

Observatoire de l'habitat

Les résidences secondaires et les meublés de tourisme

DINAN AGGLOMÉRATION

En 2021, Dinan Agglomération compte près de 11 800 résidences secondaires ce qui représente près d'un cinquième de son parc de logement. Depuis 2015, le nombre de ces logements a crû de plus de 4 %, soit une hausse de 500 logements supplémentaires. Toutefois, les résidences principales ayant connu une croissance plus forte (6 %), le taux de résidence secondaire est resté relativement stable entre ces deux années.

La moitié des résidences secondaires de Dinan Agglomération sont concentrées dans trois communes littorales : Saint-Cast Le Guildo, Fréhel et Saint-Jacut-de-La-Mer. Dans ces communes, les résidences secondaires représentent plus de 60 % du parc de logement, contre 18 % en moyenne. Toutefois, entre 2015 et 2021, la hausse la plus marquée a été observée dans le secteur Agglomération de Dinan : +42 %.

Les résidences secondaires sont, dans près de 8 cas sur 10, des maisons, mais les appartements sont plutôt sur-représentés par rapport au parc de logement. 24 % des appartements de Dinan Agglomération sont des résidences secondaires.

En 2024, près de 3 200 logements entiers (hors locations atypiques) ont été offerts au moins une nuit dans l'année à la location courte durée. Ces derniers ont très largement progressé depuis 2018 (+45 %).

Cette note présente également les différentes possibilités aujourd'hui offertes aux communes pour mieux réguler ces logements pour favoriser les résidences principales.

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES :



11 800 résidences secondaires soit **18,5 %** du parc



58 % concentrées sur le secteur littoral

Source : Insee.

IMPACT A MINIMA SUR LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER :



14,5 % des mutations du marché de l'occasion entre 2016 et 2020

5,7 % de la production de logements dans le neuf entre 2015 et 2021 sont des **résidences secondaires** possédées par des **propriétaires physiques**

Source : Fichiers fonciers 2023.

LES MEUBLÉS DE TOURISME :



3 200 logements entiers « non atypiques » offerts à la location de courte durée en 2024

Source : Air DNA.

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Près d'un cinquième du parc de logements, une part stable

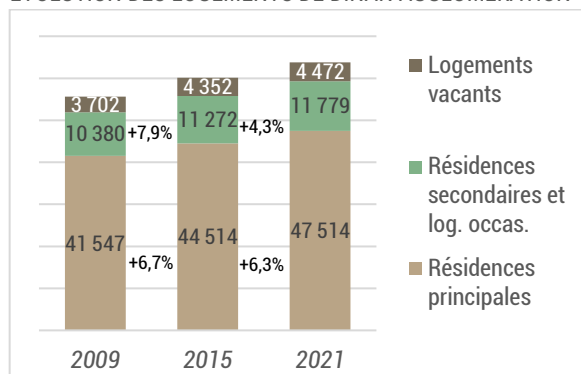
UNE STABILITÉ GLOBALE DE LA PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES, MAIS UNE PROGRESSION SUR CERTAINS SECTEURS

Avec 11 800 logements, les résidences secondaires (cf. définition) représentent 18,5 % du parc de logement de Dinan Agglomération en 2021.

Entre 2015 et 2021, les résidences secondaires ont progressé de 4,3 % alors que les résidences principales ont, elles, progressé de 6,3 %, entraînant ainsi globalement une relative stabilité du poids des résidences secondaires qui était de 18,7 % en 2015. Au cours de la période 2009-2015, les résidences secondaires avaient davantage progressé (+7,9 %) que les résidences principales (+6,7 %), et le poids des résidences secondaires était déjà de 18,7 % en 2009.

Toutefois, cette stabilité masque des disparités entre les secteurs qui ont connu des tendances d'évolution différentes.

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS DE DINAN AGGLOMÉRATION



Source : Insee, RP – Traitements Audiar.

Le poids des résidences secondaires dans le parc est assez proche de celui observé en moyenne dans les EPCI du littoral breton (18,0 %) mais en deçà de celui observé dans les EPCI voisins, en particulier CC Côte d'Émeraude (41,1 %). La part des communes littorales dans les EPCI explique en partie ces écarts. Par rapport aux EPCI du littoral breton, la progression des résidences secondaires dans Dinan Agglomération a été moins forte (+4,3 % contre +7,4 %) contrairement aux résidences principales (+6,7 % contre +5,9 %).

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES EPCI VOISINS ET LITTORAUX

	Nombre de RS 2021	Taux de RS 2021	Évolution RS 2015-2021	Évolution Résidences principales 2015-2021	Taux de RS 2015
Saint-Malo Agglomération	13 944	23.4%	16.4%	8.1%	22.0%
CC Lamballe Terre et Mer	9 096	21.2%	5.2%	5.6%	21.1%
CC Côte d'Émeraude	11 028	41.1%	2.3%	10.0%	42.5%
Dinan Agglomération	11 779	18.5 %	4.3%	6.7 %	18.7%
ECPI du littoral breton	222 618	18.0%	7.4%	5.9%	17.7%
Bretagne	264 201	13.3%	7.8%	6.3%	13.0%

Source : Insee, RP – Traitements Audiar.

Résidence secondaire au sens de l'Insee

Pour l'Insee, une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, loisirs ou vacances. Le logement occasionnel, lui, est un logement utilisé une partie de l'année pour des raisons professionnelles. La distinction entre les deux catégories étant assez complexes, elles sont regroupées dans notre analyse.

Par défaut, les résidences secondaires regroupent les logements qui ne sont ni des résidences principales ni des logements vacants.

Ainsi, les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont aussi classés en résidences secondaires.

UNE CONCENTRATION DANS LES COMMUNES LITTORALES

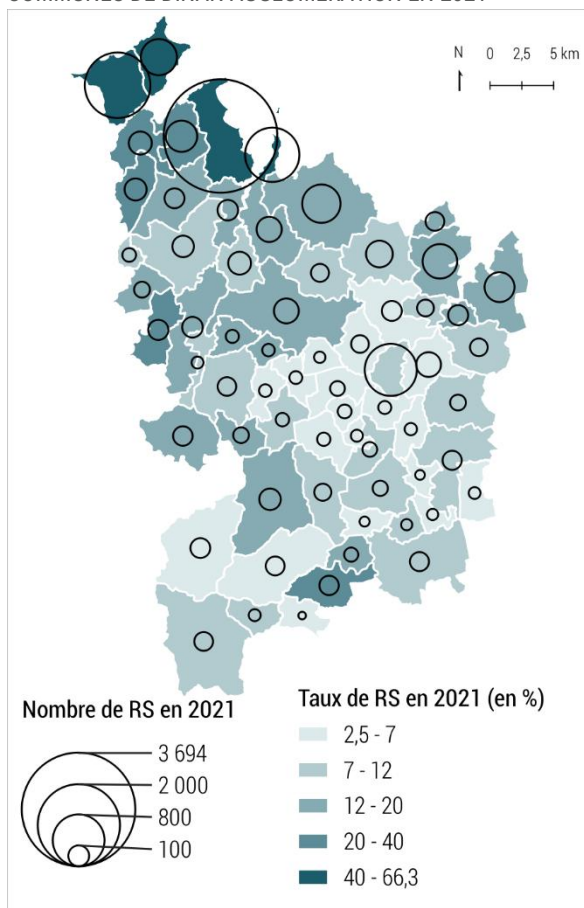
58 % des résidences secondaires de Dinan Agglomération sont concentrées dans le secteur littoral, 12,5 % dans le secteur Rance et 10,0 % dans le secteur agglomération de Dinan (secteurs définis par l'armature du PLUi-H de l'EPCI). L'ensemble des autres secteurs de l'agglomération¹ comptent les 19,3 % restant.

Ainsi, le poids des résidences secondaires dans le parc est très variable d'un secteur à l'autre : 54 % dans le secteur littoral, 14 % dans le secteur Rance, 7 % dans le secteur agglomération de Dinan et 10 % en moyenne dans les autres secteurs.

¹ Les secteurs Guinefort, Plancoët, Broons-Caulnes, Evran-Plouasne, Plélan-le-Petit.

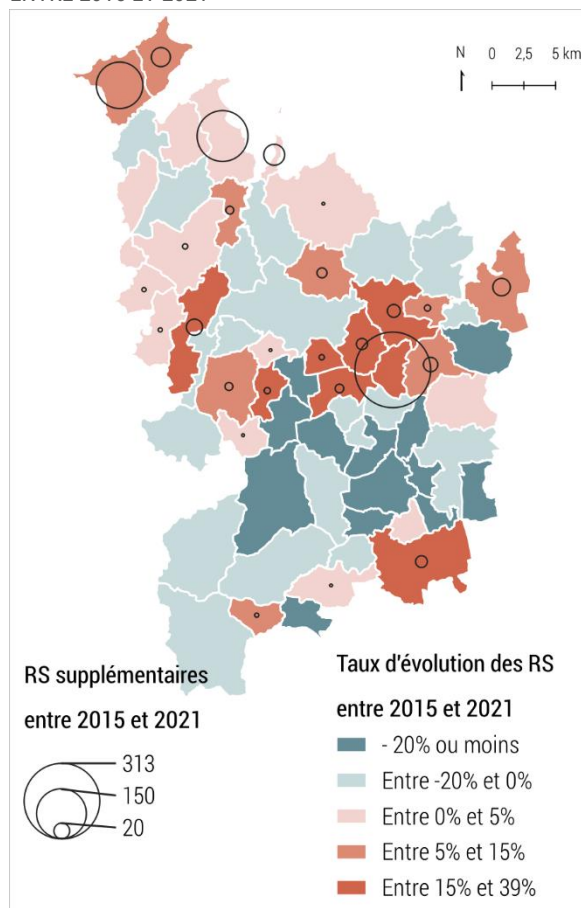
Ces secteurs seront regroupés dans notre analyse sous le nom de « Autres secteurs ».

NOMBRE ET TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES COMMUNES DE DINAN AGGLOMÉRATION EN 2021



Source : Insee, RP – Traitements Audiar.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ENTRE 2015 ET 2021



Source : Insee, RP – Traitements Audiar.

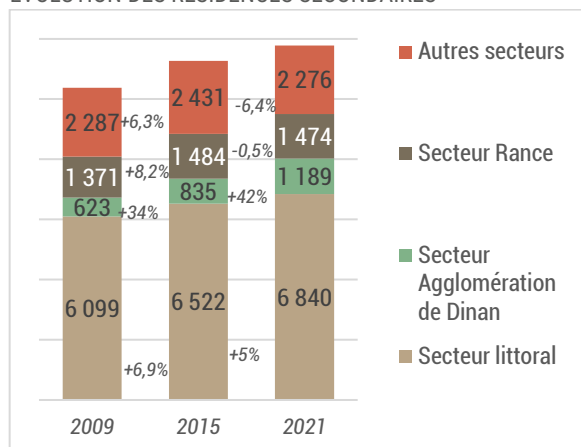
ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES PAR SECTEURS

Depuis 2015, le nombre de résidences secondaires a globalement progressé de 4,5 %. Toutefois, des variations importantes s'observent d'un secteur et d'une commune à l'autre.

Entre 2015 et 2021, la hausse la plus marquée a été observée sur le secteur Agglomération de Dinan : +42 %, soit 354 résidences secondaires supplémentaires. Dans les communes du littoral, le nombre de résidences secondaires a progressé de 5 %, soit 317 résidences secondaires en plus. Sur cette même période, le volume de résidences secondaires a diminué de 0,5 % dans le secteur Rance et de 6,4 % en moyenne dans les autres secteurs.

La commune de Dinan et les communes voisines ont une tendance à la hausse, contrairement aux communes des secteurs du Sud de l'agglomération tels que Broons-Caulnes, Evran-Plouasne et Guinefort ayant plutôt perdu des résidences secondaires.

ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES



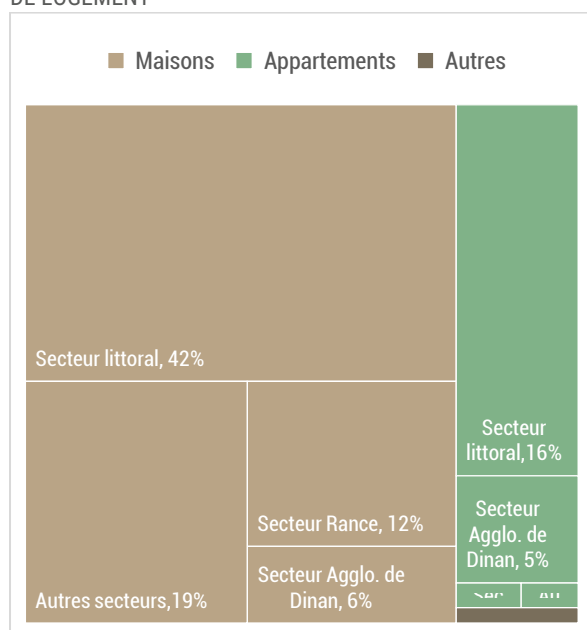
Source : Insee, RP – Traitements Audiar.

Les caractéristiques des résidences secondaires

UNE SUR-REPRÉSENTATION D'APPARTEMENTS SECONDAIRES PAR RAPPORT À LA STRUCTURE DU PARC

En 2021, 78 % des résidences secondaires construites avant 2019 sont des maisons et 21 % des appartements. Ceux-ci sont sur-représentés dans le parc de résidences secondaires (17 % dans l'ensemble du parc de logements). 17 % des maisons de Dinan Agglomération sont occupées en tant que logements secondaires et 24 % des appartements.

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONELS CONSTRUITS AVANT 2019 PAR TYPE DE LOGEMENT



Source : Insee, RP – Traitements Audiar.

Plus de la moitié des maisons secondaires sont localisées dans les communes du secteur littoral où elles représentent 42 % des résidences secondaires de Dinan Agglomération. Les autres maisons secondaires se répartissent davantage sur le territoire : 12 % des résidences secondaires sont des maisons du secteur Rance, 6 % des maisons du secteur Agglomération de Dinan et 12 % des maisons des autres secteurs.

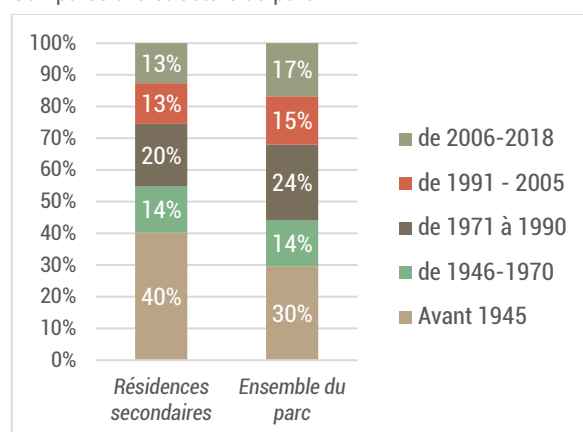
Quant aux appartements secondaires, ils sont concentrés à 74 % dans le secteur littoral. Cependant, ils sont moins nombreux que les maisons secondaires donc représentent un poids plus faible parmi les résidences secondaires. Ainsi, 16 % des résidences secondaires de Dinan Agglomération sont des appartements du secteur littoral et 5 % des appartements du secteur Agglomération de Dinan.

DES RÉSIDENCES SECONDAIRES PLUS ANCIENNES QUE LE RESTE DU PARC

Le parc de résidences secondaires est globalement plus ancien que le reste du parc : 54 % des résidences secondaires datent d'avant 1970 contre 44 % pour l'ensemble du parc. Toutefois, il existe des variations importantes entre les territoires. En effet, si dans le secteur littoral, l'âge du parc de résidences secondaires est dans l'ensemble assez proche de celui de l'ensemble du parc, dans les autres secteurs, les résidences secondaires sont nettement plus anciennes. Ainsi, 53 % des logements secondaires du secteur Agglomération de Dinan datent d'avant 1945, contre 23 % pour l'ensemble des logements de ce périmètre. De même pour le secteur Rance, avec 60 % des résidences secondaires construites avant 1945, contre 34 % de son parc de logements.

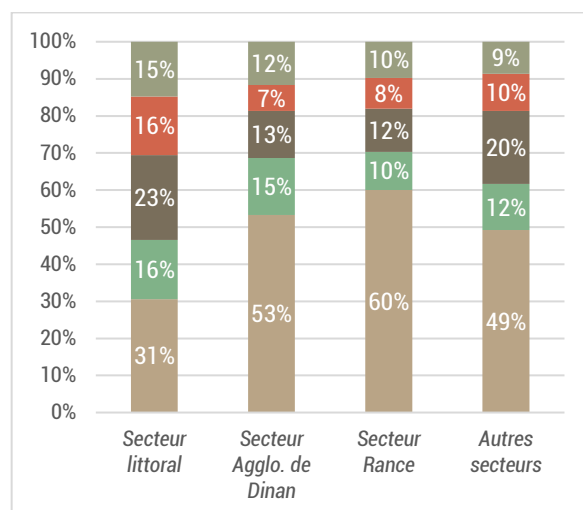
ÉPOQUE D'ACHÈVEMENT DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 2019

Comparée à la structure du parc



Source : Insee, RP – Traitements Audiar.

Selon les territoires



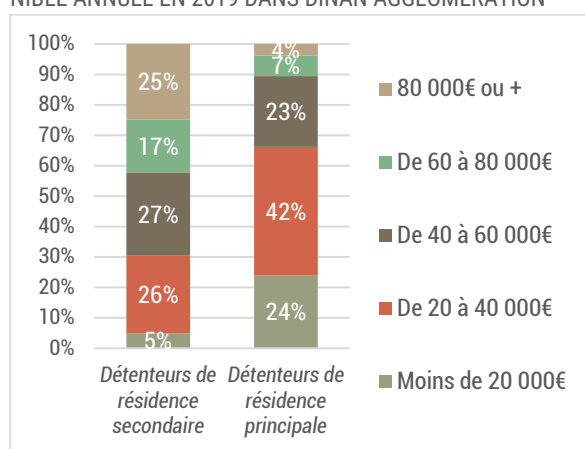
Source : Insee, RP – Traitements Audiar.

Les caractéristiques des propriétaires

DES PROPRIÉTAIRES ÂGÉS ET PLUS AISÉS

D'après une étude² réalisée par l'Insee en 2023, les propriétaires de résidences secondaires à Dinan Agglomération sont globalement plus âgés que les autres ménages : 87 % d'entre eux ont plus de 50 ans, 11 % entre 30 et 49 ans et 2 % moins de 30 ans.

MÉNAGES DÉTENTEURS DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR NIVEAU DE REVENU DISPONIBLE ANNUEL EN 2019 DANS DINAN AGGLOMÉRATION



Source : Insee, Fideli 2019 – Traitements Audiar.

Les détenteurs de résidences secondaires ont sans surprise, des niveaux de revenus disponibles bien supérieurs aux propriétaires de résidences principales. Ainsi, 42 % de détenteurs de résidences secondaires ont un revenu disponible supérieur à 60 000€ par an, contre seulement 11 % des détenteurs de résidences principales.

Les propriétaires de résidences secondaires dans Dinan Agglomération sont d'ailleurs un peu plus aisés que dans l'ensemble de la région. Ils sont 25 % à disposer de revenus supérieurs à 80 000 € contre 22 % à l'échelle régionale.

Par ailleurs, 16 % des ménages détenteurs d'une résidence secondaire dans Dinan Agglomération possèdent plusieurs résidences secondaires, contre 13 % à l'échelle régionale.

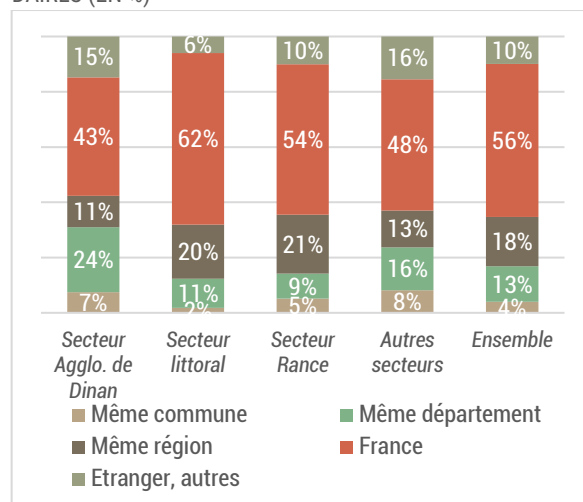
DES PROPRIÉTAIRES PLUS LOINTAINS DANS LE SECTEUR LITTORAL ET LE SECTEUR RANCE

Plus de la moitié des propriétaires de résidences secondaires dans Dinan Agglomération (56 %) vivent en dehors de la région Bretagne, soit une part légèrement supérieure à celles de Lamballe Terre & Mer et Saint-Malo Agglomération (53 %). 13 % habitent dans les Côtes d'Armor, 18 % dans le restant de la Bretagne et 4 % dans la même

commune. La part des détenteurs étrangers est en revanche plus élevée que celle enregistrée dans le reste de la région (10 %).

Les propriétaires venant de France hors Bretagne représentent un poids plus important pour le secteur littoral (62 %) et le secteur Rance (54 %) que pour le secteur Agglomération de Dinan (43 %) et les autres secteurs (48 %). À l'inverse les propriétaires venant de la même commune ou du même département sont davantage représentés dans le secteur Agglomération de Dinan (31 %) et dans les autres secteurs (24 %) que dans les secteurs littoral et Rance (respectivement 13 % et 14 %). Ainsi, les propriétaires de résidences secondaires dans les secteurs Agglomération de Dinan et autres secteurs sont davantage des locaux.

PROVENANCE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES SECONDAIRES (EN %)



Source : Fichiers fonciers 2023, Cerema – Traitements Audiar.

D'après la même étude de l'Insee, les propriétaires venant de France habitent essentiellement en Île-de-France (9,5 % à Paris, 7,2 % dans les Hauts-de-Seine et 7 % dans les Yvelines).

L'impact des résidences secondaires sur les marchés de l'immobilier

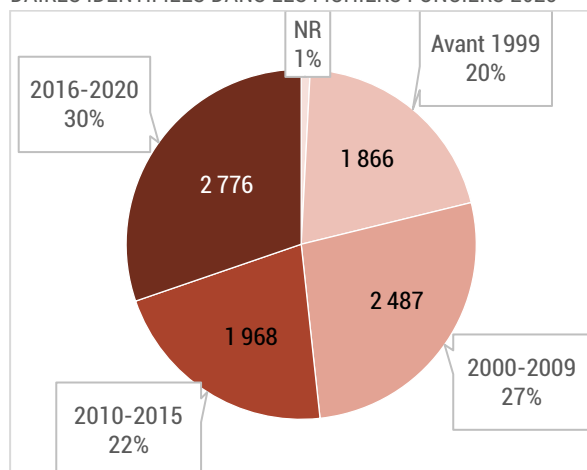
UN POIDS PLUS IMPORTANT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'OCCASION QUE DANS LE NEUF

Parmi les logements identifiés comme résidences secondaires dans les fichiers fonciers en 2023, c'est-à-dire uniquement celles détenues par des propriétaires physiques (cf. encart), 30 % ont enregistré leur dernière mutation, c'est-à-dire les derniers changements de droit de propriété, entre 2016 et 2020 et 22 % entre 2010 et

² Insee Analyses Bretagne n°117 – Mai 2023.

2015. C'est ainsi près de la moitié des résidences secondaires qui changent de main en 10 ans. 20 % des résidences secondaires n'ont pas changé de propriétaire depuis 1999, contre 24,4 % pour l'ensemble du parc.

ANNÉE DE LA DERNIÈRE MUTATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES IDENTIFIÉES DANS LES FICHIERS FONCIERS 2023



Source : Fichiers fonciers 2023, Cerema – Traitements Audiar.

D'après l'analyse des fichiers fonciers 2023, on peut estimer qu'à minima, car on ne retient ici que les propriétaires physiques, 15 % des mutations dans l'ancien enregistrées entre 2016 et 2020 relèvent des résidences secondaires.

Cependant, ce ratio est très variable. En effet, la pression est plus forte sur certains territoires : ce ratio atteint 47 % dans le secteur littoral, mais autour de 10 % dans les secteurs Rance et « autres secteurs » et seulement 4 % dans le secteur Agglomération de Dinan. Si on s'intéresse aux logements récents, c'est-à-dire ceux construits entre 2015 et 2021, on peut estimer qu'au moins 6 % relèvent des résidences secondaires. Encore une fois, on observe une certaine disparité entre les territoires avec près d'un logement neuf sur 4 (24 %) en résidence secondaire dans le secteur littoral, contre moins de 4 % dans les autres secteurs.

Finalement, la pression des résidences secondaires sur le marché de l'immobilier à Dinan Agglomération est, dans chacun des secteurs, plus forte sur le marché de l'occasion que sur le marché des logements neufs.

LES MEUBLÉS DE TOURISME

L'état des lieux : une croissance forte des meublés de tourisme

PRÈS DE 3 200 LOGEMENTS ENTIERS « CLASSIQUES » OFFERTS À LA LOCATION SAISONNIÈRE SUR LES PLATEFORMES DE RÉSERVATION EN LIGNE

En 2024, d'après la source AirDNA, près de 4 100 logements ont été proposés à la location au moins une nuit dans l'année dans Dinan Agglomération ; il s'agit des meublés de tourisme dit « actifs ».

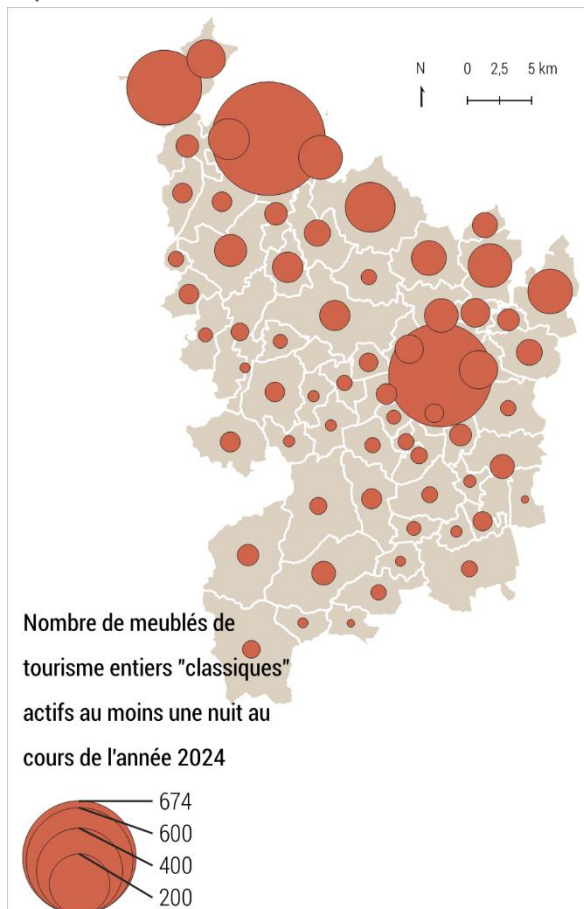
Parmi cette offre, environ 900 soit 22 % correspondent à des logements non loués entièrement (chambres privatives, location partielle...) et/ou des locations atypiques (yourtes, tipis, cabanons...). Cette offre est essentiellement située dans le secteur agglomération de Dinan et le secteur Rance.

Ainsi, 78 % de l'offre « actives » de meublés de tourisme relèvent de logements « classiques » loués entièrement, soit 3 200 logements. L'analyse qui suit porte uniquement sur ce type de meublés qui peuvent potentiellement entrer en concurrence d'usage avec les résidences principales. Cependant, dans cette offre, sont également comptabilisées, sans que nous puissions aujourd'hui les distinguer, les résidences principales mises en location pour une courte durée. Ces logements sont inégalement répartis sur le territoire, car la moitié d'entre eux sont concentrés dans 3 communes : 21 % à Saint-Cast Le Guildo, 18 % à Dinan et 10 % à Fréhel. Suivent ensuite Beaussais-sur-Mer (4 %), puis les communes de Matignon, Pleudihen-sur-Rance, Plouër-sur-Rance et Saint-Jacut-de-la-Mer (3 % chacune). Les autres communes de Dinan Agglomération regroupent ensemble les 35 % restant, ne représentant chacune pas plus de 2 % de l'offre en meublés de tourisme.

Les résidences secondaires dans les fichiers fonciers

Dans l'analyse des fichiers fonciers 2023, nous nous sommes appuyés sur la variable rppo_rs, définies par le Cerema qui permet d'identifier les potentielles résidences secondaires. Cette définition ne porte cependant que sur les logements d'habitation possédés par un propriétaire physique, ce qui exclut les locaux possédés par une personne morale, dont les SCI, et qui minore en volume les résidences secondaires.

NOMBRE DE MEUBLÉS DE TOURISME ENTIERS « CLASSIQUES » EN 2024 PAR COMMUNE



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

UNE HAUSSE SOUTENUE DES MEUBLÉS DE TOURISME DANS CHACUN DES SECTEURS

Entre 2018 et 2024, le nombre de meublés de tourisme « actifs » a progressé de 81 %, passant de 1 750 à 3 174, soit 1 424 logements proposés à la location de courte durée supplémentaires. La dynamique a été, globalement sur la période, assez comparable d'un secteur à l'autre : de +73 % en 6 ans dans le secteur littoral à +96 % dans le secteur Rance.

Tous les secteurs ont enregistré un pic de croissance en 2022 (+19 % globalement pour Dinan Agglomération) et un ralentissement en 2024 (+8 %).

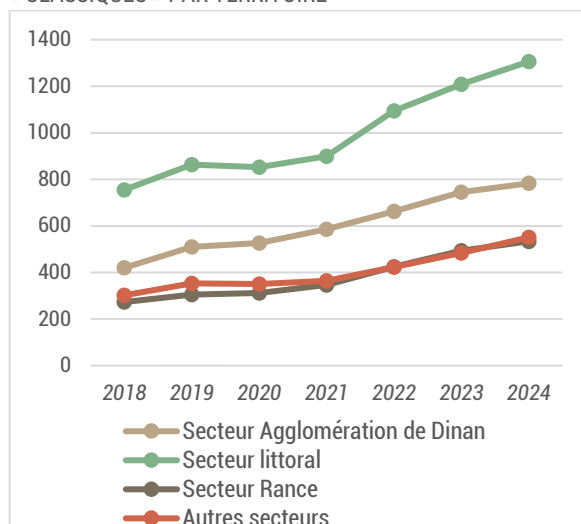
Un meublé de tourisme

Est défini par le code du tourisme comme une villa, un appartement ou un studio meublé à l'usage exclusif du locataire, offert à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Ainsi les meublés de tourisme aussi appelé locations courte durée dans l'étude, peuvent aussi bien être des locations courte durée de biens dédiés à la location de meublés de tourisme pour de l'investissement (qualifié en tant que résidences secondaires au sens de l'Insee), des locations ponctuelles d'une résidence secondaire (occupé une partie de l'année par son propriétaire) ou encore des locations courte durée de logement principal (n'excédant pas plus de 120 jours dans l'année).

Nos analyses sont basées sur les données transmises de AirDNA qui recense les locations courte durée sur les plateformes en ligne, telles que AirBnB, Booking, Abritel, etc.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MEUBLÉS DE TOURISME ENTIERS « CLASSIQUES » PAR TERRITOIRE



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

La nature de l'offre

DES MEUBLÉS DE TOURISME TRÈS ACTIFS

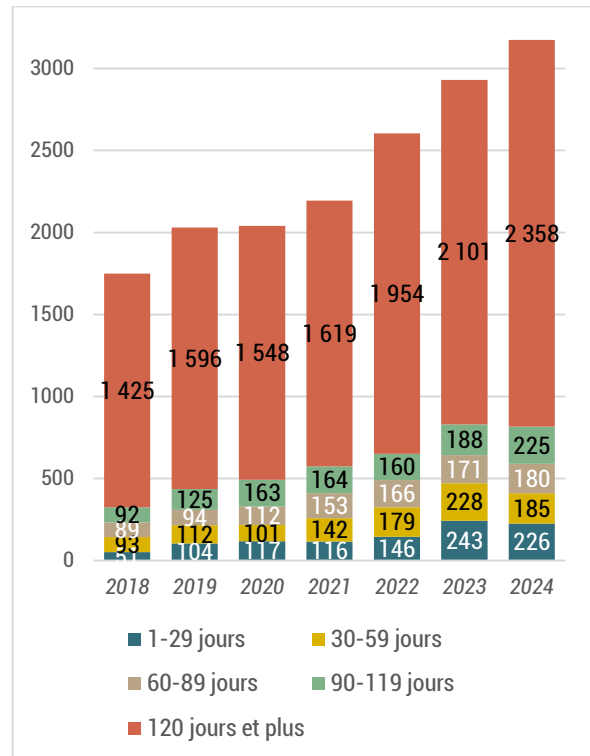
En 2024, la grande majorité des meublés de tourisme (74 %) ont été ouverts à la location plus de 120 jours dans l'année, ce qui démontre la recherche de rentabilité sur le marché de la part des propriétaires. Ce ratio est relativement stable dans le temps, toujours supérieur à 72 %.

Alors que ce sont 13 % des meublés de tourisme ouverts à la location moins de 2 mois dans l'année, vraisemblablement des résidences principales mises en location ou des résidences secondaires très utilisées par leur propriétaire. Parmi ces meublés, une grosse moitié a été mise en location moins d'un mois.

13 % des meublés de tourisme ont été ouverts à la location entre 60 et 120 jours (6 % entre 2 et 3 mois et 7 % de 3 à 4 mois). Ces catégories de locations sont vraisemblablement des résidences secondaires utilisées par leur propriétaire avec de la mise en location pour rembourser un potentiel prêt immobilier ou un complément de revenu.

La part des logements offerts à la location plus de 120 jours dans l'année a une légère tendance à la baisse au profit notamment de la part des logements proposés à la location moins d'un mois dans l'année.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PROPOSÉS EN LOCATION COURTE DURÉE PAR NOMBRE DE JOURS DANS L'ANNÉE À DINAN AGGLOMÉRATION



Source : AirDNA – Traitements Audiar

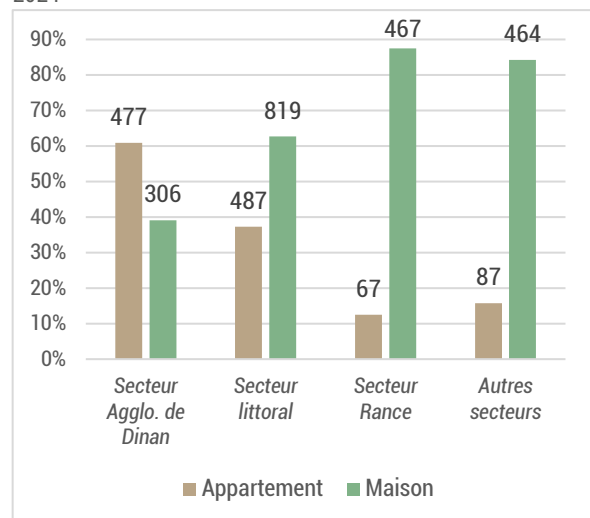
Le profil des meublés de tourisme

MAISONS MAJORITAIRES MAIS APPARTEMENTS SUR-REPRÉSENTÉS PAR RAPPORT À LA STRUCTURE DU PARC

Les meublés de tourisme offerts à la location sont majoritairement des maisons (65 %). Cependant, les appartements sont sur-représentés dans cette offre en meublés de tourisme par rapport à l'ensemble du parc de logement et même à celui des résidences secondaires : 35 % contre respectivement 17 % et 21 %.

En lien avec la typologie du parc, des différences entre secteurs au sein de Dinan Agglomération sont notables. En effet, l'offre de location courte durée du secteur Rance et des autres secteurs est composée à plus de 84 % de maisons, alors que ce ratio s'élève à 63 % pour le secteur littoral. En revanche, dans le secteur Agglomération de Dinan l'offre de meublés est composée à 61 % d'appartements.

TYPE DE LOGEMENT (EN %) DES MEUBLÉS DE TOURISME EN 2024



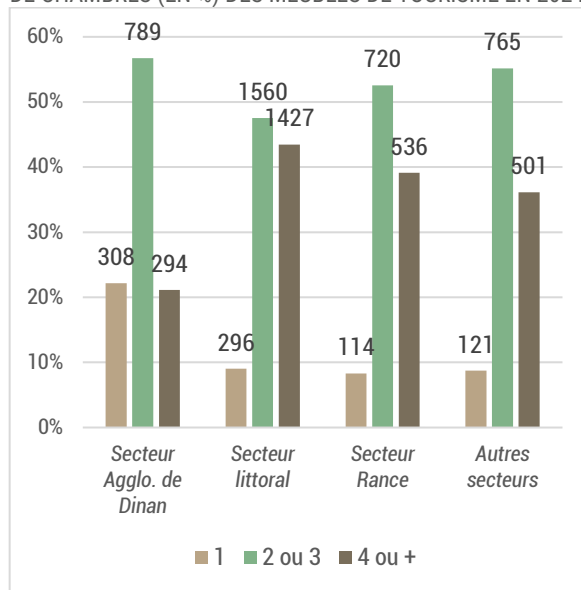
Source : AirDNA – Traitements Audiar.

DE GRANDS MEUBLÉS DE TOURISME

Plus de la moitié de l'offre de meublés de tourisme est composée de logements de 2 ou 3 chambres. Les grands logements (composés de quatre chambres ou plus) sont également grandement représentés puisqu'ils correspondent à 37 % des meublés de tourisme. Les petits logements d'une seule chambre ne représentent que 11 % de l'offre.

Des disparités s'observent entre les secteurs. En effet, sans grande surprise compte tenu de la sur-représentation des appartements dans son offre, le secteur Agglomération de Dinan recense une plus grande proportion de petits logements avec une seule chambre : 22 % contre maximum 9 % pour chacun des autres secteurs. Dans ces secteurs, plus du tiers de l'offre en meublés de tourisme correspond à de grands logements de 4 chambres et plus : 43 % dans le secteur littoral, 39 % dans le secteur de la Rance et en moyenne 36 % pour les autres secteurs.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS EN FONCTION DU NOMBRE DE CHAMBRES (EN %) DES MEUBLÉS DE TOURISME EN 2024



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

Le choix de la mise en location par les propriétaires

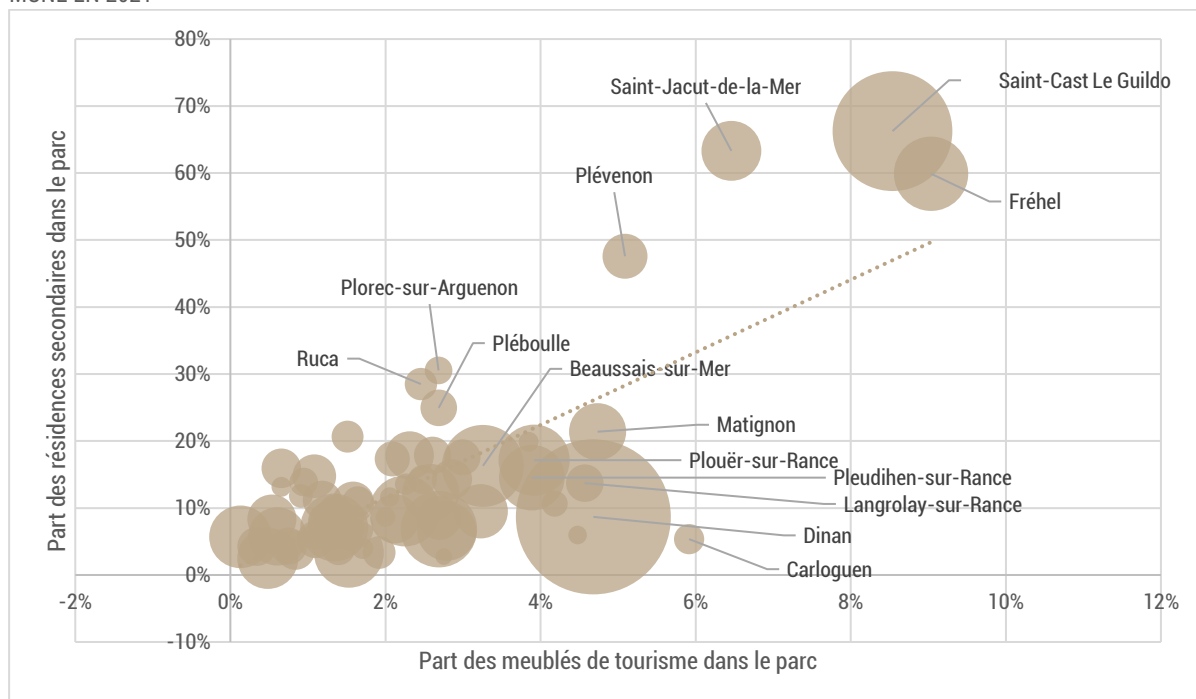
UNE MISE EN LOCATION COURTE DURÉE ESSENTIELLEMENT SUR LES TERRITOIRES À FORT TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Les communes avec des parts de résidences secondaires élevées sont également les communes avec des proportions plus fortes de meublés de tourisme. Une relation forte s'établit entre ces données. Sans doute, car la majorité

des locations courte durée sont des résidences secondaires.

Ainsi, les communes de Saint-Cast Le Guildo, Fréhel, Saint-Jacut-de-la-Mer et Plévenon ont des parts élevées de location courte durée dans le parc de logement. Ces mêmes communes sont les communes avec les plus forts taux de résidences secondaires de l'agglomération.

PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DES MEUBLÉS DE TOURISME DANS L'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENT PAR COMMUNE EN 2021



Source : Insee, RP, AirDNA – Traitements Audiar.

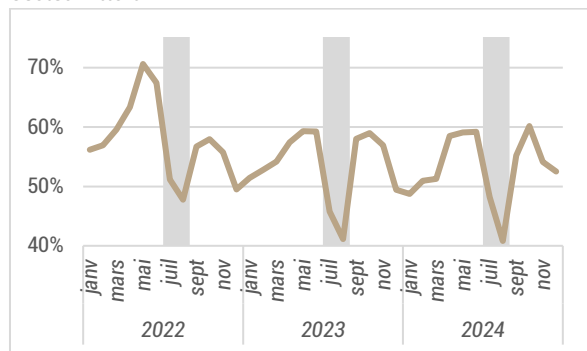
DES PÉRIODES DE MISES EN LOCATIONS CYCLIQUES

À l'échelle de l'agglomération, une saisonnalité importante se dessine dans la mise en location par les propriétaires. Globalement, les meublés de tourisme sont moins offerts à la location en juillet et août et en fin d'année, et les regains de disponibilités s'observent sur les mois de mai/juin et en octobre. Cette périodicité s'observe sur la totalité des secteurs excepté le secteur Agglomération de Dinan. En effet, sur ce secteur, on observe moins de fluctuation de l'offre et la baisse la plus marquée est enregistrée plutôt en fin d'année.

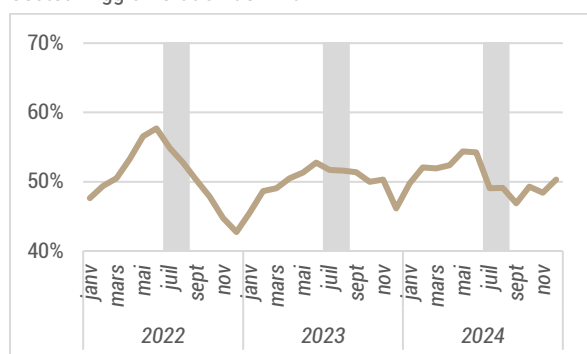
Cette différence pourrait s'expliquer par la nature des meublés et l'usage qu'en ont les propriétaires. Schématiquement, sur le secteur Agglomération de Dinan, les logements seraient davantage dédiés à la location de courte durée en concurrence directe avec le marché locatif à destination des résidences principales. Dans les autres secteurs, les logements offerts à la location, seraient davantage des résidences secondaires que les propriétaires conserveraient pour leur propre usage en période estivale et offriraient à la location le reste de l'année. Par ailleurs, la baisse de la mise location au cours de l'hiver peut aussi s'expliquer par les frais plus importants liés aux dépenses énergétiques à cette saison et une demande touristique probablement moindre.

MEUBLÉS TOURISTIQUES OFFERTS À LA LOCATION MINIMUM 3 SEMAINES AU COURS DU MOIS (EN %)

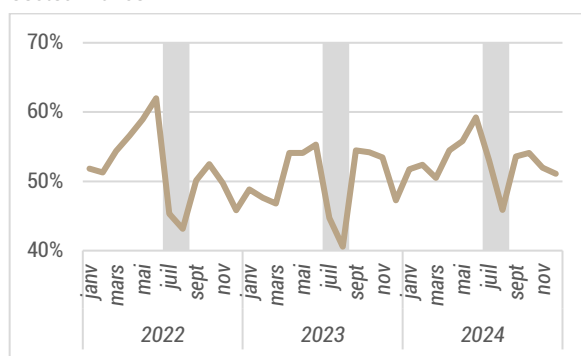
Secteur littoral



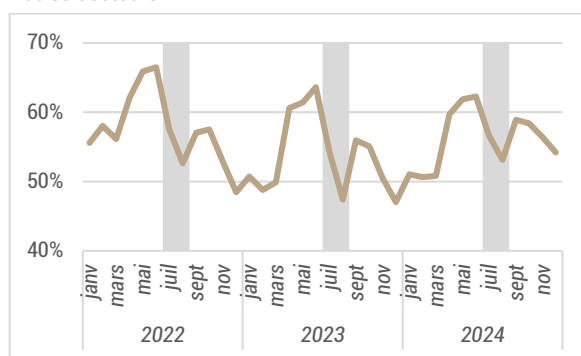
Secteur Agglomération de Dinan



Secteur Rance



Autres secteurs



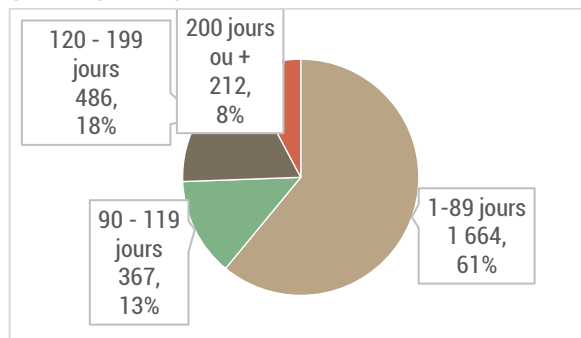
Source : AirDNA – Traitements Audiar.

85 % DES MEUBLÉS LOUÉS AU MOINS UNE NUIT EN 2024

En 2024, sur les 3 200 logements offerts à la location, 2 730, soit 85 %, ont effectivement été loués au minimum une nuit au cours de l'année. La moitié d'entre eux ont été loués moins de 70 nuitées dans l'année.

60 % sont des propriétaires que l'on peut qualifier de « simple hébergeur », c'est-à-dire qu'ils ont vu leur bien être réservé moins de 3 mois dans l'année. 13 % appartiennent à la catégorie « d'hébergeur plus » (bien réservé entre 3 et 4 mois dans l'année). Alors que les « super-hébergeurs » (bien réservé plus de 120 nuitées) représentent 26 % de l'ensemble des hébergeurs. Ces super-hébergeurs sont légèrement sur-représentés à Dinan (22 %) alors que Dinan concentre 18 % de l'ensemble de l'offre de meublés de tourisme de Dinan Agglomération.

MEUBLÉS DE TOURISME SELON LE NOMBRE DE JOURS DE RÉSERVATION EN 2024



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

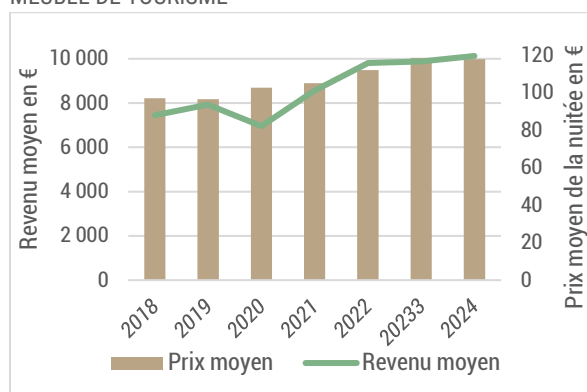
LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES POUR LE TERRITOIRE

Les résidences secondaires et les meublés de tourisme ont des impacts certains sur le marché de l'immobilier et en particulier sur le marché locatif. Toutefois, ils ont également un impact positif sur le territoire.

LES PROPRIÉTAIRES DE MEUBLÉS

En 2024, les meublés de tourisme ont généré pour leurs propriétaires, plus de 27 millions d'€ de recettes, chiffre en hausse de 11,5 % par rapport à 2023 et de 43 % par rapport à 2021. Ces hausses sont liées à la fois à la croissance du nombre de réservations (234 000 en 2024, soit +12 % par rapport à 2023 et +35 % par rapport à 2021) mais aussi à l'augmentation du prix moyen de la nuitée (118 € en moyenne en 2024, soit +11 % par rapport à 2021). La location d'un meublé de tourisme a généré en moyenne un peu plus de 10 000 € à son propriétaire en 2024.

ÉVOLUTION DE PRODUIT GÉNÉRÉ PAR LA LOCATION D'UN MEUBLÉ DE TOURISME



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

POUR L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE LOCALE

Une étude du Comité Régional du Tourisme de Bretagne³ datant de 2019 avait évalué à 11 350 € de retombées économiques chaque année par résidence secondaire sur le territoire breton. Cette évaluation comprend aussi bien les dépenses dans les commerces et restaurants, que les travaux effectués par des entreprises locales sur les résidences. Sur la base de ce ratio, on peut ainsi estimer à environ 134 millions d'euros les retombées économiques issues des résidences secondaires sur les entreprises locales de Dinan Agglomération en 2019.

POUR LES COLLECTIVITÉS

Les communes, en plus de la taxe foncière, perçoivent spécifiquement sur les résidences secondaires la taxe d'habitation, qui représente globalement pour l'ensemble des communes du territoire un produit fiscal de 4,7 millions d'euros en 2023. Cependant, ce produit est très variable d'une commune à l'autre, les taux et surtout les bases étant très différents. Celles-ci s'élèvent en moyenne à 266€/hab., mais jusqu'à plus de 1 100 €/hab. pour les 3 communes les mieux dotées en résidences secondaires. Certaines communes ont pu pour 2024 majorer cette taxe (cf. point suivant).

D'autre part, le produit de la taxe de séjour de Dinan Agglomération a été d'1,2 million d'euros en 2024.



³ CRT Bretagne, « Les résidents secondaires » - Étude 2019.

LES OUTILS DE RÉGULATION

UNE MAJORATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES PEU UTILISÉE PAR LES COMMUNES CONCERNÉES DU TERRITOIRE

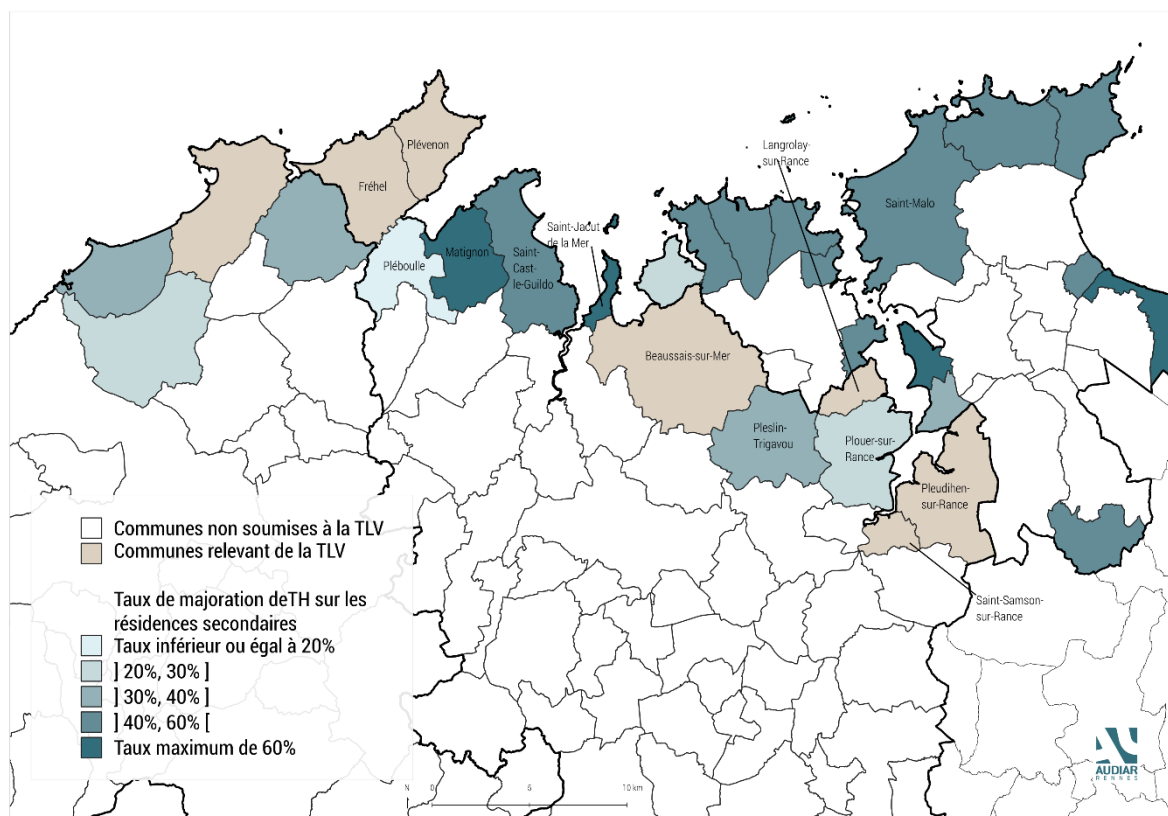
Le décret du 25 août 2023 a revu à la hausse le nombre de communes entrant dans le champ d'application de la Taxe annuelle sur les Logements Vacants (TLV) leur donnant ainsi la possibilité de majorer la part communale de la cotisation de Taxe d'Habitation (TH) des logements meublés non affectés à l'habitation principale, c'est-à-dire les résidences secondaires. Le taux de la majoration possible est compris entre 5 % et 60 %.

À l'échelle régionale, en 2025, 156 communes sont concernées et 83 % d'entre elles ont décidé d'appliquer la majoration de la part communale de TH sur les résidences secondaires.

Dans les EPCI voisins, cette majoration a été davantage utilisée : l'ensemble des 8 communes concernées dans Saint-Malo Agglomération ont appliqué cette majoration ; sur les 6 communes concernées de la CC Côte d'Émeraude, toutes ont délibéré ; dans Lamballe Terre et Mer, 2 des 4 communes concernées ont pris cette délibération.

Dans Dinan Agglomération, sur les 12 communes concernées par cette possibilité de majoration, seules 6 s'en sont saisies. Cette majoration a permis de dégager plus de 1,1 millions d'euros de produit supplémentaire au total pour ces 6 communes.

LES DÉLIBÉRATIONS DE LA FISCALITÉ DIRECTE LOCALE POUR 2025



Source : DGFip – Traitements Audiar.

La loi Le Meur-Echaniz du 19 novembre 2024, une nouvelle boîte à outils pour réguler

Cette loi propose une boîte à outils pour les communes afin d'offrir aux élus la possibilité de mieux réguler l'offre de logements locatifs courte durée dans les zones touristiques, en contraignant le développement de l'offre en meublés de tourisme et en privilégiant les résidences principales dans la production neuve via les PLU. Cette loi⁴ vise à réduire la pression sur le marché immobilier résidentiel.

LA GÉNÉRALISATION DU NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

En premier lieu, l'article 1 de cette loi généralise, à toutes les communes, la procédure d'enregistrement des déclarations des meublés de tourisme.

Tous les meublés de tourisme devront faire l'objet d'une déclaration auprès d'un téléservice national dédié au plus tard le 20 mai 2026. Cette déclaration permettra de connaître s'il s'agit de la résidence principale ou de la résidence secondaire du loueur, la commune peut réclamer des pièces justificatives supplémentaires.

En cas de défaut d'enregistrement ou de fausse déclaration, les collectivités pourront suspendre le numéro et prononcer des amendes allant jusqu'à 20 000 €.

Communes concernées : toutes.

LA POSSIBILITÉ DE RÉDUIRE LA DURÉE MAXIMALE DE LOCATION D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE

De même, cette loi donne la possibilité aux communes de plafonner à 90 jours par an la durée maximale de location d'une résidence principale (au lieu de 120 jours aujourd'hui). La durée maximale de location par année civile reste de 120 jours, si les communes ne prennent pas l'initiative d'abaisser ce seuil. Une amende civile de 15 000 € peut être appliquée en cas de dépassement du seuil fixé par la commune.

Communes concernées : celles qui le souhaitent sur « délibération motivée ».

DE NOUVELLES RÈGLES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La loi pose de nouvelles obligations en matière de performance énergétique afin d'éviter un phénomène d'éviction du logement locatif permanent (soumis à des règles depuis la Loi Climat

et résilience du 22 août 2021) au profit de la location en meublé touristique.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) sera désormais obligatoire pour tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme et soumis à autorisation de changement d'usage. Ces logements devront attester d'un DPE classé entre A et E d'ici le 31.12.2033 et entre A et D à compter du 01.01.2034. Un délai de 10 ans est laissé aux personnes déjà propriétaires pour se mettre en conformité. En effet, à partir du 01.01.2034, le maire pourra demander au propriétaire de fournir le DPE valide de son meublé de tourisme.

La sanction encourue par le propriétaire est une amende administrative de 100 € par jour de retard de transmission du diagnostic après 2 mois de la date de demande du document par la commune dans une limite de 5 000 € maximum.

Communes concernées : toutes.

LA POSSIBILITÉ D'INSTAURER DES QUOTAS DE CHANGEMENT D'USAGE

Les communes peuvent, par délibération, délivrer des autorisations temporaires de location courte durée pour une durée maximum de 5 ans. Elles peuvent aussi réglementer le nombre maximal d'autorisations temporaires délivrées sur tout ou partie du territoire de la commune ou la part maximale de locaux à usage d'habitation et pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage. Dès lors aucune autorisation permanente de changement d'usage de locaux à usage d'habitation en meublé de tourisme ne pourra être accordée sauf s'il y a compensation par la mise sur le marché d'un bien en location classique.

Communes concernées : celles qui le souhaitent sur délibération.

LA POSSIBILITÉ DE DÉLIMITER DANS LE PLU DES ZONES RÉSERVÉES À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Les communes où la taxe sur le logement vacant est applicable ou les communes avec un taux de résidence secondaire supérieur à 20 % ont la possibilité de délimiter dans leur PLU des zones réservées uniquement à la construction de

⁴ Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Légifrance.

logement à usage de résidence principale. Les logements de cette zone ne pourront pas non plus être loués en tant que meublés de tourisme.
Communes concernées : Fréhel, Guenroc, Guitté, Matignon, Pléboulle, Pleslin-Trigavou, Plévenon, Plorec-sur-Arguenon, Ruca, Saint-Cast Le Guildo, Saint-Jacut-de-la-Mer

DES RÈGLES APPLICABLES EN COPROPRIÉTÉ

À l'échelle de la copropriété, les règlements peuvent être modifiés pour interdire la location de meublé de tourisme. Pour les copropriétés ayant une clause « d'habitation bourgeoise », il suffit que les deux tiers des copropriétaires soient d'accord pour y interdire la location courte durée. Pour les nouveaux règlements, ils devront se prononcer sur la possibilité de louer des logements en meublés de tourisme. Une fois le règlement établi, dès lors qu'un propriétaire souhaite changer d'usage son bien en meublé de tourisme (si le règlement le lui autorise), il devra en informer le syndic afin d'en faire un point d'information lors de la prochaine assemblée générale pour limiter les conflits entre copropriétaires.

Communes concernées : toutes.

UNE FISCALITÉ MOINS FAVORABLE

La loi impose une réduction de l'abattement fiscal. Les meublés de tourisme subissent un abattement fiscal de 50 à 30 % pour les meublés non classés, avec un plafond de 15 000 € (contre 77 000 € avant). Pour les meublés classés et les chambres d'hôtes, l'abattement fiscal se réduit de 71 à 50 %, avec un plafond de revenu locatif de 77 000 € (contre 1 888 700 € avant).

Communes concernées : toutes.

ANNEXES

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES COMMUNES DE DINAN AGGLOMÉRATION EN 2021

	Nombre de RS 2021	Taux de RS 2021	Évolution RS 2015-2021	Évolution RS 2015 -2021	Évolution Résidences principales 2015-2021	Taux de RS 2015
Aucaleuc	14	3%	29%	3	10%	3%
Bobital	29	5%	-12%	-4	8%	7%
Bourseul	97	16%	27%	21	8%	13%
Broons	87	6%	-11%	-11	2%	7%
Brusvily	25	4%	-22%	-7	6%	6%
Calorguen	19	5%	-18%	-4	4%	7%
Caulnes	76	6%	-8%	-7	4%	7%
Les Champs-Géraux	45	8%	-1%	0	3%	8%
La Chapelle-Blanche	3	3%	-74%	-9	5%	12%
Corseul	157	12%	-2%	-4	9%	14%
Créhen	162	18%	-4%	-6	3%	19%
Dinan	810	9%	63%	313	6%	6%
Evrans	79	8%	-16%	-15	4%	10%
Guenroc	31	20%	-8%	-3	5%	23%
Guitté	82	21%	2%	2	1%	21%
Le Hinglé	17	4%	-5%	-1	3%	4%
Landébia	28	11%	0%	0	2%	11%
La Landec	21	6%	19%	3	2%	5%
Langrolay-sur-Rance	75	14%	-14%	-12	9%	17%
Languédias	44	14%	2%	1	13%	15%
Languenan	66	11%	16%	9	4%	10%
Lanvallay	155	7%	12%	16	7%	7%
Matignon	271	21%	0%	0	6%	23%
Mégrit	83	17%	-10%	-9	4%	20%
Plancoët	127	7%	-10%	-14	0%	8%
Pléboulle	130	25%	-16%	-24	2%	30%
Fréhel	1 286	60%	12%	133	8%	58%
Plélan-le-Petit	73	8%	10%	7	7%	7%
Pleslin-Trigavou	187	10%	-2%	-4	10%	11%
Pleudihen-sur-Rance	243	15%	11%	24	8%	14%
Pléven	46	14%	5%	2	7%	15%
Plévenon	374	48%	8%	29	3%	45%
Plorec-sur-Arguenon	91	31%	2%	2	2%	30%
Plouasne	78	8%	19%	12	4%	7%
Beaussais-sur-Mer	425	16%	0%	2	19%	19%
Plouër-sur-Rance	337	17%	-2%	-6	2%	18%
Pluduno	109	10%	3%	3	10%	10%
Plumaudan	57	8%	-14%	-9	6%	10%
Plumaugat	75	11%	-11%	-10	2%	12%
Quévert	63	3%	22%	12	7%	3%
Le Quiou	13	7%	-35%	-7	6%	11%
Ruca	116	28%	0%	0	6%	30%
Saint-André-des-Eaux	7	4%	-59%	-10	11%	11%
Saint-Carné	23	4%	-17%	-4	11%	6%
Saint-Cast Le Guildo	3 694	66%	4%	156	3%	65%
Saint-Hélen	63	9%	-20%	-16	6%	11%
Saint-Jacut-de-la-Mer	882	63%	4%	33	4%	63%
Saint-Jouan-de-l'Isle	17	7%	16%	2	1%	6%
Saint-Judoce	16	6%	-34%	-9	-2%	9%
Saint-Juvat	40	11%	-17%	-8	3%	14%
Saint-Lormel	96	18%	7%	6	4%	17%

Saint-Maden	8	6%	-53%	-9	4%	13%
Saint-Maudez	20	13%	6%	1	-1%	12%
Saint-Méloir-des-Bois	17	12%	-9%	-2	5%	13%
Saint-Michel-de-Plélan	24	13%	-17%	-5	3%	17%
Saint-Pôtan	88	18%	-9%	-9	4%	20%
Saint-Samson-sur-Rance	54	7%	9%	5	7%	7%
Taden	89	7%	18%	14	10%	6%
Trébédan	26	12%	-17%	-5	6%	15%
Tréfumel	13	9%	2%	0	1%	9%
Trélivan	36	3%	25%	7	14%	2%
Trévon	36	10%	-18%	-8	1%	12%
La Vicomté-sur-Rance	90	14%	-2%	-1	12%	16%
Vildé-Guingalan	22	4%	-34%	-11	4%	6%
Yvignac-la-Tour	109	15%	-31%	-50	1%	22%
Dinan Agglomération	11 779	18.5 %	4.5%	507	6.7 %	18.7%
Bretagne	264 201	13,3%	7,8%	19 198	6,3%	13,0%

Source : Insee, RP – Traitements Audiar.

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES SECTEURS DE DINAN AGGLOMÉRATION EN 2021

	Nombre de RS 2021	Taux de RS 2021	Évolution RS 2015-2021	Évolution RS 2015 -2021	Évolution Résidences principales 2015-2021	Taux de RS 2015
Secteur Agglomération de Dinan	1 189	7%	42%	354	7%	5%
Secteur Broons-Caulnes	507	9%	-15%	-90	3%	11%
Secteur Evran-Plouasne	331	9%	-13%	-48	3%	10%
Secteur Guinefort	149	5%	-16%	-28	6%	7%
Secteur littoral	6 840	54%	5%	317	4%	54%
Secteur Plancoët	981	13%	2%	20	5%	13%
Secteur Plélan-le-Petit	308	11%	-3%	-8	5%	12%
Secteur Rance	1 474	14%	-1%	-9	10%	15%
Dinan Agglomération	11 779	18.5 %	4.5%	507	6.7 %	18.7%

Source : Insee, RP – Traitements Audiar.



Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 – 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 – www.audiar.org
communication@audiar.org

RÉDACTION

Caroline ROUX

Karine BAUDY

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

2025-3205-EXT-108