vers du principal. Toutefois, il est compliqué de quantifier lesquels sont de réels changements et lesquels ne sont que des contournements de la régulation.

Mise en œuvre du contrôle

- Le contrôle est effectué par un agent assermenté.
  - Nommé-commissionné par la collectivité compétente.
  - Assermenté par le tribunal judiciaire.
  - Titulaire d'un ordre de mission (légitime le déplacement, la visite).
- Pour assigner en justice un·e contrevenant·e, il convient de caractériser l'usage.
- La preuve de l'usage incombe à celui qui entend démontrer un usage illicite et peut être apportée par tout moyen.
- L'appréciation de la légalité d'une location touristique de courte durée relève, sur le plan civil, de la compétence du président du tribunal judiciaire.
- Les amendes sont définies par les textes de loi. Des astreintes sont possibles.
- Le délai de prescription de droit commun d'une amende civile est de 5 ans.
- Le montant des amendes est versé à la commune où est situé le meublé de tourisme en infraction.

Y a-t-il besoin d'un accompagnement juridique ?

C'est une possibilité rassurante

- Beaucoup de communes choisissent de se faire accompagner juridiquement dans la rédaction et la mise en place du règlement d'autorisation de changement d'usage. C'est le cas de Saint-Malo, AQTA ou encore Belle-Île-en-mer. (Pour aller plus loin : voir la partie *"moyens à mobiliser"* du retour d'expérience de Belle-Île et de Saint-Malo).

Ce n'est pas une obligation

- Certains territoires décident de construire leur règlement en interne sans accompagnement juridique. C'est le cas de Dinan.
- Désormais le cadre législatif est beaucoup plus structuré ce qui permet de conforter les villes dans la mise en place de régulations.
- Au regard du nombre de villes ayant déjà mis en place des régulations, qui ont parfois été confortées par la justice ou supervisées par un·e juriste, il est possible de s'inspirer de la rédaction des règlements d'autres communes.

II

Retours d'expériences

Saint-Malo

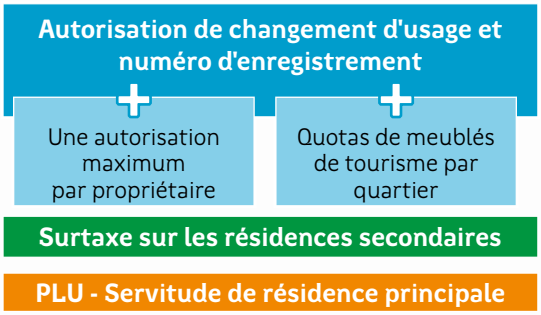
Nombre d'habitant·es :
47 323 (2021, INSEE)

Nombre de meublés de tourisme :
2 982 (2024, Airdna)

Nombre d'ETP : 2 ETP

Services mobilisés :
Direction de l'aménagement et de l'urbanisme (DAU)
Pôle administratif et juridique de la DAU

Synthèse de la règlementation à Saint-Malo



Les régulations ont été mises en œuvre à l'échelon communal. L'agglomération se lance toutefois dans une démarche d'accompagnement des autres villes dans la mise en œuvre de mesures de régulation.

Présentation des régulations mises en place

→ Demande d'autorisation de changement d'usage temporaire + numéro d'enregistrement

Valable pour une durée de 3 ans, cette autorisation de changement d'usage est nécessaire pour mettre en location des meublés de tourisme à l'exception des résidences principales louées moins de 120 jours par an.
En parallèle, tous les meublés de tourisme doivent être enregistrés pour l'obtention d'un numéro d'enregistrement.
Ce numéro est obligatoirement affiché sur chaque annonce, peu importe le support.
Cette demande d'autorisation était initialement peu contraignante mais également peu dissuasive et n'avait donc que peu d'effet. Elle a donc été complétée par d'autres mesures.

La limitation à une autorisation par propriétaire

Dans la commune, chaque propriétaire, personne physique ou morale ne peut avoir qu'une seule autorisation de changement d'usage temporaire.

Quotas par quartier

La ville a été divisée en 4 secteurs. Dans chacune de ces zones, le nombre d'autorisation de changement d'usage pouvant être attribué est limité.

Il est important de mettre un quota, même faible, sur des zones résidentielles moins touchées afin d'éviter une effet de débordement.

Quota atteint, arrivée à échéance et renouvellement

Les autorisations sont attribuées sur la base du *« premier arrivé premier servi »*. Une fois les quotas atteints, une liste d'attente est établie. Le système de liste d'attente a été bien intégré par la majorité des usagers. Lorsque l'autorisation arrive à échéance des 3 ans, les propriétaires ayant une autorisation sont prioritaires pour la renouveler. Ils peuvent faire leur demande entre 4 mois (maximum) et 2 mois (minimum) avant l'échéance de leur autorisation.

Toutefois, s'ils ne renouvellent pas leur demande, c'est la première personne sur liste d'attente qui se verra délivrer une autorisation.

Les premières autorisations sont arrivées à échéance en 2023. Un courrier a été adressé aux propriétaires plusieurs mois à l'avance pour leur indiquer la démarche à suivre pour renouveler leur autorisation.

Quand la ville a lancé les régulations, les élu·es n'ont pas souhaité la mise en place de compensation par crainte de voir des commerces supprimés.

Les pièces nécessaires pour la demande d'autorisation de changement d'usage

- Le formulaire correctement renseigné par le propriétaire.
- Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) du logement compris entre les classes A et E.
- Un titre de propriété ou une attestation de propriété d'un notaire.
- Le dernier appel de taxe foncière produit en recto-verso.
- L'avis d'impôt comportant la mention des membres du foyer fiscal.
- Pour toute personne morale : copie des statuts ou extrait du Kbis à jour.
- Si la propriété est en indivision, une liste indiquant les noms, prénoms et domiciles des différents indivisaires (usufruitiers, nu-propriétaires, indivisaires).
- En cas de demande de renouvellement d'une précédente autorisation, une copie de la précédente autorisation.

→ Une charte avec les promoteurs pour insérer des clauses de résidences principales

Signée avec les promoteurs en 2021, cette charte garantie une clause de résidence principale pour tous les logements à livrer et temoigne de la volonté municipale de produire du logement à l'année pour les habitant·es.

Cet objectif est règlementairement complété par l'institution, sur certaines zones du PLU, de la servitude de résidence principale.

→ Institution d'une servitude de résidences principales dans les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles du Plan Local d'Urbanisme, à l'exclusion de celle concernant le Port

Étapes de mise en œuvre de la régulation

1/ Dérogation du préfet accordée, pour la mise en place de l'autorisation de changement d'usage temporaire, basée sur la pénurie de logements (aujourd'hui, la mise en place de l'autorisation de changement d'usage ne nécessite plus d' autorisation préfectorale).

2/ Délibération du conseil municipal 20 juin 2019 : mise en place du n° d'enregistrement et de la procédure d'autorisation de changement d'usage temporaire pour une durée de 3 ans réservée aux personnes physiques.

→ ***L'autorisation n'était cependant pas accompagnée d'un règlement contraignant ce qui limitait l'efficacité de la mesure***

3/ Mise en place du règlement plus restrictif 18 juin 2021 :

→ ***Quotas : 4 secteurs ont été définis avec des quotas d'autorisation de changement d'usage, en pourcentage maximum du parc de logements sur la zone***

→ ***Le nombre d'autorisation de changement d'usage est limité à 1 par propriétaire***

4/ 2023 : Les premières autorisations de changements d'usage temporaires sont arrivées à échéance : la ville a informé les propriétaires qu'ils devaient renouveler leur autorisation et ne conserver qu'un meublé de tourisme par propriétaire.

5/ 2025 : Passage de quotas en valeur relatives (% du parc de logement) en valeur absolue + autorisation de changement d'usage étendue aux personnes morales (nouvelle délibération après la loi Le Meur pour s'appuyer sur ces nouveaux fondements juridiques).

Les moyens mobilisés

Quels moyens humains ?

- **2 postes :** Catégorie B et C dont un agent assermenté. Ces besoins ne prennent pas en compte un renforcement sur les contrôles.
- **1 emploi cadre très mobilisé** un un grand nombre de recours gracieux lors de la mise en place des quotas (0.5 ETP).

- La ville n'avait pas fait d'étude d'impact sur les moyens humains à dédier pour la mise en oeuvre des régulations et contrôle. C'est un point de vigilance à anticiper.

Quels moyens financiers ?

- **Financement de la plateforme 3D ouest :** collecte de la taxe de séjour et délivrance du numéro d'enregistrement.

- **Expertises pour établir la règlementation :**
  - AUDIAR (conventions en 2018 et 2021 pour des montants respectifs de 18 480 € TTC et 7 600 € TTC).
  - Patrick Wallut, notaire honoraire, sur les aspects juridiques en 2021 (6 000 €).

Quel accueil de la part des citoyen·nes ?

- Beaucoup d'agressivité de la part des propriétaires en particulier lors de la surtaxe des résidences secondaires. Avec du temps et de la communication, la démarche a été globalement acceptée.

- À permis de montrer qu'il y avait un problème identifié à Saint-Malo et que la commune agissait en conséquence.

Contrôle

- Depuis l'édiction d'un nouveau règlement à la suite de la loi Le Meur, la responsable du service *"changement d'usage"* consacre désormais presque tout son temps au relevé des annonces publiées sur les plateformes (Airbnb, Abritel, Booking) afin dans un premier temps, d'établir la liste des annonceurs ayant un numéro d'enregistrement mais pas d'autorisation de changement d'usage.
- "Nous préparons pour chacun un dossier avec les copies d'écran des annonces et des avis, puis nous envoyons un premier courrier faisant part au propriétaire qu'il est en infraction et lui demandant de se rapprocher du service.
- Ces courriers portent leurs fruits car quasiment tous les propriétaires se manifestent, et déposent un dossier (placé sur liste d'attente). Bien évidemment, nous restons vigilants quant au retrait de l'annonce sur le site."

Conseils/remarques

- Sans critères (règlement spécifique) la procédure de changement d'usage reste d'une efficacité limitée pour lutter contre la pénurie de logements et nécessite des moyens dédiés.
- Un travail administratif important (gestion de la liste d'attente, des renouvellements...) qui n'a de sens que s'il est accompagné par des contrôles, voire des sanctions.
- En cas de signalement : envoi d'un courrier avec un rappel de la réglementation.
- Actions pédagogiques necessaires lors de la mise en place.
- Nécessité de trouver un *« nouvel usage »* aux meublés de tourisme, qui redeviennent des logements : un travail avec Action Logement et des agences immobilières volontaires pour le développement du dispositif *« Louer pour l'emploi »*, qui permet une prise en charge des frais d'agence.

Les résultats visibles :

- **Signaux des notaires :** remise sur le marché de biens précédemment loués en meublés de tourisme.
- **Des agents immobiliers disent** *« qu'ils ont cassé le marché avec la régulation »*
- **Pas de baisse du nombre de meublés de tourisme constatée,** mais un arrêt de l'augmentation qui représentait avant une hausse de 25 %/an.

Lien page de la mairie :
Meublés de tourisme - Ville de Saint-Malo

Communauté de communes de Belle-Île-en-mer (CCBI)

Nombre d'habitant·es :
5 553 (2021, INSEE)

Nombre de meublés :
932 (2024, Airdna)

Part des meublés de tourisme dans le parc de logement : 7,99 %

Contact :
Chargé de mission habitat et transition à l'EPCI
habitat@ccbi.fr

Moyens humains :
- 1ETP pour 6 mois puis 0,5ETP pour instruction
- Forte mobilisation du chargé de mission habitat et transition

Service mobilisé
- Service Habitat

Synthèse de la règlementation à Belle-Île-en-mer

Autorisation de changement d'usage et numéro d'enregistrement

\+

Une autorisation maximum par propriétaire

\+

Dérogation, une autorisation supplémentaire si location saisonnière ou location à l'année

À Palais:
des quotas par immeuble en centre-ville
(instruction trop complexe pour être appliqué)

Surtaxe sur les résidences secondaires

Contexte

La CCBI est composée de 4 communes (Le Palais, Sauzon, Bangor et Locmaria) qui ont toutes adopté un règlement de régulation des meublés de tourisme à l'issue d'une démarche collective. Cette démarche collective leur a permis de bénéficier d'un accompagnement de l'EPCI mais également de faire des économies d'échelle en mettant en commun les ressources, notamment humaines.

Présentation des régulations mises en place

→ Demande d'autorisation de changement d'usage temporaire + numéro d'enregistrement

Valable pour une durée de 3 ans, cette autorisation de changement d'usage est nécessaire pour mettre en location des meublés de tourisme à l'exception des résidences principales louées moins de 120 jours par an.
Chaque commune a adopté son propre règlement. Toutefois, ils contiennent des dispositions communes.

En parallèle, tous les meublés de tourisme doivent être enregistrer pour obtenir un numéro d'enregistrement qui est attribué au logement. Ce numéro est obligatoirement affiché sur chaque annonce, peu importe le support.

La limitation à une autorisation par personne physique

Une seule autorisation de changement d'usage ne peut être délivrée par personne physique (ces autorisations sont pour l'instant réservées exclusivement aux personnes physiques car le règlement a été rédigé avant la loi Le Meur qui étend la possibilité de délivrer des autorisations de changement d'usage temporaires aux personnes morales).

Les exceptions (autorisations spéciales à renouveler chaque année)

- Chaque location proposée en location de longue durée à l'année permet d'obtenir une autorisation supplémentaire.
- Les logements mixtes saisonniers (loués au moins de juin à septembre inclus à un·e saisonnier·e) peuvent être loués en meublés de tourisme le reste de l'année.

Le Palais : un quota par immeuble ?

En théorie

Le Palais a ajouté une disposition particulière dans son règlement : dans le centre-ville (périmètre de l'OPAH-RU), un quota limite la part de meublés de tourisme dans un immeuble à 25 % des cellules d'habitation.

Les difficultés

- Dans un immeuble de 4 appartements, 1 appartement peut obtenir une autorisation de changement d'usage.
- Dans un immeuble de 3 appartements et un local commercial, aucun appartement ne peut obtenir d'autorisation.

Des difficultés de contrôle : avec beaucoup de vieilles copropriétés et de modifications pas toujours déclarées par le passé, les propriétaires, même de bonne volonté, ne connaissent pas nécessairement le nombre de cellules d'habitation dans leur immeuble.

En pratique

Face aux difficultés de mise en œuvre pratique de la mesure, la ville de Palais n'applique pas cette mesure pour l'instant en attendant de trouver une régulation plus satisfaisante.

Étapes de mise en œuvre de la régulation

1/ 2023 : Début du travail de discussion sur les régulations à mettre en œuvre.
2/ Juillet 2024 : Adoption des règlements en conseil municipal par les 4 communes.
3/ Octobre 2024 : Prise de poste de la personne en charge de l'instruction.
4/ Janvier 2025 : Mise en œuvre et entrée en vigueur des autorisations.

Les moyens mobilisés

Quels moyens humains ?

- **1 poste de chargé·e d'instruction et de contrôle :**
  - Basé à l'EPCI.
  - Financé à 20 % par EPCI (au titre de l'optimisation de la collecte de la taxe de séjour) et 20 % pas chaque commune.
  - Temps plein sur les 6 premiers mois puis un mi-temps.
- **1 chargé de mission habitat et transition** très mobilisé lors de l'année de mise en place des régulations (60 % ETP en interne à l'EPCI).

Quels moyens financiers ?

- **Accès et utilisation de la plateforme Déclaloc (Nouveaux territoires) :** collecte de la taxe de séjour et délivrance de numéro d'enregistrement/ autorisation de changement d'usage.
- **La prestation du bureau d'étude** a coûté au total 64 455 € HT, décomposée comme suit :
  - 35 160 € pour la réalisation d'une *« Étude stratégique et de faisabilité préalable à la mise en place des procédures de régulation des meublés de tourisme »*, diagnostic + analyse du contexte juridique, ce qu'il est possible de faire ou non, et la détermination des grands principes de la régulation. Partie financée à 80 % par le fonds LEADER.
  - 21 235 € pour l'accompagnement juridique: rédaction des règlements, délibérations et formulaires par des avocats.
  - 8 060 € pour la conception de documents de communication sur la régulation (affiche, flyer, FAQ...).

Quel accueil de la part des citoyen·nes ?

- Fort débat sur le sujet des meublés de tourisme et plus largement des résidences secondaires avec des habitant·es permanent·es très mobilisé·es (cf été 2024 et conférence lors de la venue du journaliste Benjamin Keltz pour la présentation de son livre Bretagne secondaire).
- Forte participation citoyenne aux réunions publiques sur le sujet : a permis la discussion et la compréhension des enjeux et des contraintes de chacun (contraintes calendaires, cohabitation habitant·es/touristes, équilibre économique...).

À l'avenir

- Réflexion sur la possibilité de passer à 90 jours (ce passage de 120 à 90 jours évite des contournements sur la déclaration de résidence principale).
- Nouvelle délibération à venir pour se mettre à jour de la loi Le Meur en s'appuyant sur ces nouveaux fondements juridiques et notamment ouvrir les autorisations de changement d'usage temporaires aux personnes morales.
- Les risques de contournement sont connus mais les multipropriétaires ne représentent que 10 % des propriétaires et les élu·es ne souhaitent pas mettre en œuvre des règlements trop contraignants dans un premier temps avec adaptation possible en fonction des évaluations réalisées à postériori.

Conseils/remarques

- Les quotas à l'échelle de l'immeuble sont très compliqués à contrôler avec beaucoup de cas particuliers, il vaut mieux mettre des quotas par secteurs.

Liens de la page de la CCBI :
Meublés de tourisme - CCBI

Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA)

Nombre d'habitant·es : 89 233 (2021)

Nombre de meublés de tourisme estimé (sur les 15 communes mettant en place un encadrement) : 6 465

Part des meublés de tourisme dans le parc de logement (sur ces 15 communes) : 12,6 %

Moyens humains :

- Pas de poste dédié mais 4 personnes travaillent sur les missions : Régulation des meublés, taxe de séjour, observatoire et qualification de l'offre

Services mobilisés

- Instruction et contrôle : Office de tourisme intercommunal (OTI)
- Direction de l'aménagement et de l'urbanisme de l'EPCI (très mobilisé en phase amont)

Synthèse de la règlementation à Auray Quiberon Terre Atlantique

Autorisation de changement d'usage et numéro d'enregistrement

Selon les communes

Pas d'ajout de réglement contraignant

Limite du nombre d'autorisations par propriétaire

Contexte

AQTA est composée de 24 communes parmi lesquelles 15 ont décidé de mettre en place des régulations des meublés de tourisme. L'EPCI a proposé une démarche collective afin d'accompagner l'ensemble des communes volontaires, de proposer un accompagnement juridique et de structurer la démarche. Deux niveaux de régulation différents ont été adoptés selon les communes.
L'objectif n'est pas de lutter contre les meublés de tourisme ni de les supprimer mais de freiner leur augmentation forte et trop rapide afin que le territoire puisse s'adapter.

- **Niveau 1 :** Demande d'autorisation de changement d'usage + numéro d'enregistrement.
- **Niveau 2 :** Demande d'autorisation de changement d'usage + numéro d'enregistrement + limitation du nombre d'autorisations de changement d'usage par foyer fiscal.

L'encadrement mis en place :

→ Demande d'autorisation de changement d'usage temporaire + numéro d'enregistrement

L'autorisation de changement d'usage temporaire est l'invariant de toute régulation, elle est valable 3 ans. Cette autorisation de changement d'usage est nécessaire pour mettre en location des meublés de tourisme sauf pour les résidences principales louées moins de 120 jours par an.

En parallèle, tous les meublés de tourisme doivent être enregistrés et obtenir un numéro d'enregistrement qui est attribué au logement. Ce numéro est obligatoirement affiché sur chaque annonce, peu importe le support.

La limitation du nombre d'autorisations de changement d'usage par personne physique

En fonction des communes, entre 1 et 3 autorisations de changement d'usage temporaire peuvent être délivrées par foyer fiscal.
Les personnes morales en sont exclues car la délibération a été adoptée avant la loi Le Meur. Les communes ne pouvaient donc pas délivrer d'autorisations de changement d'usage temporaires aux personnes morales mais ne souhaitaient pas non plus délivrer des autorisations valables pour la durée de l'activité de la personne morale. Par conséquent, les communes ont préféré attendre un cadre législatif national sur ce sujet.

L'exception
La ville de Quiberon a mis en place un règlement spécifique dans lequel le nombre d'autorisations accordées par personne physique est fonction du nombre de logement total du propriétaire sur la commune.

Étapes de mise en œuvre de la régulation

1/ 2022 : Début du travail de discussion sur le phénomène des meublés de tourisme et sur les régulations à mettre en œuvre.

2/ Septembre/octobre 2024 : Adoption des règlements en conseil municipal par les 15 communes volontaires.

3/ Juin 2025 : Entrée en vigueur des règlements.

Les moyens mobilisés

Quels moyens humains ?

- 4 chargé·es d'instruction et de contrôle :
  - Basés à l'office de tourisme intercommunale (OTI) à partir du 1er juin 2025.
  - Financé à 50 % par EPCI et 50 % par les communes au prorata des dossiers instruits.
- L'office de tourisme de Carnac gère en interne.
- La communication est gérée par AQTA et par l'OTI.

Freins/difficultés

Un diagnostic avec peu de données :

- Sur les meublés de tourisme : les communes ont eu uniquement accès aux données gratuites d'Airdna pour comparer leur situation avec celle d'autres territoires.
- Une progression a été constatée grâce aux données de l'OTI via la base de données de la taxe de séjour qui est une ressource importante: une augmentation de + 45% de meublés de touristiques en 5 ans.
- Cette absence de données précises a été un des arguments avancés par les maires pour ne pas réguler.
- Le diagnostic a tout de même permis d'attester d'une tension sur le marché du logement.
- Pour l'OTI, beaucoup de demandes de pièces complémentaires et d'analyses au cas par cas qui demandent beaucoup de temps humain.

La question du contrôle

Dans un premier temps, AQTA ne mène pas de contrôle. Il était impossible d'interdire, en début d'été, les locations alors que la saison était lancée.
En revanche, dès la rentrée et quand l'OTI aura moins de dossiers à instruire, il est prévu, dans un premier temps, un courrier signé du maire adressé aux propriétaires qui n'ont pas fait la démarche ou qui en ont fait uniquement la moitié (seulement le numéro d'enregistrement pour la plupart). Dans un 2e temps, un contrôle plus poussé sera effectué sur les meublés, notamment en croisant avec les déclarations d'urbanisme...

À l'avenir

En 2025, l'objectif est de ne pas changer les régulations malgré la loi Le Meur afin de ne pas avoir des règlements modifiés avant même leur entrée en vigueur. Cela permet également d'évaluer leur première version et d'envisager, à terme, d'aller plus loin avec les communes volontaires et/ou de mettre en place des régulations dans des communes qui n'en ont pas encore mis en place.

L'objectif est de dresser un bilan à un an afin de voir quelles communes souhaitent encadrer les personnes morales, mettre en place des quotas... L'idée est aussi de laisser du temps à la Loi Echaniz-Le Meur de se mettre en place et d'attendre la publication des décrets d'application (2 décrets du 19 mars 2026 : n°197 création de l' *"API meublés"* et n°196: modalités d'application).

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA)

Nombre de logements (sur les 6 communes qui mettent en place des régulations) : 60 829 (2021, INSEE)

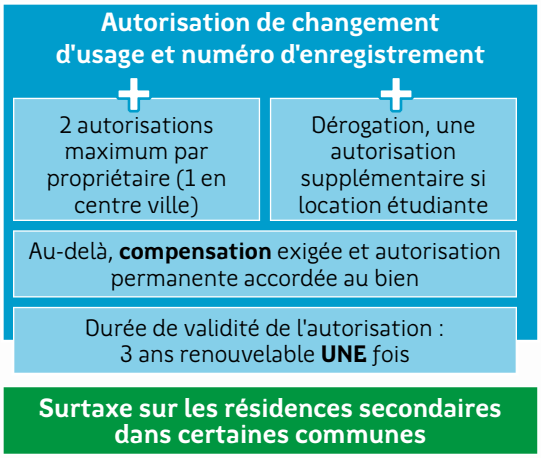
Nombre de meublés estimé (sur ces 6 communes) : 4 800 (Airdna, 2024)

Part des meublés de tourisme dans le parc de logement (sur ces 6 communes) : 7,9 %

Moyens humains :
2 ETP en charge de l'instruction

Services mobilisés de l'agglomération
- Tourisme
- Aménagement/urbanisme

Synthèse de la règlementation à Vannes



Contexte

GMVA est composée de 34 communes parmi lesquelles 6 ont adopté un règlement de régulation des meublés de tourisme à l'issue d'une démarche collective (Arradon, Larmor-Baden, Saint-Gildas de Rhuys, Sarzeau, Séné et Vannes).
Cette démarche collective a été initiée par la direction de l'habitat de l'agglomération avec différents objectifs : maintenir une offre de logements résidentiels à l'année, maintenir un tissu commercial et de services de proximité, préserver l'équilibre entre l'offre de logements à l'année et l'offre de logements touristiques, sans s'opposer à l'activité touristique mais pour réguler sa progression. Une fois mis en place, c'est le service tourisme qui en a récupéré l'instruction avec la taxe de séjour.
Pour la ville de Vannes, l'idée n'est pas d'interdire les meublés de tourisme mais bien de concilier la capacité d'accueil sur la ville et le souci de maintenir des résidences principales, notamment sur le centre historique de Vannes.

Les régulations mises en place :

→ Demande d'autorisation de changement d'usage temporaire + numéro d'enregistrement

Chaque meublé de tourisme doit être déclaré en mairie pour recevoir un numéro d'enregistrement qui est nécessaire à la publication d'une annonce.
Pour les logements concernés (résidences secondaires, résidences principales louées plus de 120jours par an ou investissement locatif) cette déclaration est à compléter obligatoirement d'une autorisation de changement d'usage valable pour une durée de 3 ans.
Cette demande d'autorisation obeit à un règlement propre à chaque commune. ces règlements présentent, néanmoins, certaines dispositons communes.

La limitation du nombre d'autorisation

Le principe général est de limiter à une ou deux autorisations de changement d'usage temporaires par personnes physiques (pour les personnes physiques, il s'agit d'une autorisation par foyer fiscal maximum) ou morales selon les communes.

Exception

À Vannes, le nombre d'autorisations délivrées par propriétaire peut être augmenté à 3 dans le cadre d'un bail mobilité ou d'un bail étudiant. Ainsi, si le logement est loué de septembre à juin à un·e étudiant·e, il peut être loué en meublé de tourisme durant l'été.
À Sarzeau et Vannes, un nombre d'autorisations est défini par secteur.

Dans le bourg de Sarzeau et sur un autre secteur de la commune, 1 seul meublé de tourisme est autorisé par propriétaire. Sur le reste de la commune, le plafond est de 2 meublés de tourisme par propriétaire.
La ville de Vannes limite à 2 autorisations par propriétaire dont une seule dans le centre-ville.

À Vannes, un renouvellement limité

- Les autorisations sont accordées pour une durée de 3 ans renouvelable une seule fois. Les propriétaires devront patienter pendant une période de 6 ans avant de pouvoir faire une nouvelle demande.
- Cette règle est rappelée aux propriétaires au moment du renouvellement de leur autorisation de changement d'usage.

À Larmor-Baden et à Vannes, le principe de compensation

En plus des autorisations de changement d'usage temporaire, la ville de Larmor-Baden autorise les changements d'usage permanents. Ceux-ci sont toutefois soumis au principe de compensation. Pour chaque local d'habitation transformé de manière permanente en meublé de tourisme, un local initialement non destiné à l'habitation doit être converti en logement.

Par dérogation, la rénovation d'un logement vacant depuis plus de 10 ans peut également permettre d'obtenir cette autorisation. Le logement *« de compensation »* doit se trouver dans la commune et avoir une surface de plancher au moins équivalente au logement transformé en meublé. La ville de Vannes impose un périmètre dans lequel doit se situer le logement de compensation.

Le contrôle des régulations

- Le rôle de l'EPCI est uniquement d'alerter les communes sur toute suspicion d'infraction.
- Après 3 ou 4 relances de propriétaires en infraction, le dossier est transmis aux communes qui choisissent de s'en saisir ou non.
- Il revient à la commune de mettre en œuvre la procédure, de saisir le juge (sous réserve de disposer d'agent·es assermenté·es).
- Pour l'instant, la volonté est d'obtenir une cartographie précise des meublés sur le territoire plus que d'être très restrictif.
- Le contexte pré-électoral est un frein à la mise en place de sanctions.

Étapes de mise en œuvre de la régulation

1/ Depuis 2021/2022 : Un sujet de réflexion et d'échanges au sein de l'agglomération.

2/ Décembre 2023 : Délibération du conseil municipal de Vannes.

3/ Juillet 2024 : Mise en œuvre effective des régulations avec des dates de début différentes pour chaque commune, ce qui a permis d'échelonner l'arrivée et le traitement des demandes.

4/ 1er juillet 2024 : Entrée en vigueur du numéro d'enregistrement et de l'autorisation de changement d'usage pour Vannes, Arradon et Larmor-Baden.

5/ 1er septembre 2024 : Entrée en vigueur du numéro d'enregistrement et de l'autorisation de changement d'usage pour Saint-Gildas de Rhuys, Sarzeau et Séné.

Les moyens mobilisés

Quels moyens humains ?

- 2 postes chargé·es d'instruction et de contrôle basés à l'EPCI. Le financement de ces postes se décompose de la manière suivante : 2/3 par l'EPCI et 1/3 par les communes.

Quels moyens financiers ?

- Coûts d'utilisation de la solution Déclaloc (Nouveaux territoires) : délivrance de numéro d'enregistrement et des autorisations de changement d'usage.
- 15 200 € HT pour la mise en route de la plateforme et la formation des agents à son utilisation + un an d'exploitation (changement d'usage et numéro d'enregistrement) puis 7 000 € HT pour l'exploitation seule.

Difficultés

- Beaucoup d'accompagnement téléphonique des citoyen·nes qui nécessite du temps agent.
- Le public n'est pas toujours familiarisé avec l'outil numérique. Il faut donc répondre aux questions et mettre à disposition des outils (scan) par les agents.
- Vraie confusion entre la déclaration et la demande d'autorisation de changement d'usage.

Conseils/remarques

- Les variantes selon les communes demandent plus ou moins de travail et de temps pour l'instruction. Par exemple, la notion de compensation et de zonage demande plus d'attention.
- Des temps de communication importants sur les mesures pour sensibiliser tous les propriétaires de meublés de tourisme.
- Un travail en parallèle avec les plateformes de location afin que celles-ci participent au contrôle des régulations (diffusion de l'information sur la réglementation, obligation de fournir un numéro d'enregistrement…) : Quand Airbnb a masqué les annonces sans numéro d'enregistrement, le nombre de demandes d'autorisation a été démultiplié :
  - Contact par mail des plateformes et relances multiples pour avoir des réponses, mais cela a fonctionné.
  - Contact des plateformes par l'agglomération et par les communes.

Liens de la page de GMVA :
Meublés de tourisme GMVA

Dinan

Nombre d'habitant·es : 14 966 (2022, INSEE)

Nombre de meublés touristiques : 616 (2024, Airdna)

Part des meublés de tourisme dans le parc de logement : 6,60 %

Moyens humains
- 1 ETP chargé d'instruction

Services mobilisés
- Travail étroit entre le service urbanisme de la ville et le service tourisme de l'EPCI

Synthèse de la règlementation à Dinan

Autorisation de changement d'usage et numéro d'enregistrement

\+

Quotas de meublés de tourisme par quartier

Les régulations mises en place :

→ Demande d'autorisation de changement d'usage temporaire + numéro d'enregistrement

Chaque meublé de tourisme doit être déclaré en mairie pour recevoir un numéro d'enregistrement qui est nécessaire à la publication d'une annonce.
Cette déclaration est à compléter obligatoirement d'une autorisation de changement d'usage valable pour une durée de 3 ans, sauf pour les résidences principales louées moins de 120 jours par an qui ne sont pas concernées.
La mise en place, en 2023, sans règlement contraignant, de l'autorisation de changement d'usage et du numéro d'enregistrement a permis d'obtenir un état des lieux affiné et d'ajuster les régulations. Un règlement instaurant des quotas est aujourd'hui en vigueur.

→ Quotas par quartier

La ville a été divisée en 5 secteurs. Dans chacune de ces zones, le nombre maximum d'autorisations de changement d'usage pouvant être délivrées est défini afin de limiter une trop forte concentration des meublés ou un débordement vers des quartiers jusqu'alors épargnés.

Étapes de mise en œuvre de la régulation

1/ 2022 : Recrutement d'une chargée de mission logement vacant et meublés de tourisme (suivi du phénomène : ampleur et évolution).
2/ 2023 : Mise en œuvre d'une autorisation de changement d'usage sans règlement.
3/ 2024 : Délibération pour ajouter les quotas au règlement de changement d'usage.
4/ 2025 : Entrée en vigueur des quotas.

Les moyens mobilisés

Quels moyens humains ?

- 1 chargée d'instruction.
- La chargée de mission habitat a été fortement mobilisée sur le sujet.
- Travail en lien étroit avec la collègue en charge de la taxe de séjour à l'agglomération.

Quels moyens financiers ?

- Diagnostic :
  - Groupe de travail avec Saint-Malo, Rennes, Saint-Brieuc, La Baule, Pays Basque, Bassin d'Arcachon et Vannes pour échanger sur les retours d'expérience.
  - Accès aux données : la ville a eu accès aux données de la loi ELAN en contactant directement les plateformes via les contacts disponibles pour la taxe de séjour. Cela s'est fait assez facilement à l'exception de Booking, pour qui de nombreuses relances ont été nécessaires.
- L'instruction des demandes d'autorisation de changement d'usage est réalisée en interne sans logiciel dédié.
- Pas d'accompagnement juridique dédié.
- Licence pour la délivrance du numéro d'enregistrement 1140 € TTC + Maintenance 3D ouest 360 € TTC.

Une grande partie des missions réalisées en interne.

Le contrôle

Une mise en place progressive à travers diverses actions :

- Surveillance de la limitation à 120 nuitées de location pour les résidences principales.
- Quand les quotas sont atteints, la ville vérifie que les propriétaires dont le dossier a été refusé ne publient pas d'annonce.
- Lorsque des fraudes ou irrégularités sont remarquées sur Airbnb, un accès à un portail permet de chercher l'annonce par le numéro d'enregistrement et de la bloquer manuellement.

Liens de la page de Dinan :
Meublés de tourisme Dinan

Rennes

Nombre d'habitant·es : 225 081 (2021, INSEE)

Nombre de meublés estimé : 2 563 (2024, Airdna)

Part des meublés de tourisme dans le parc de logement : 1,92 %

Moyens humains

- Pas de poste dédié mais 5 personnes missionnées (3 à l'instruction et 2 à la taxe de séjour)

Services mobilisés

- Tourisme (taxe de séjour)
- Service urbanisme de Rennes métropole (instruction)

Synthèse de la règlementation à Rennes

Autorisation de changement d'usage et numéro d'enregistrement

\+

Quotas par immeuble : maximum 50% de la surface de plancher par immeuble

\+

Une autorisation maximum par foyer fiscal

Les régulations mises en place :

→ Demande d'autorisation de changement d'usage temporaire + numéro d'enregistrement

Valable pour une durée de 4 ans, cette autorisation de changement d'usage est nécessaire pour mettre en location des meublés de tourisme à l'exception des résidences principales louées moins de 120 jours par an.

En parallèle, tous les meublés de tourisme doivent être enregistré et obtenir en retour un numéro d'enregistrement qui est attribué au logement. Ce numéro est obligatoirement affiché sur chaque annonce, peu importe le support.

→ Quotas par immeuble

À l'échelle d'un immeuble, un maximum de 50 % de la surface pourra être autorisée pour un usage de meublé de tourisme. Cette mesure s'applique sur l'ensemble de la ville. Les immeubles avec une seule habitation en sont exonérés. Pour ce quota, la surface retenue est celle définie à l'article R.156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Une forte volonté politique de réguler car c'est un sujet important dans la vie des habitant·es de ne pas se retrouver sans voisin·es et/ou avec des nuisances liées à une trop forte concentration de meublés de tourisme.

Limite : difficulté dans l'instruction

- Obtenir les plans de l'immeuble pour définir l'assiette de calcul des 50 % de meublés autorisés.

Étapes de mise en œuvre de la régulation

1/ 2019 : Accompagnement de Rennes par l'Audiar pour réaliser un diagnostic.
2/ 2021 : Proposition de régulations aux élu·es. Les besoins humains nécessaires sont alors jugés trop importants.
3/ 2024 : Accélération portée par une volonté politique forte.
4/ 24 juin : Délibération de Rennes métropole.
5/ Novembre : Ouverture des demandes de numéros d'enregistrement.
6/ 20 décembre : Ouverture des demandes d'autorisation de changement d'usage.
7/ 1er janvier 2025 : Entrée en vigueur du règlement.

→ Les moyens mobilisés

Quels moyens humains ?

Il n'y a pas de poste dédié mais la mission est prise en charge par plusieurs agent·es :

- Service tourisme (lien taxe de séjour) : 1 chargée de mission + 1 assistante.

Elles ont l'habitude de s'adresser aux professionnels du tourisme et travaillent avec l'opérateur Destination Rennes. La taxe de séjour est leur porte d'entrée sur ce sujet.

- Service urbanisme (droit des sols) : 3 instructrices (réparties par secteur)

Quels moyens financiers ?

- Coût annuel de la plateforme 3D Ouest.

Difficultés/remarques

- Difficulté juridique : une fois une anomalie détectée (faux numéro d'enregistrement, absence d'autorisation de changement d'usage…) quel cadre légal pour supprimer ou suspendre l'annonce sur Airbnb ?
- Une exception : en septembre, décision modificative pour l'ensemble des propriétaires ayant une autorisation tacite dans la mesure où ils ont déposé un dossier avant l'entrée en vigueur et n'ont donc pas eu de réponse : ceux-ci disposent d'un an de plus pour se mettre en règle sur la demande d'autorisation de changement d'usage.

Lien de la page de Rennes

Quimper

Nombre d'habitant·es : 64 530 (INSEE, 2022)

Nombre de meublés estimé : 1131 (2024, Airdna)

Part des meublés de tourisme dans le parc de logement : 2,92 %

Moyens humains :
- Effectif constant

Services mobilisés
- Service économie (tourisme) : taxe de séjour et numéro d'enregistrement
- Service urbanisme : instruction autorisations de changement d'usage
- Accueils : premier filtrage des appels / premières réponses

Synthèse de la règlementation à Quimper

Autorisation de changement d'usage et numéro d'enregistrement

+

Une autorisation maximum par propriétaire dans le centre ville

Les régulations mises en place :

→ Demande d'autorisation de changement d'usage temporaire + numéro d'enregistrement

L'autorisation de changement d'usage est valable pour une durée de 3 ans (pour les personnes physiques) ou pour la durée de l'activité professionnelle du bénéficiaire (personne morale).

Cette autorisation est nécessaire pour mettre en location des meublés de tourisme (sauf pour les résidences principales louées moins de 120 nuitées par an).

Limite à un nombre maximum d'autorisation par propriétaire

Dans le centre-ville, lieu de concentration des multipropriétés en location, une seule autorisation peut être délivrée par propriétaire physique (foyer fiscal) ou morale. Dans le reste de la ville, deux autorisations de changement d'usage peuvent être délivrées par propriétaire.

Étapes de mise en œuvre de la régulation

1/ 2022 : Réflexion au service économie en charge du tourisme et de la taxe de séjour pour une meilleure connaissance des meublés de tourisme et à l'urbanisme sur l'impact des meublés de tourisme sur le parc de logement.
2/ Février 2023 : Délibération du conseil municipal : lancement du travail.
3/ Juin 2023 : Délibération du conseil municipal sur le règlement de changement d'usage.
4/ 1er janvier 2024 : Mise en place du numéro d'enregistrement.
5/ 1er Mars 2024 : Entrée en vigueur de la demande d'autorisation de changement d'usage + première modification : s'appuie sur la jurisprudence pour adapter les pièces justificatives exigées (exclusion du règlement de copropriété).
6/ Octobre 2024 : Deuxième modification (nombre maximum d'autorisations par propriétaire défini).
7/ Mars 2025 : Entrée en vigueur de la limitation du nombre d'autorisations par propriétaire.

Les moyens mobilisés

Quels moyens humains ?

La régulation mobilise plusieurs services et se fait à effectif constant :

- Service économie (tourisme) : taxe de séjour et numéro d'enregistrement.
- Service urbanisme : instruction des autorisations de changement d'usage.
- Travail croisé entre ces services pour échanger leurs informations et compétences pour mettre en œuvre des mesures de croisement de données.
- L'accueil des deux services fait un premier travail de réponse et de filtrage des appels.

Quels moyens financiers ?

- La prestation de l'avocat en charge de l'OPAH-RU a été étendue sur le sujet des meublés de tourisme.

Difficultés/remarques

- Besoin d'adapter le règlement aux jurisprudences et aux changements législatifs.
- Déclaloc : Propose un système de ticket en cas d'interrogations : pas d'interlocuteur direct. Beaucoup de juristes travaillent pour Déclaloc.
- Les différentes étapes sont très chronophages : Mise en place de la régulation, contrôle, évaluation du parc de MT (extraction et analyse des statistiques), présentation aux élu·es.
- Importance de travailler de manière croisée entre service urbanisme et gestionnaires taxe de séjour.
- Importance de travailler en réseau avec d'autres villes pour se partager des informations.

Impact

Augmentation du nombre de logements déclarés au titre de la taxe de séjour mais pas du montant récolté car la saison 2024 était moins bonne que celle de 2023 en nombre de voyageur·euses.

Lien de la page de Quimper

Lorient

Nombre d'habitant·es : 57 846 (2021, INSEE)

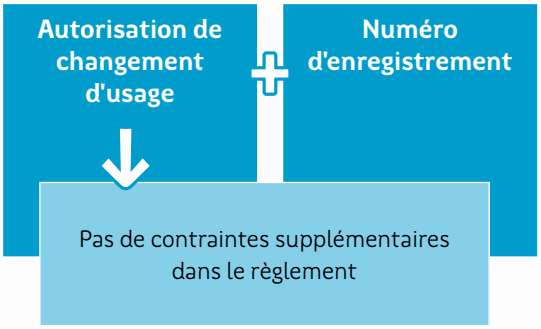
Nombre de meublés de tourisme : 1024 (fév. 2025)

Part des meublés de tourisme dans le parc de logement : 3,36 %

Services mobilisés

- Service relation usagers de Lorient
- Direction de l'urbanisme de Lorient
- Direction du tourisme de l'agglomération

Synthèse de la règlementation à Lorient



Contexte

Lorient a mis en place au 1er janvier 2023 une demande d'autorisation de changement d'usage et un numéro d'enregistrement.
L'objectif est de récupérer des données afin de connaitre le parc de meublés de tourisme sur la commune et disposer d'un état des lieux plus précis du phénomène.

Les régulations mises en place :

→ Demande d'autorisation de changement d'usage temporaire + numéro d'enregistrement

Valable pour une durée de 3 ans, cette autorisation de changement d'usage est nécessaire pour mettre en location des meublés de tourisme à l'exception des résidences principales louées moins de 120 jours par an.

En parallèle, tous les meublés de tourisme doivent être enregistrés et obtenir en retour un numéro d'enregistrement qui est attribué au logement. Ce numéro est obligatoirement affiché sur chaque annonce, peu importe le support.

Étapes de mise en œuvre de la régulation

1/ 2022 : Sollicitation d'une autorisation pour mettre en place ces dispositifs auprès du préfet (car non classé en zone tendue).

2/ Janvier 2023 : Autorisation de changement d'usage et numéro d'enregistrement effectifs.

Les moyens mobilisés

Quels moyens humains ?

- 0,5 équivalent temps plein.
- Service relation usagers / formalités réglementaires (Ville).
  - Information des propriétaires sur les démarches à effectuer et relance des loueurs qui ne sont pas en conformité avec le règlement de changement d'usage.
  - Récupération des données Loi ELAN, traitement et analyse de ces données.
- Service urbanisme (Ville)
  - Instruction des autorisations de changement d'usage.
- Direction du tourisme (Agglo)
  - Suivi des demandes de numéros d'enregistrement, saisie des cessations d'activité sur la plateforme, relance en cas de non-conformité.

Quels moyens financiers ?

- Prise en charge du coût de la plateforme 3D Ouest.

Bilan

- Début 2024 : 1/3 des propriétaires de résidences secondaires ou investissements locatifs ont bien demandé une autorisation de changement d'usage.
- Automne 2024 : relance massive = 50 % des propriétaires sont alors en conformité.

→ ***La moitié des propriétaires ne sont toujours pas en conformité, ce qui pose la question des contrôles pour faire respecter les régulations.***

À l'avenir

Une réflexion est lancée à l'échelle intercommunale sur la régulation des meublés de tourisme bien que la compétence reste communale en l'absence de PLU-i. Une réflexion est en cours sur l'ouverture possible de l'autorisation de changement d'usage aux personnes morales. Lors de la première délibération, ce choix a été écarté car avant la loi Le Meur, les personnes morales ne pouvaient pas bénéficier d'une autorisation de changement d'usage temporaire. S'il y avait des autorisations que pour les personnes morales, elles n'étaient valables que pour la durée d'activité. Désormais les personnes morales, au même titre que les personnes physiques, peuvent obtenir une autorisation de changement d'usage temporaire.

Cancale

Nombre d'habitant·es : 5 554 (2022, INSEE)

Nombre de meublés de tourisme : 822 (2024, Airdna)

Part des meublés de tourisme dans le parc de logement : 16,70 %

Part de résidences secondaires dans le parc de logement : 41,4 % (2021, INSEE)

Service mobilisé
- Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Synthèse de la règlementation à Cancale

Servitude de résidence secondaire dans le PLU

Surtaxe sur les résidences secondaires

Contexte

Depuis la mise en place de régulations sur les meublés de tourisme à Saint-Malo, la commune constate des effets de débordements avec des propriétaires de meublés touristiques qui se rabattent sur les communes voisines.
La commune de Cancale s'est faite accompagnée par l'Atelier d'Ys dans le cadre de la révision générale de son PLU ainsi que pour les deux révisions dont celle portant sur la définition de zones de servitudes de résidences principales.

La régulation mise en place

→ Définition de zones de servitude de résidence principale dans le PLU

La ville de Cancale a réalisé une modification simplifiée de son PLU afin d'y inscrire des zones de servitude de résidence principale. Dans ces zones, tout nouveau logement sera exclusivement, et à titre perpétuel, à usage de résidence principale.

Pour mémoire, l'instauration de cette servitude n'est possible que dans les communes disposant de plus de 20% de résidences secondaires.

Le choix des zones concernées :

- La proximité du centre bourg et des équipements et services publics existants (périmètre ORT)
- Proximité des réseaux existants.
- La position du bâti sur la parcelle.

L'analyse a été menée à la parcelle par un groupe de travail composé d'élus et de techniciens.

Étapes de mise en œuvre de la régulation

1/ Le Conseil Municipal du 10 mars 2025 a délibéré pour prescrire la révision générale du plan local d'urbanisme sur le territoire de Cancale.

2/ La mise à disposition du public **été 2025.**
3/ Approbation de la modification le **29 août**.

Les moyens mobilisés

- Accompagnement par le bureau d'étude l'Atelier d'Ys.

À l'avenir

- Réflexion sur la mise en place d'autorisation de changement d'usage.

Remarques

- Cette modification du PLU permet d'agir sur les nouveaux logements mais pas sur les transactions de logements déjà existants.
- Il y aurait un intérêt de créer une servitude à la revente ou de limiter les autorisations de rénovations pour les résidences secondaires afin d'encourager leur revente vers de la résidence principale.

III

Annexes

Définitions

Meublé de tourisme

Article L.324-1-1 du Code du tourisme : *« [...] Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois »*
Un gîte ou un appartement, loués pour une clientèle de passage sont donc des meublés de tourisme.
Ne sont pas considérés comme meublés de tourisme :

- Les locaux faisant l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail *« mobilité »*, puisque les locataires y élisent domicile.
- Les chambres chez l'habitant.
- Une résidence principale si la location est inférieure à 120 jours.
- Depuis le 1er janvier 2025, une commune peut limiter la location d'une résidence principale à 90 jours par an.

Chambre d'hôte

Article L.324-3 du code du tourisme :
Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant (occupant d'une résidence principale) en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (petit-déjeuner ...). Il s'agit d'une catégorie distincte de celle des meublés de tourisme.

Résidence principale :

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 – article 2
« La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. »

Résidence secondaire :

INSEE
« Une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées. »

Autorisation de changement d'usage temporaire

L'autorisation de changement d'usage a pour effet de soumettre à autorisation la transformation de tout logement en un local à autre usage (notamment, mais pas uniquement, en meublé de tourisme).
Un règlement peut définir des conditions particulières de délivrance de cette autorisation.

L'autorisation peut être délivrée temporairement (article L.631-7-1 A du CCH). Elle est alors nominative : délivrée au propriétaire pour une durée maximum de 5 ans et non cessible.

Autorisation de changement d'usage permanente

L'autorisation de changement d'usage permanente est accordée contre une compensation (transformation d'un local qui n'est pas à usage d'habitation en local d'habitation, les exigences particulières sont définies dans les règlements par les communes ou EPCI compétentes).
Cette autorisation est rattachée au bien et valable sans limitation de durée.

Changement d'usage vs changement de destination

	Changement de destination	Changement d'usage
Fondement juridique	Article R 421 du Code de l'urbanisme	Article 637-1 du Code de la construction et de l'habitation
Définition	**Destination :** type d'activité pour laquelle a été construit le local (exploitation agricole et forestière ; habitation ; commerce et activités de service ; équipements d'intérêt collectif et services publics ; autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire)	**Usage :** Fait référence à l'utilisation effective d'un bâtiment : un bâtiment à destination d'habitation peut être à *"usage d'habitation"* ou à *"autres usages"*
Procédure obligatoire pour le changement	**Sans travaux :** déclaration préalable **Avec travaux :** permis de construire	Demande d'autorisation de changement d'usage en mairie dans les villes qui le mettent en place
Champs d'application	Sur l'ensemble du territoire national	Dans les communes exigeant l'autorisation de changement d'usage
Possibilité de régulation pour la collectivité	Possibilité de conditionner et de limiter les changements de destination dans les PLU (zones délimitées, interdiction de la destination habitation pour les rez-de-chaussée actifs...)	Possibilité de conditionner dans le règlement de changement d'usage (limitation du nombre d'autorisations par propriétaire, quotas...)

Exemple de formulaire d'autorisation de changement d'usage

Identité du demandeur/de la demandeuse

Nom . . . . . Prénom . . . . .

Ou personne morale (raison sociale) : . . . . .

Représentée par : . . . . . N° de SIRET : . . . . .

Qualité : Propriétaire / Locataire / Mandataire / Autre : . . . . .

Adresse du/de la propriétaire : . . . . .

. . . . .

Tél : . . . . . Courriel : . . . . .

Adresse du bien objet de la demande d'autorisation de changement d'usage

Adresse précise (n°/voie/bâtiment/étage): . . . . .

Section cadastrale : . . . . .

Si logement en copropriété, n° de lot : . . . . .

N° d'enregistrement (Renvoyez vers le lien pour l'obtenir) : . . . . .

Description et situation du bien

Superficie totale du bien . . . . . m^2

Nombre de pièces : . . . . . Nombre de chambres : . . . . .

Nombre maximal de personnes pouvant être hébergées : . . . . .

Classe de performance énergétique (DPE à fournir) : . . . . .

Référence cadastrale : . . . . .

Vérification des prérequis à l'autorisation de changement d'usage

Le bien est-il une résidence principale ☐oui ☐non

Le local appartient-il à un bailleur social ☐oui ☐non

Le local est considéré comme décent au regard des caractéristiques du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. ☐oui ☐non

Le bien est-il en copropriété ? : ☐oui ☐non à Si oui, veuillez attester que le changement d'usage sollicité est conforme au règlement de copropriété (joindre une annexe)

Engagements et signature

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à . . . . ., le . . . . .

Signature :

Bibliographie sélective

La bibliographie proposée n'est pas exhaustive mais elle permet de retrouver quelques ressources documentaires complémentaires.

- **Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, (2025,septembre)** *Guide pratique 2025 de la règlementation des meublés de tourisme.* 25113_GuidePratique2025MeubleTourisme.pdf

Les études des agences d'urbanisme :

- **Adeupa, (2025, février)** *Résidences secondaires et meublés de courte durée : quels impacts pour les territoires ?*
- **AUDIAR** *4 études disponibles sur Lamballe Terre et mer, Dinan agglomération, Saint-Malo agglomération et Rennes métropole meublés de tourisme*
- **AudéLor, (2025, janvier).** *Résidences secondaire, meublés de tourisme : évolution depuis 2016 et impact sur l'accès au logement au pays de Lorient-Quimperlé,* Publication
- **Quimper Cornouaille Développement, (2024, décembre).** *Meublés de tourisme : quel impact sur la crise du logement en Cornouaille ?* Focus habitat #4. 2024-12-13_focus_habitat-4-meubles_de_tourisme-1.pdf
- **En cours, une étude initiée par la Région Bretagne et confiée aux agences d'urbanisme :** *« Meublés de tourisme : analyse du phénomène et impact sur le parc de logement à l'échelle régionale »*

Autres études :

- **CESER (2025, octobre).** *Bretagne littorale : penser l'avenir du logement dans un espace contraint.* Rapport-Bretagne-littorale_penser-lavenir-du-logement-dans-un-espace-contraint.pdf
- **Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri et Fondation pour le logement des plus défavorisés (2020, novembre)** *La ville est à nous ! Comment encadrer Airbnb face à la pénurie de logement*

Articles et ouvrages :

- **Aguilera, T., Artioli, F. & Colomb, C. (2025).** *Housing Under Platform Capitalism – The Contentious Regulation of Short-Term Rentals in European Cities.* University of California Press
- **Ayouba, K., Breuille, M.-L., Grivault, C., Le Gallo, J. (2020)** *Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities* International Regional Science Review
- **Blondy, C., Vacher, L., & Vye, D. (2016).** *Les résidents secondaires, des acteurs essentiels des systèmes touristiques littoraux français ? Territoire en mouvement* Revue de géographie et aménagement. Territory in movement Journal of geography and planning, 30. *https://doi.org/10.4000/tem.3344*



Direction de l'aménagement (DIRAM)
Service aménagement, foncier, habitat
amenagement@bretagne.bzh

**POUR VOUS,
AVEC VOUS,
PARTOUT.**

283 avenue du Général Patton – CS 21101 – 35 711 Rennes cedex 7
Tél. : 02 99 27 10 10 | **www.bretagne.bzh**

Avril 2026 – Réalisé par la Région Bretagne – Imprimé par Atelier reprographie / Région Bretagne –Photo de couverture : © Galam-Fotolia