

Observatoire de l'habitat

Les résidences secondaires et les meublés de tourisme

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

En 2021, Saint-Malo Agglomération compte près de 14 000 résidences secondaires ce qui représente plus de 23 % de son parc. Le nombre de ces logements utilisés pour le week-end, les loisirs, les vacances par les propriétaires ou par des locataires dans le cadre de location de courte durée a progressé de 16,4 % depuis 2015, soit une hausse de près de 2 000 logements, alors que dans le même temps les résidences principales ont progressé deux fois moins rapidement. Ce poids des résidences secondaires est plus prégnant encore dans les communes de Cancale (41 %), Saint-Malo (27 %) ou Saint-Coulomb (27 %). Ces résidences secondaires ont un impact important sur les marchés de l'immobilier et concurrencent les résidences principales.

En 2024, 4 300 logements entiers (hors chambre chez l'habitant et locations atypiques) ont été proposés à la location de courte durée, chiffre relativement stable depuis 2018 globalement sur le territoire. Cependant, ce chiffre est en baisse dans la ville de Saint-Malo, sous l'effet vraisemblablement de la mise en place des règles d'encadrement à compter de 2020, alors qu'il augmente dans les autres communes.

L'objet de cette note est de présenter un portrait des résidences secondaires et des meublés de tourisme et leur impact sur le territoire, mais aussi les différentes possibilités aujourd'hui offertes aux communes pour mieux réguler ces logements pour favoriser les résidences principales.

L'analyse se base sur des données provenant de l'Insee, des fichiers fonciers et d'Air DNA, ce qui permet d'apporter une vision large des enjeux locaux.



13 950 résidences secondaires en 2021 soit **23 % du parc**

27 % à Saint-Malo et Saint-Coulomb

41 % à Cancale

16,4 % entre 2015 et 2021 contre **+8,1 %** pour les résidences principales



72 % concentrées à Saint-Malo



1 appartement sur 2 à Cancale est une résidence secondaire



1 maison sur 4 à Saint-Coulomb, Le Tronchet ou Saint-Suliac

Source : Insee.

IMPACT A MINIMA SUR LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER :

18 % des mutations du marché de l'occasion

entre 2016 et 2020

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.



4 300 logements entiers « non atypiques » offerts à la location de courte durée dont **8 sur 10** à Saint-Malo et Cancale

Source : Air DNA.

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

État des lieux : 23,4 % du parc de logements, une part en hausse

UNE PART DE RÉSIDENCES SECONDAIRES TOUJOURS EN HAUSSE

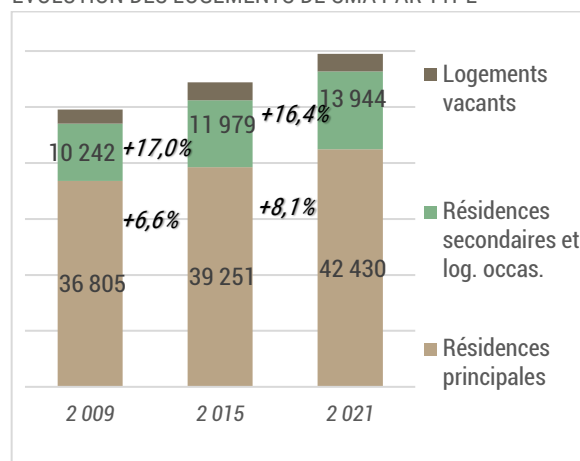
Avec 13 950 logements, les résidences secondaires (cf. définition) représentent 23,4 % du parc de logement de Saint-Malo Agglomération (SMA) en 2021. Depuis 2015, les résidences secondaires ont progressé de 16,4 % (soit 1 964 résidences supplémentaires), alors que dans le même temps, les résidences principales ont augmenté de 8,1 %, entraînant ainsi une hausse du taux de résidence secondaire qui était de 22 % en 2015.

Par rapport à la période de comparaison précédente, la croissance des résidences secondaires a très légèrement diminué (+17 % entre 2009 et 2015) alors que celles des résidences principales progressent (+ 6,6 % entre 2009 et 2015).

SMA se distingue des autres EPCI voisins et des EPCI du littoral breton par la forte progression du nombre de résidences secondaires sur la période 2015-2021 (16,4 % contre 7,4 % en moyenne dans les EPCI du littoral breton), mais aussi, par la bonne dynamique des résidences principales (8,1 % contre 5,9 % en moyenne dans les EPCI du

littoral breton ou 6,3 % en Bretagne). SMA enregistre, entre 2015 et 2021, la 2^e place des EPCI du littoral breton à la fois pour le taux de croissance des résidences principales derrière Brest Métropole (dont le taux de résidences secondaires n'est que de 3 % seulement), mais aussi pour le nombre de résidences secondaires supplémentaires derrière CA Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (+ 2 088).

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS DE SMA PAR TYPE



Source : Insee, RP – Traitements Audiar.

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES EPCI VOISINS EN 2021

	Nombre de RS 2021	Taux de RS 2021	Évolution RS 2015-2021	Évolution Résidences principales 2015-2021	Taux de RS 2015
CA Dinan Agglomération	11 779	18,5%	4,5%	6,7%	18,7%
CC Lamballe Terre et Mer	9 096	21,2%	5,2%	5,6%	21,1%
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	1 684	12,6%	3,0%	3,9%	12,5%
CC Côte d'Émeraude	11 028	41,1%	2,3%	10,0%	42,5%
CC Bretagne Romantique	1 008	5,8%	-6,0%	6,8%	6,5%
Saint-Malo Agglomération	13 944	23,4%	16,4%	8,1%	22,0%
EPCI 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 les 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.

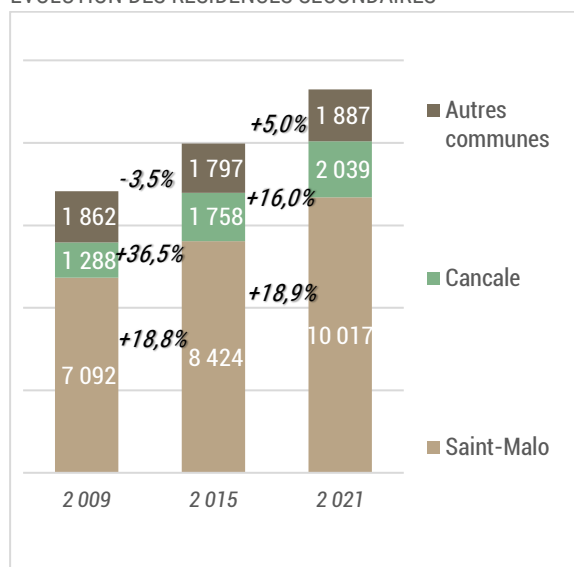
Par défaut, les résidences secondaires regroupent les logements qui ne sont ni des résidences principales ni des logements vacants. Ainsi, les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont aussi classés en résidences secondaires.

86 % DES RÉSIDENCES SECONDAIRES CONCENTRÉES À SAINT-MALO ET CANCALE

71,8 % des résidences secondaires de SMA sont localisées à Saint-Malo, 14,6 % à Cancale, et les 14 % restant se partageant dans les 16 autres communes. Les résidences secondaires sont davantage concentrées que l'ensemble du parc, car ces 2 communes représentent respectivement 63 % et 8 % des logements du territoire.

Au sein de SMA, la part des résidences secondaires dans le parc de logement est très variable d'une commune à l'autre : de moins de 6 % dans les communes du secteur périurbain résidentiel à 41 % à Cancale en passant par 27 % à Saint-Malo ou Saint-Coulomb.

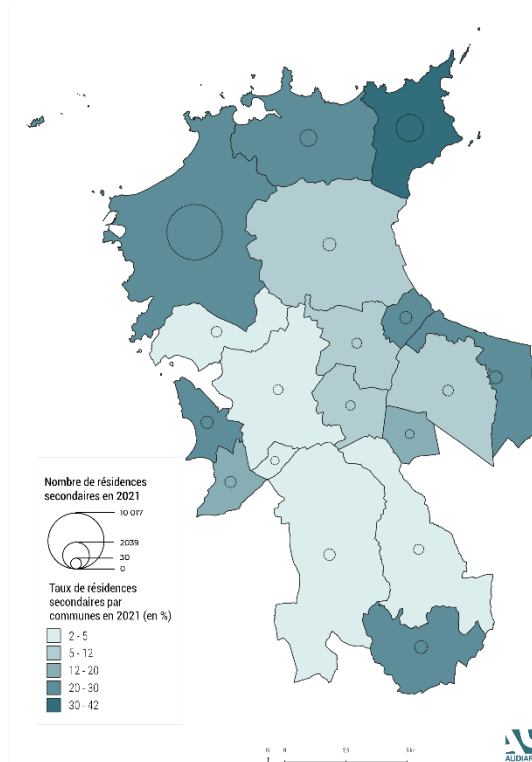
ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES



Source RP Insee, Traitements Audiar.

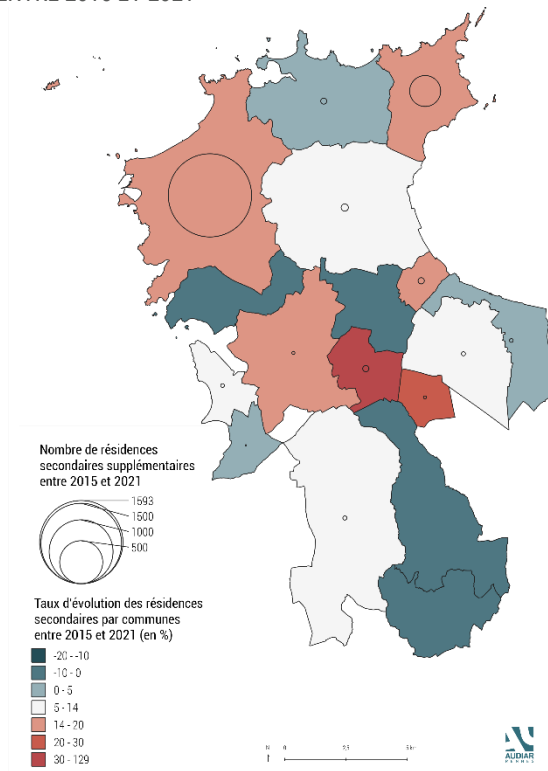
Entre 2015 et 2021, l'évolution du nombre de résidences secondaires a été plus marquée dans les communes de Saint-Malo et Cancale, respectivement +18,9 % et +16 %, renforçant ainsi leur concentration : 86 % des résidences secondaires de SMA localisées dans ces 2 communes contre 85 % en 2015 et 82 % en 2009.

NOMBRE ET TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES COMMUNES DE SAINT-MALO AGGLOMÉRATION EN 2021



Source RP Insee – Traitements Audiar.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ENTRE 2015 ET 2021



Source RP Insee – Traitements Audiar.

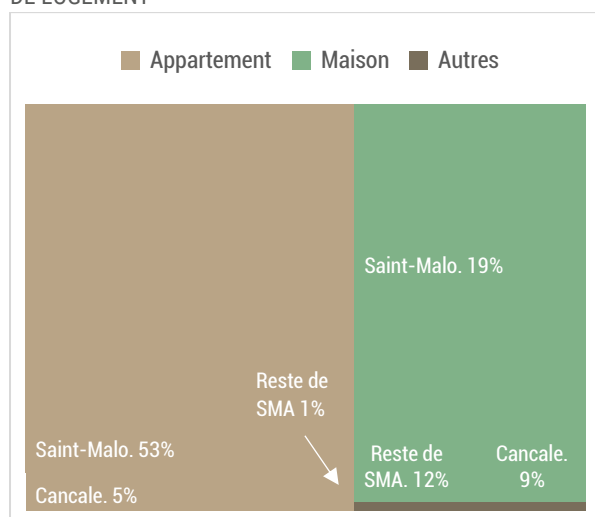
Dans ces communes, malgré l'amélioration du taux d'évolution des résidences principales par rapport à la période précédente (+ 6,5 % contre + 3,9 % entre 2009 et 2015 à Saint-Malo et + 7,3 % contre 2,7 % entre 2009 et 2015 à Cancale), le maintien de la dynamique de croissance des résidences secondaires (+ 18,8 % sur les 2 périodes à Saint-Malo et + 16 % contre + 36,5 % entre 2009 et 2015 à Cancale) a entraîné une augmentation de 2 points de la part des résidences secondaires dans ces communes par rapport à 2015 et même de plus de 8 points pour Cancale par rapport à la situation de 2009 (33,1 %).

Les caractéristiques des résidences secondaires

MAJORITAIREMENT COMPOSÉES D'APPARTEMENTS

Les appartements sont sur-représentés parmi les résidences secondaires de SMA. En effet, ils représentent 59 % des résidences secondaires construites avant 2019 contre 41 % pour les maisons, alors que globalement dans l'ensemble du parc, les maisons sont majoritaires (55 %). 32 % des appartements de SMA sont occupés en tant que résidence secondaire contre 17 % des maisons.

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



Source RP Insee, Traitement Audiar.

Les appartements sont très majoritairement localisés à Saint-Malo, et ils concentrent sur cette seule commune 53 % de l'ensemble de l'offre de résidences secondaires de SMA. Les appartements à Cancale représentent 5 % de l'offre totale, mais un appartement cancalais sur deux est une résidence secondaire.

En 2021, Saint-Malo compte un peu plus de 1 590 résidences secondaires de plus qu'en 2015 ce qui représente 53 % des logements supplémentaires sur la période. Pour Cancale, les 280 résidences secondaires de plus par rapport à 2015 représentent 60 % des logements supplémentaires.

En dehors de ces 2 communes, les résidences secondaires ont progressé globalement de 5 % entre 2015 et 2021, et les résidences principales de 11,1 % sur la même période ; ainsi, la part des résidences secondaires est de 10,9 % contre 11,5 % en 2015.

Quant aux maisons, elles se répartissent davantage sur le territoire. Les maisons secondaires situées à Saint-Malo représentent 19 % des résidences secondaires de SMA, celles de Cancale 9 % et celles situées dans les autres communes 12 % dont Saint-Coulomb avec 3 % de l'offre. Près de deux maisons cancalaises sur cinq sont des résidences secondaires et une sur quatre à Saint-Coulomb, Le Tronchet ou encore Saint-Suliac.

DES RÉSIDENCES SECONDAIRES PLUS ANCIENNES QUE LE RESTE DU PARC

Le parc de résidences secondaires est plus ancien que le reste du parc : 56 % des résidences secondaires datent d'avant 1970 contre 42 % pour l'ensemble du parc.

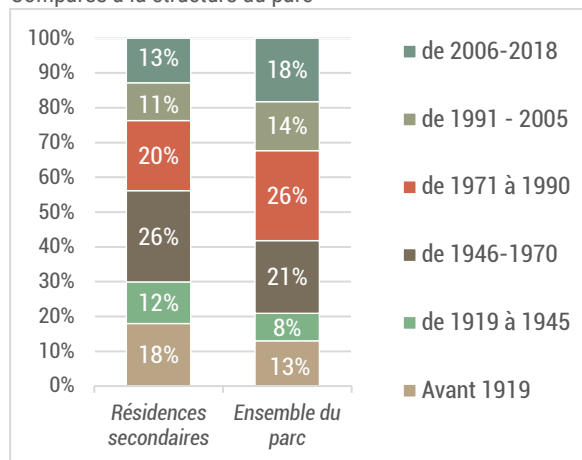
Jusqu'à présent les résidences secondaires mises en location de courte durée n'étaient pas concernées par les critères de décence imposés aux locations à l'année, par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Ce n'est plus le cas, depuis la loi du 19 novembre 2024.

En effet, à compter du 1/01/2025, tous les nouveaux logements proposés à la location en meublé touristique et soumis à autorisation de changement d'usage doivent présenter un diagnostic DPE. Jusqu'à fin 2033, ils devront attester d'un DPE classé entre A et E, et à partir de 2034, les logements classés E ne pourront plus être loués. À compter du 01/01/2034, le Maire pourra demander à l'ensemble des propriétaires de fournir le DPE valide de leur meublé de tourisme.

Parmi les logements construits entre 2006 et 2018, 17 % sont en 2021 des résidences secondaires : 51 % à Le Tronchet, 38 % à Cancale, 25 % à Hirlé ou encore 20 % Saint-Malo. Dans les autres communes, cette part est inférieure à 6 %.

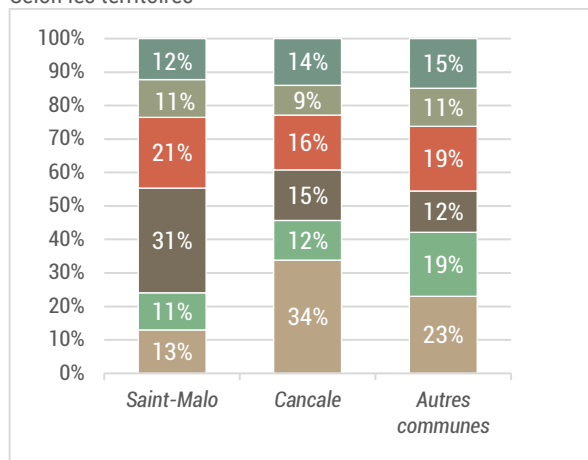
ÉPOQUE D'ACHÈVEMENT DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 2019

Comparée à la structure du parc



Source : RP Insee – Traitements Audiar.

Selon les territoires



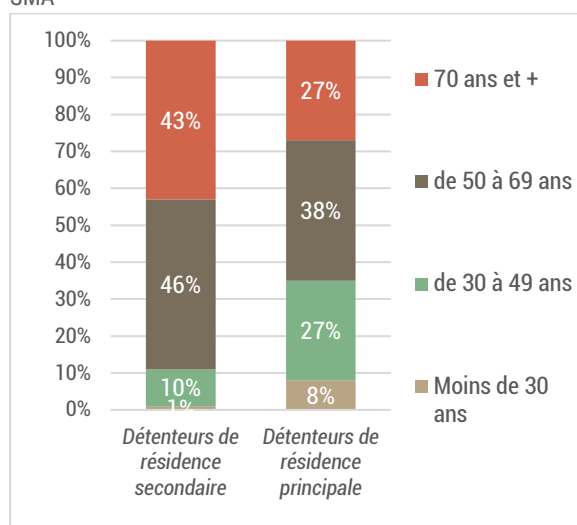
Source : RP Insee – Traitements Audiar.

Les caractéristiques des propriétaires

DES PROPRIÉTAIRES PLUS ÂGÉS ET PLUS AISÉS

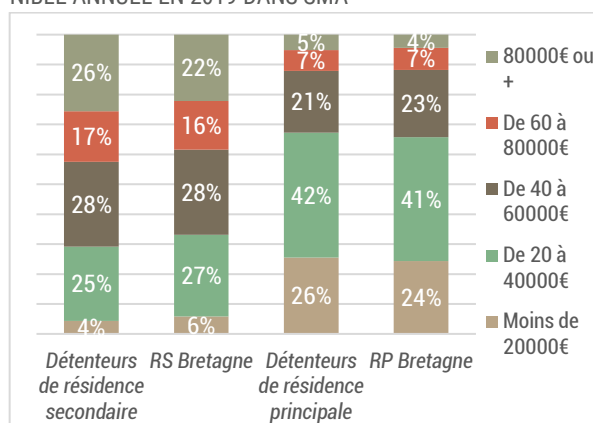
D'après une étude¹ réalisée par l'Insee en 2023, les ménages détenteurs de résidences secondaires sont plus âgés que ceux qui occupent les autres logements du territoire. 43 % des référents fiscaux des ménages détenteurs de résidences secondaires en 2019 ont au moins 70 ans contre 27 % pour les détenteurs de résidence principale. La répartition par âge des détenteurs de résidences secondaires sur SMA est assez proche de celle observée à l'échelle régionale.

RÉPARTITION DES MÉNAGES DÉTENTEURS DE RÉSIDENCES SECONDAIRES PAR ÂGE DU RÉFÉRENT FISCAL EN 2019 DANS SMA



Source : Insee, Fideli 2019.

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



Source : Insee, Fideli 2019 – Traitements Audiar.

Les détenteurs de résidences secondaires ont également, sans surprise, un niveau de revenu disponible bien supérieur à celui des détenteurs de résidence principale. Ainsi, 43 % des détenteurs de résidences secondaires ont un revenu disponible supérieur à 60 000€ par an, contre seulement 13 % des détenteurs de résidences principales. Les propriétaires de résidences secondaires dans SMA sont d'ailleurs un peu plus aisés que dans l'ensemble de la région. Ils sont 26 % à disposer de revenus supérieurs à 80 000€ contre 22 % à l'échelle régionale. Autre information intéressante de cette étude, près de 17 % des ménages détenteurs d'une résidence secondaire dans SMA possèdent plusieurs résidences secondaires. Ils sont 13 % à l'échelle régionale.

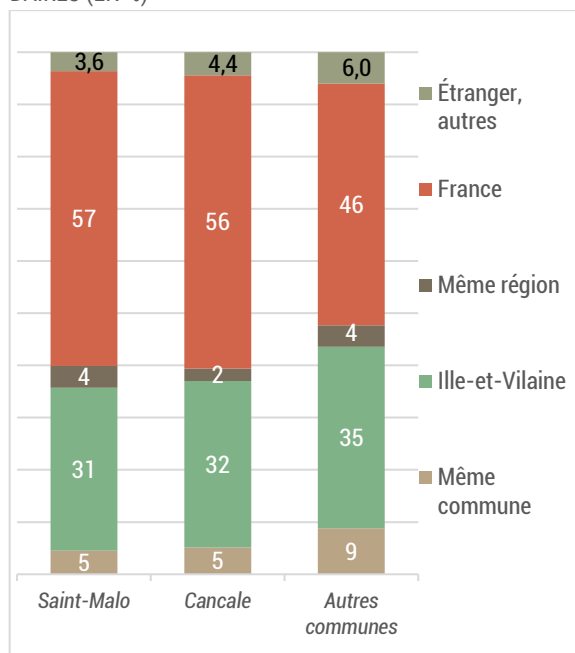
¹ Insee Analyses Bretagne n°117 – Mai 2023.

DES PROPRIÉTAIRES PLUS LOINTAINS À SAINT-MALO ET CANCALE QUE DANS LE RESTANT DE L'AGGLOMÉRATION

D'après l'analyse des fichiers fonciers 2023, plus de la moitié des propriétaires de résidences secondaires dans SMA (55 %) vivent en dehors de la région Bretagne, principalement en région parisienne (Paris, Hauts-de-Seine, Yvelines...). 32 % des propriétaires vivent en Ile-et-Vilaine et 4 % dans un autre département breton. 5 % des propriétaires habitent dans la même commune. La part des détenteurs étrangers est en revanche un peu plus faible que celle enregistrée dans le reste de la région.

Les propriétaires venant de France métropolitaine hors Bretagne représentent un poids plus important pour Saint-Malo et Cancale (56 %) que pour le restant de l'agglomération (46 %). À l'inverse, les propriétaires venant de la même commune sont plus représentés dans le restant de l'agglomération (9 %) que dans les communes de Cancale et de Saint-Malo (5 %).

PROVENANCE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES SECONDAIRES (EN %)



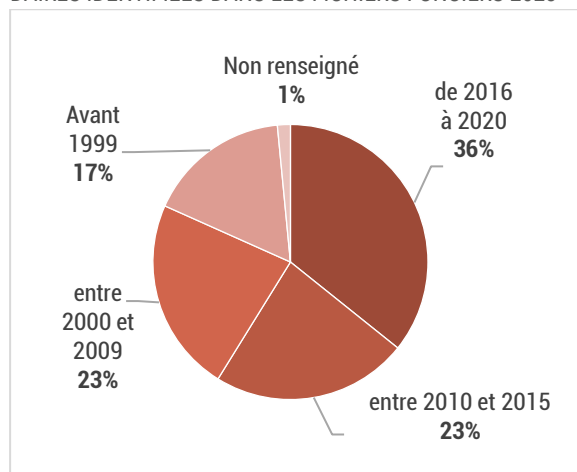
Source : Fichiers fonciers 2023 – DGFip – CEREMA.

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

UN POIDS IMPORTANT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'OCCASION

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), 36 % ont enregistré leur dernière mutation, c'est-à-dire les derniers changements de droit de propriété, entre 2016 et 2020 et 23 % entre 2010 et 2015. À l'inverse, 17 % des résidences secondaires n'ont pas changé de propriétaire depuis 1999, contre 28 % pour l'ensemble du parc.

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



Source : Fichiers fonciers 2023 – DGFip – CEREMA.

Toujours d'après l'analyse des fichiers fonciers 2023, on peut estimer qu'à minima 18 % des mutations dans l'ancien enregistrées entre 2016 et 2020 relèvent des résidences secondaires. Cependant, ce ratio est très variable, la pression est plus forte sur certains territoires : 20 % des mutations entre 2016 et 2020 liées aux résidences secondaires à Saint-Malo, 29 % à Cancale, mais 15 % dans les communes du secteur « rural résidentiel » ou encore 6 % dans les communes du « périurbain résidentiel ». En dehors de Cancale et Saint-Malo, ce ratio s'élève en moyenne à 9 %.

Si on s'intéresse aux logements récents, c'est-à-dire ceux construits entre 2015 et 2021, on peut estimer qu'au moins 7 % relèvent de résidences secondaires. Encore une fois, on observe une certaine disparité entre Saint-Malo où 7,5 % des nouveaux logements seraient dédiés aux résidences secondaires, Cancale où ce ratio atteindrait 12,1 % et 3,5 % en moyenne pour les autres communes.

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, ce qui minore en volume les résidences secondaires.

LES MEUBLÉS DE TOURISME

L'état des lieux : des meublés de tourisme différenciés selon les territoires

4 300 LOGEMENTS ENTIERS « CLASSIQUES » MIS SUR LES PLATEFORMES DE RÉSERVATIONS EN LIGNE

En 2024, d'après la source AirDNA, près de 5 130 logements ont été proposés à la location au moins une nuit dans l'année dans SMA ; il s'agit des meublés de tourisme dits « actifs », c'est-à-dire qu'ils ont été proposés à la location minimum une nuit dans l'année.

Parmi cette offre, environ 300, soit à peine 6 %, correspondent à des logements non loués entièrement c'est-à-dire des chambres privatives et 520, soit 10 % de l'offre, à des locations atypiques (tipi, cabanon, yourte...). Cette offre est essentiellement située dans les communes du péri-urbain et rural résidentiel de SMA.

Ainsi, 83 % de l'offre de meublés de tourisme relèvent de logements « classiques » loués entièrement, soit 4 300 logements. L'analyse qui suit porte uniquement sur ce type de meublés (logements « classiques » loués entièrement).

Ces derniers sont inégalement répartis sur le territoire, puisque la commune de Saint-Malo accueille 63 % de ces meublés et Cancale 16 %, alors que les 16 autres communes regroupent ensemble les 21 % restant des locations courte durée.

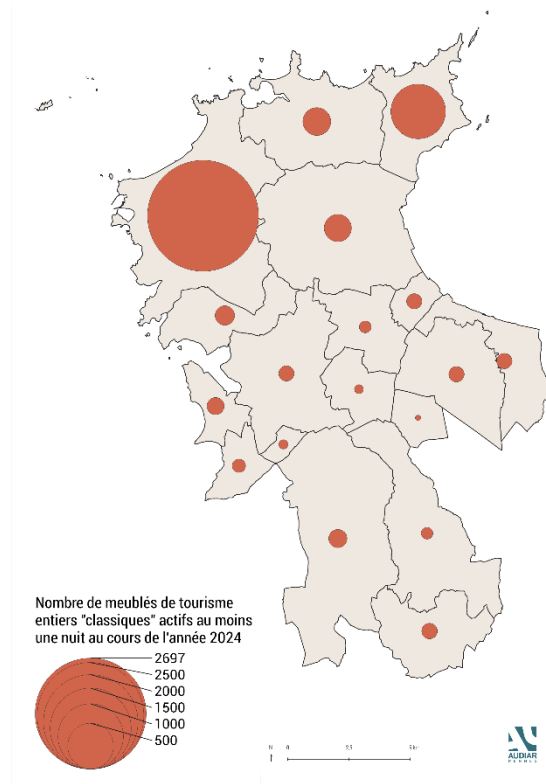
UNE ÉVOLUTION DIFFÉRENCIÉE SELON LES SECTEURS DEPUIS 2018

Entre 2018 et 2024, le nombre de meublés de tourisme « actifs » a progressé de 6 %, passant de 4 050 à 4 300, soit 250 logements supplémentaires concernés. Cependant, derrière cette relative stabilité, les trajectoires ont été différentes selon les secteurs géographiques.

En effet, dans Saint-Malo, le nombre de meublés touristiques diminue depuis le pic de 2019 ; en 2020, tout d'abord, sans doute sous l'effet des premières mesures d'encadrement des meublés de tourisme exigeant des autorisations de changement d'usage, puis de nouveau en 2023. Entre 2019 et 2024, le nombre de meublés de tourisme y a diminué de 20 %.

À l'inverse, dans les autres communes de SMA, le nombre de meublés de tourisme progresse nettement à compter de 2021. Depuis 2018, les meublés de tourisme ont progressé de 53 % à Cancale

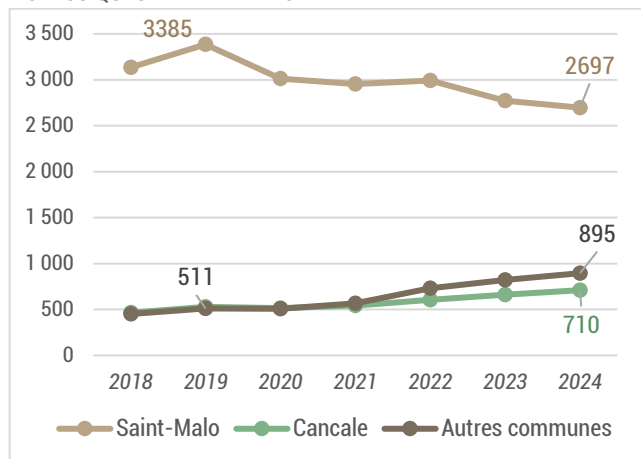
NOMBRE DE MEUBLÉS DE TOURISME ENTIERS « CLASSIQUES » EN 2024



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

et de 98 % dans les autres communes. Ainsi, la part de Saint-Malo est passée de 77 % en 2018 à 63 % en 2024.

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



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

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 y 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 de location dans l'année).

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

La nature de l'offre

DES MEUBLÉS DE TOURISME TRÈS ACTIFS

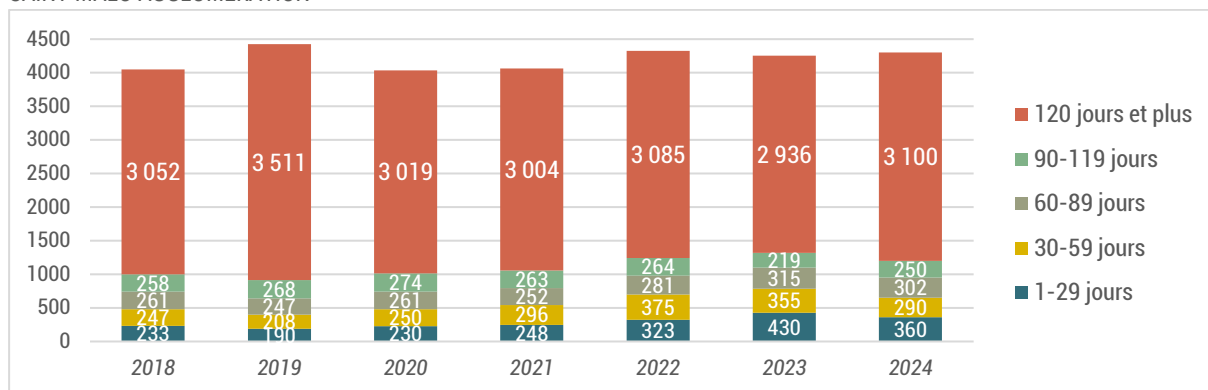
En 2024, la grande majorité des meublés de tourisme (72 %) ont été ouverts à la location plus de 120 jours dans l'année, ce qui démontre la recherche de rentabilité sur ce marché de la part des propriétaires. Depuis 2018, ce type de meublés a toujours représenté plus de deux tiers de l'offre même si sa part est tendancielle en baisse malgré une légère reprise récente.

15 % des meublés de tourisme sont 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, la 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 (7 % entre 2 et 3 mois et 6 % de 3 à 4 mois). Ces catégories de locations courte durée 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.

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



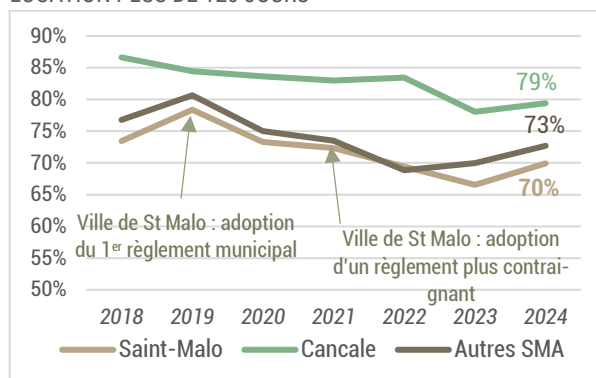
Source : AirDNA – Traitements Audiar.

Toutefois, il existe une certaine disparité entre les territoires.

En effet, la part de ces logements offerts à la location plus de 120 jours est supérieure dans les communes en dehors de Saint-Malo : 70 % à Saint-Malo, contre 79 % à Cancale et 73 % en moyenne dans les autres communes.

Compte tenu de l'évolution différenciée du nombre de meublés de tourisme, les offres de mises en location de plus de 120 jours sont concentrées désormais à 60 % à Saint-Malo contre 75 % en 2018.

ÉVOLUTION DE LA PART DES LOGEMENTS PROPOSÉS À LA LOCATION PLUS DE 120 JOURS



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

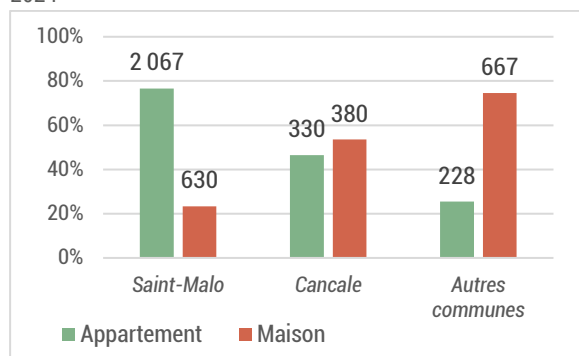
Le profil des meublés de tourisme

MAJORITAIREMENT COMPOSÉS D'APPARTEMENTS À SAINT-MALO ET DE MAISONS DANS LES AUTRES COMMUNES DE L'AGGLOMÉRATION

Globalement, 61 % des meublés de tourisme offerts à la location dans SMA sont des appartements. Ce ratio est très largement influencé par la ville de Saint-Malo où 77 % de l'offre concerne ce type de bien contre 46 % à Cancale ou encore 25 % en moyenne dans les autres communes.

Par rapport aux résidences secondaires, la part de Saint-Malo dans les meublés de tourisme est inférieure : 63 % des meublés de tourisme y sont concentrés contre 72 % des résidences secondaires. De même, la part des appartements en dehors de Saint-Malo est légèrement supérieure (13 % des meublés de tourisme offerts à la location contre 6 % des résidences secondaires).

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



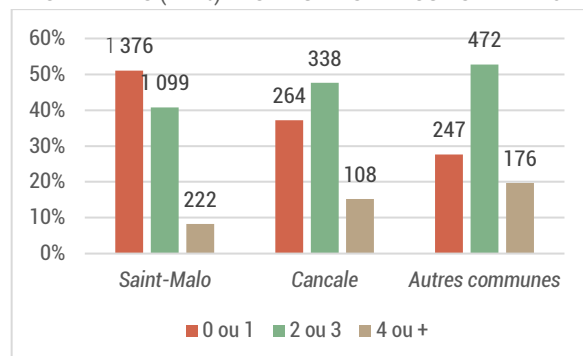
Source : AirDNA – Traitements Audiar.

LES MEUBLÉS DE TOURISME ESSENTIELLEMENT DE PETITE TAILLE

Sur l'agglomération, 44 % des meublés touristiques sont composés d'une chambre ou moins, une part similaire pour les meublés de tourisme de deux ou trois chambres. En revanche, il n'y a que 12 % des locations courtes durées de l'agglomération ayant quatre chambres ou plus.

Des disparités s'observent entre les territoires. En effet, sans grande surprise compte tenu de la nature de son parc, Saint-Malo recense une plus grande proportion (51 %) de meublés de tourisme de zéro ou d'une chambre. Quant à Cancale et au restant de l'agglomération, les meublés de tourisme sont plus grands : à Cancale, 48 % disposent de deux ou trois chambres, 15 % au moins quatre chambres et respectivement 53 % et 20 % dans le restant de l'agglomération.

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



Source : AirDNA – Traitements Audiar.



© Adobe Stock Ville de Cancale..

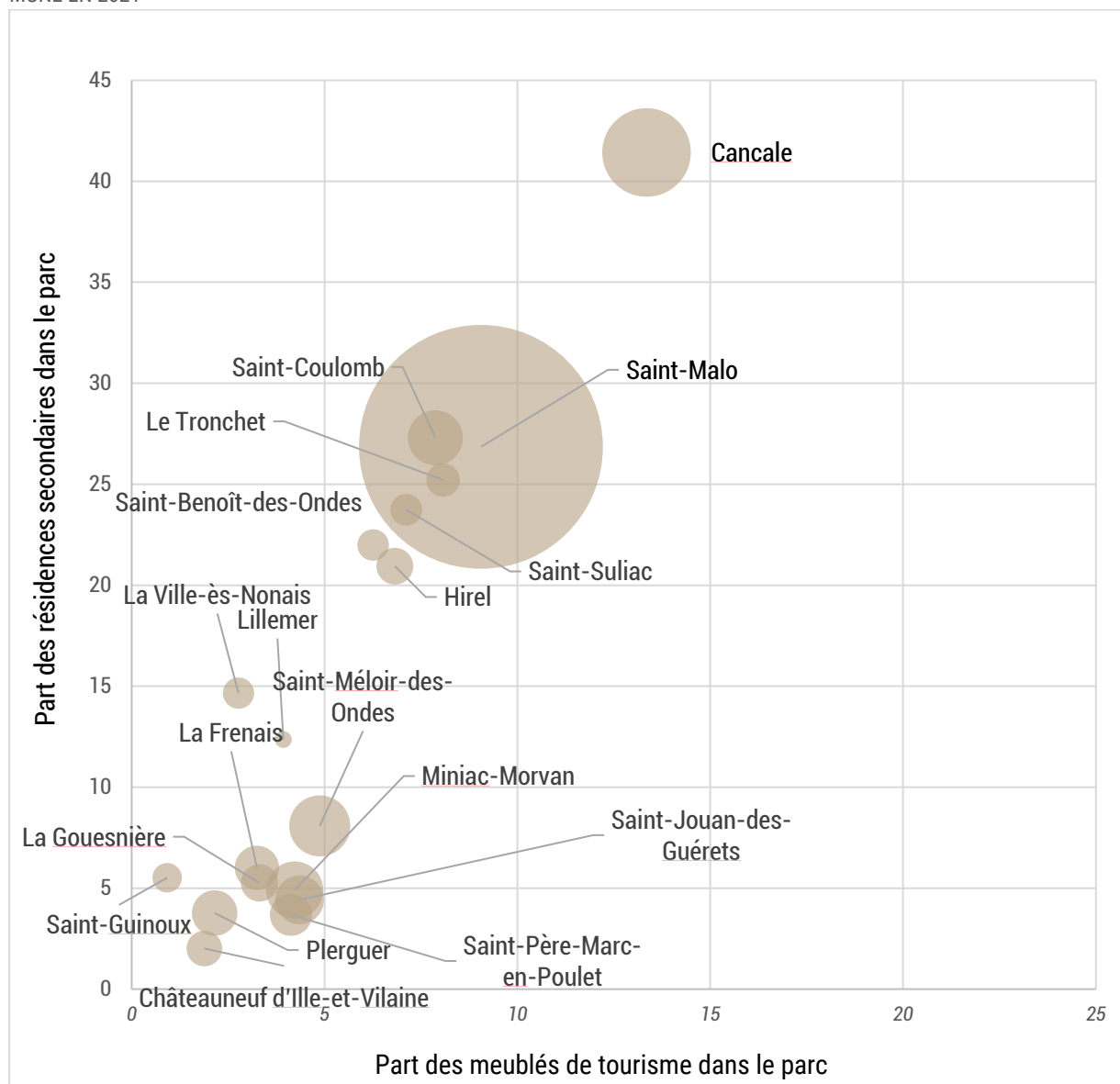
Le choix de la mise en location par les propriétaires

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 les parts de meublés de tourisme les plus élevés. 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 Cancale, Saint-Malo, Saint-Coulomb, Le Tronchet et Saint-Suliac ont des parts élevées de locations 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 : RP Insee, 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 disponibles en fin d'année, ainsi que les mois d'août. Les chutes de disponibilités indiquent très probablement une utilisation de la résidence secondaire par leur propriétaire pour les fêtes de fin d'année et lors de la deuxième partie de l'été. À l'inverse, des pics de disponibilités des meublés de tourisme s'observent notamment autour de juin et de manière plus modérée les mois d'octobre.

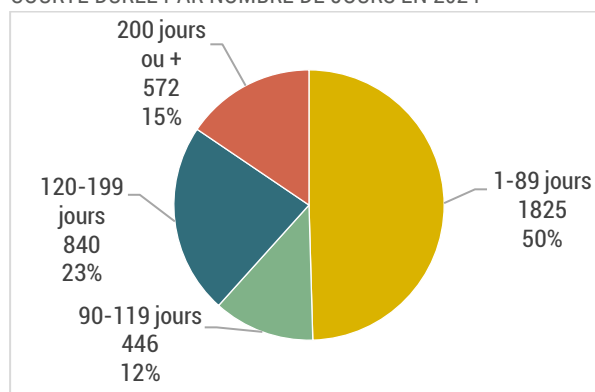
À l'échelle de la ville de Saint-Malo, la tendance est proche de la saisonnalité de l'agglomération dans la mise en location, mais une hypothèse peut être posée autour du fait que les meublés de tourisme soient moins mis en location l'hiver pour des questions de charges énergétiques plus élevées à cette période.

De même, à l'échelle de la commune de Cancale, la saisonnalité se retrouve également mais de manière plus accentuée. C'est un double cycle qui s'opère en une année. Le pic de disponibilité est presque aussi important en mai/juin qu'en octobre et la chute des disponibilités aussi importante en août qu'en décembre.

Alors que pour les autres communes un pic s'observe sur les mois d'avril et de mai ainsi que les mois d'août qui sont fortement proposés à la location courte durée sur ce territoire. Ainsi le mois d'août représente des tendances opposées de proposition à la location courte durée en fonction des territoires.

LES SUPERS-HÉBERGEURS : UNE TENDANCE À LA HAUSSE

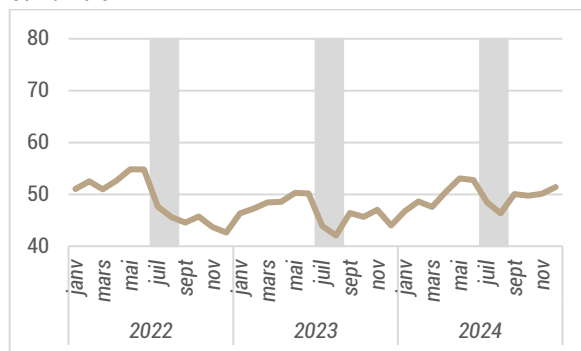
NOMBRE DE LOGEMENTS RÉSERVÉS DES LOCATIONS COURTE DURÉE PAR NOMBRE DE JOURS EN 2024



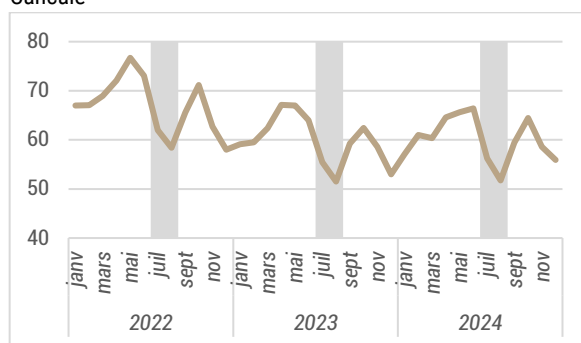
Source : AirDNA – Traitements Audiar.

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

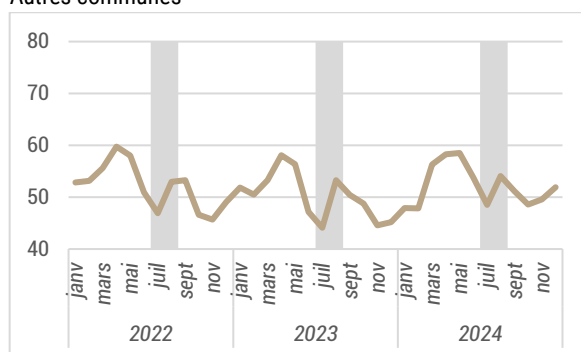
Saint-Malo



Cancale



Autres communes



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

En 2024, sur les 4 300 logements offerts à la location, 3 680, soit 85 %, ont effectivement été loués au cours de l'année. Parmi eux, la moitié appartiennent à des propriétaires que l'on peut qualifier de « simples hébergeurs », c'est-à-dire qu'ils ont vu leur bien être réservé entre une et 89 nuits dans l'année. 12 % sont considérés comme des « hébergeurs plus », soit avec leur bien réservé entre 3 et 4 mois.

Un « super hébergeur » peut être défini comme un propriétaire qui a vu son bien réservé pour des locations courtes durée plus de 120 nuitées dans l'année. En 2024, il y en avait alors 38 % à SMA. Les biens des supers-hébergeurs sont essentiellement situés sur la côte littorale-Nord de Saint-Malo et sur la côte littorale-Sud de Cancale

LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES POUR LE TERRITOIRE

Les résidences 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 via les retombées fiscales pour les collectivités, les revenus générés (principaux ou complémentaires) pour les propriétaires mais aussi les retombées pour l'économie présenteielle locale.

LES COLLECTIVITÉS SONT CONCERNÉES PAR LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ...

Les communes, en plus de la taxe foncière, perçoivent spécifiquement sur les résidences secondaires, la taxe d'habitation. Le produit de cette taxe s'élève globalement pour l'ensemble des communes de SMA à 6,2 millions d'euros en 2024. Cependant, ce produit est très variable d'une commune à l'autre, les taux et surtout les bases étant très différents. En moyenne, les bases de TH s'élèvent à 360€/hab. et le taux à 17,9%. Cependant, la majoration de cette taxe permise pour certaines communes par le décret du 25 août 2023 [cf. page suivante] a permis un gain supplémentaire de plus de 2,8 millions d'euros en 2024.

BASES PRÉVISIONNELLES ET TAUX DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES PAR COMMUNE

	Bases prévisionnelles TH par pop DGF 2024	Taux TH 2024 avant majoration
Cancale	689	16,18
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	52	18,29
La Fresnais	83	14,96
La Gouesnière	72	15,12
Hirel	226	13,24
Lillemer	60	10,59
Miniac-Morvan	42	14,42
Plerguer	40	15,10
Saint-Benoît-des-Ondes	277	15,61
Saint-Coulomb	389	11,47
Saint-Guinoux	44	16,79
Saint-Jouan-des-Guérets	89	19,19
Saint-Malo	457	18,81
Saint-Méloir-des-Ondes	91	20,15
Saint-Père-Marc-en-Poulet	52	23,15
Saint-Suliac	354	13,81
La Ville-ès-Nonais	152	15,16
Le Tronchet	180	12,79
Saint-Malo Agglomération	358	17,9%

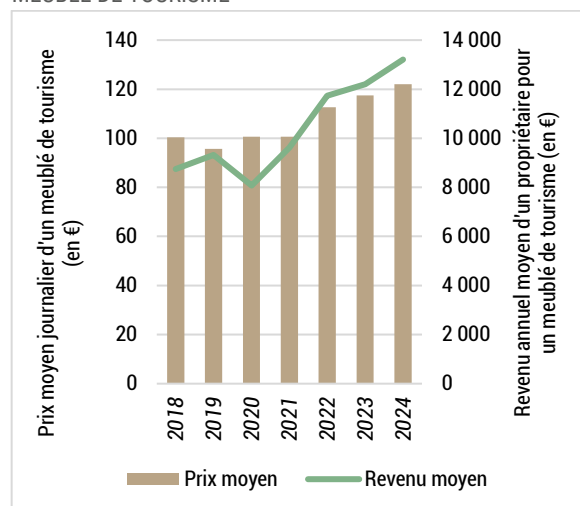
Source : DGCL, DGFiP, traitements Audiar.

D'autre part, la taxe de séjour touristique perçue par Saint-Malo Agglomération s'élève en 2023 à près de 3,5 millions d'€.

... ET LES PROPRIÉTAIRES ÉGALEMENT

En 2024, les meublés de tourisme ont généré pour leurs propriétaires, 48,5 millions d'euros de recettes, chiffre en hausse de 11% par rapport à 2023 et de près de 44% par rapport à 2021. Ces hausses sont liées à la fois à la croissance du nombre de réservations (398 000 en 2024, soit +8 % par rapport à 2023 et +19 % par rapport à 2021) mais aussi à l'augmentation du prix moyen de la nuitée (122 € en 2024 soit respectivement +3,8 % et +21 %). La location d'un meublé de tourisme a généré à son propriétaire en moyenne près de 13 200 € en 2024.

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



Source : AirDNA – Traitements Audiar.

Par ailleurs, les résidents secondaires et les touristes ont un impact sur l'économie présenteielle locale.

Une étude du Comité Régional du Tourisme de Bretagne² datant de 2019 avait évalué à 11 350€ de retombées économiques chaque année par résidence secondaire sur le territoire ; évaluation comprenant aussi bien les dépenses dans les commerces et restaurants, que les travaux effectués par des entreprises locales sur les résidences. On peut ainsi estimer à 158 millions d'€ les retombées économiques issues des résidences secondaires sur les entreprises locales.

² CRT Bretagne, « Les résidents secondaires » – Étude 2019.

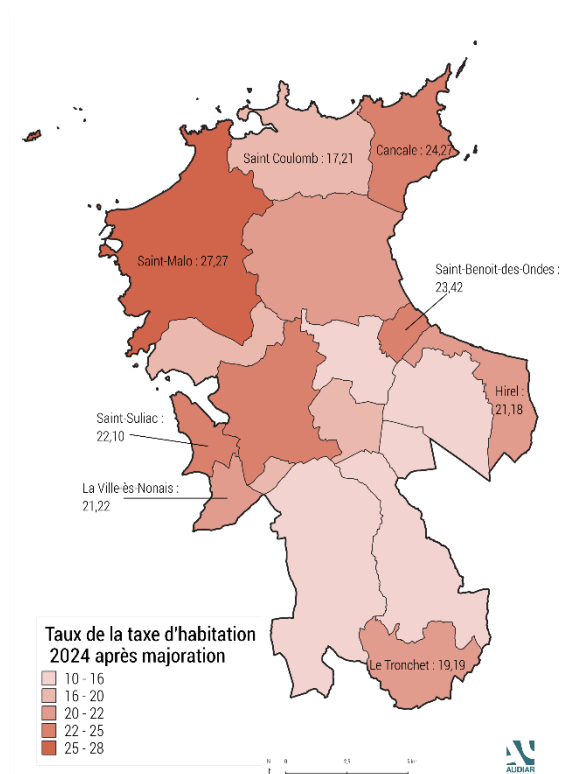
LES OUTILS DE RÉGULATION

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

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 leur donnant ainsi la possibilité de majorer la part communale de la cotisation de la TH des logements meublés non affectés à l'habitation principale, c'est-à-dire les résidences secondaires. Le taux de majoration possible est compris entre 5 et 60 %. À l'échelle régionale, 156 communes sont concernées et 75 % d'entre elles ont décidé d'appliquer la majoration de la part communale sur la TH sur les résidences secondaires.

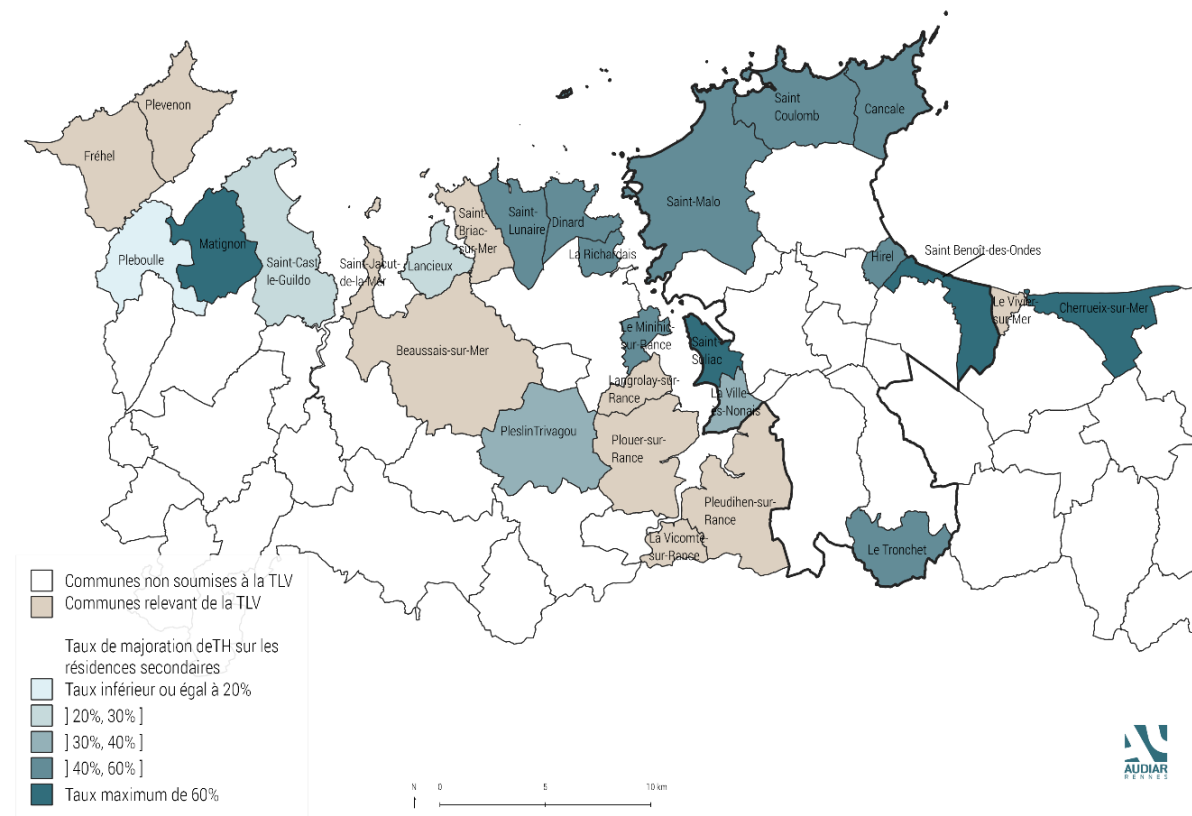
Dans SMA, contrairement à ce qui peut être observé dans les EPCI voisins, ce sont bien l'ensemble des 8 communes concernées qui se sont saisies de cette possibilité de majoration. Elles ont d'ailleurs voté des majorations supérieures à 40 %. Cette majoration a permis globalement pour ces 8 communes un produit supplémentaire de près de 2,9 millions d'€.

LA TAXE D'HABITATION APRÈS LA MAJORATION 2024



Source : DGFiP – Traitements Audiar

LES DÉLIBÉRATIONS DE FISCALITÉ DIRECTE LOCALE POUR 2024



Source : DGFiP – Traitements Audiar

La loi Le Meur-Echaniz du 19 novembre 2024, nouvelle boîte à outil 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 loi vise à réduire la pression sur le marché immobilier résidentiel.³

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 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 1/01/2034.

Un délai de 10 ans est laissé aux personnes déjà propriétaires pour se mettre en conformité. En effet, à partir du 1/01/2034, le maire pourra demander au propriétaire de fournir le DPE valide de son meublé touristique.

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 règlementer 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 meublés 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.

³ Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Légifrance.

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 résidences secondaires supérieur à 20 %, ont la possibilité de délimiter dans leur PLU des zones réservées uniquement à la construction de 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 : Saint-Malo, Saint-Coulomb, Cancale, Saint-Suliac, La Ville-ès-Nonais, Le Tronchet, Hirel, Saint-Benoît-des-Ondes.

DES RÈGLES APPLICABLES EN COPROPRIÉTÉ

À l'échelle de la copropriété, les règlements peuvent être modifiés pour interdire la location de meublés 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 copropriétaire 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 188 700 € avant).

Le règlement mis en place par la ville de Saint-Malo

La délibération du conseil municipal du 20 juin 2019 adoptait un règlement pour les autorisations temporaires de changement d'usage. Ce règlement a été mis en application à partir du 1^{er} janvier 2020.

Le bilan de cette réglementation locale après un an d'application est apparu comme trop général. En effet, aucune distinction n'était faite entre les offres de logements d'un secteur de la ville à l'autre. Il a alors été pertinent de distinguer les logements de l'Intra-muros, aux logements du littoral et du reste du territoire communal.

C'est pourquoi, une fois le bilan établi avec une tendance démographique différente en fonction des secteurs de la ville, le 17 juin 2021, il y eut une nouvelle délibération. Le but étant de réviser le règlement municipal et de permettre une meilleure mise en place de ce dernier afin de réguler au mieux l'offre de logements locatif de courte durée.

Depuis, chaque propriétaire peut se voir délivrer une seule autorisation temporaire de changement d'usage pour un meublé de tourisme. Cette autorisation est délivrée de manière personnelle et incessible pour une durée maximale de 3 ans.

Quatre secteurs géographiques ont été définis à l'échelle de l'IRIS. Le critère de définition de ces secteurs a été l'intensité des locations touristiques. Pour chacun de ces secteurs a été défini une part de logement pouvant être simultanément autorisées à la mise en location en meublé de tourisme.

Ainsi, la délibération du 24 février 2022 approuve un nouveau règlement explicitant la part des meublés de tourisme autorisés dans chacun des secteurs par rapport à l'ensemble des logements recensés par l'Insee. Le secteur A à la possibilité d'accueillir jusqu'à 12,5 % de ses logements, le secteur B 7,5 %, le secteur C 3 % et le secteur D 1 % de ses logements.

ANNEXES

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES COMMUNES DE SAINT-MALO 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
Cancale	2 039	41,4%	16%	281	7,3%	39,5%
Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine	16	2,0%	-23,5%	5	9,3%	2,8%
Hirel	178	20,9%	4,1%	7	4,9%	20,7%
La Frenais	74	6,0%	13,1%	8	6,1%	5,6%
La Gouesnière	46	5,3%	-3,6%	2	14,8%	6,2%
La Ville-ès-Nonais	90	14,6%	1,7%	1	8,0%	15,2%
Le Tronchet	178	25,3%	-6,4%	12	4,6%	28,4%
Lillemer	22	12,3%	27,0%	5	12,7%	11,2%
Miniac-Morvan	101	4,9%	9,1%	8	13,4%	5,0%
Plerguer	49	3,8%	-2,8%	1	10,9%	4,3%
Saint Benoît-des-Ondes	137	22,0%	14,2%	17	-1,3%	19,6%
Saint-Coulomb	520	27,3%	3,2%	16	15,2%	29,8%
Saint-Guinoux	30	5,5%	128,5%	17	12,6%	2,7%
Saint Jouan-des-Guérets	66	4,4%	-5,7%	4	11,4%	5,3%
Saint-Malo	10 017	26,9%	18,9%	1 593	6,5%	24,6%
Saint-Méloir-des-Ondes	189	8,1%	12,9%	22	17,2%	8,2%
Saint-Père-Marc-en-Poulet	41	3,7%	14,7%	5	11,5%	3,7%
Saint-Suliac	150	23,8%	5,2%	7	5,5%	23,8%
Saint-Malo Agglomération	13 944	23,4%	16,4%	1 874	8,1%	22,0%
Bretagne	264 201	13,3%	7,8%		6,3%	13,0%

Source : Insee, RP – Traitements Audiar.

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES SECTEURS DE SAINT-MALO 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
Pôle urbain Saint-Malo	10 017	26,9%	18,9%	1 593	6,5%	24,6%
Pôle urbain hors Saint-Malo	2 294	26,2%	15,0%	299	11,4%	25,6%
Littoral touristique	670	26,4%	3,7%	24	12,6%	28,2%
Périurbain résidentiel	357	4,5%	9,5%	31	11,3%	4,5%
Rural résidentiel	604	20,3%	3,1%	18	4,6%	20,7%
Saint-Malo Agglomération	13 944	23,4%	16,4%	1 874	8,1%	22,0%

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

2025-3206-EXT-044