

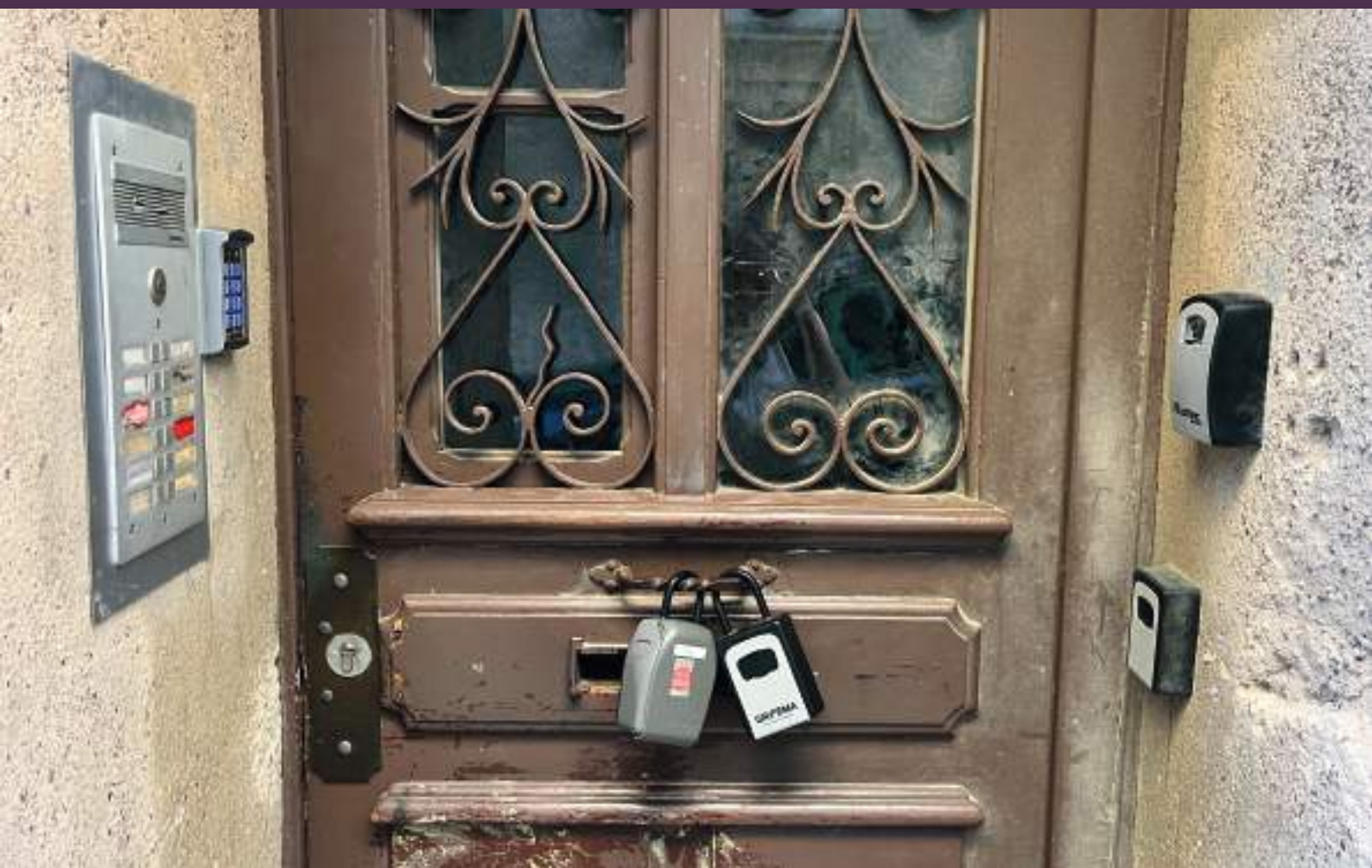
N° 63 **JUIN 2025**

LES DOSSIERS FNAU



LES TERRITOIRES FACE À LA MONTÉE DES LOCATIONS DE COURTE DURÉE

Observer, comprendre, réguler : quels outils pour les territoires ?



SOMMAIRE

ÉDITORIAL	3
INTRODUCTION	4

GÉOGRAPHIES ET DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES DES LOCATIONS DE COURTE DURÉE : QUELLES RECOMPOSITIONS TERRITORIALES ?

Quelles géographies les logements de courtes durées dessinent-elles ?	6
Des revenus concentrés, révélateurs de l'intensité touristique et du positionnement des marchés	9

OBSERVER LOCALEMENT LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE : QUELLES DONNÉES MOBILISER ?

Des sources multiples, imparfaites mais complémentaires	14
PAROLE D'ACTEUR Observer les meublés de tourisme pour mieux les encadrer : l'exemple du Pays Basque	16
Des pistes pour améliorer la connaissance de l'activité de location des meublés de tourisme et de ses impacts	17

LES COLLECTIVITÉS FACE AU PHÉNOMÈNE DES LOCATIONS COURTE DURÉE : QUELS OUTILS DE RÉGULATION DES LOCATIONS COURTE DURÉE ?

L'évolution du cadre juridique des meublés de tourisme : un aperçu historique	19
Diversité des mises en œuvre de la réglementation à l'été 2024 : analyse d'une enquête d'usage	21
Loi du 19 novembre 2024 : une loi très attendue qui vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale	23

DES RESSOURCES POUR ALLER PLUS LOIN	25
---	----

ÉDITORIAL**Les territoires face à la montée des locations de courte durée**

À la fin des années 2000, une initiative née en Californie allait bouleverser durablement les modèles traditionnels de l'hébergement touristique. Ce qui n'était alors qu'une pratique émergente, fondée sur l'économie du partage, s'est imposée en quelques années comme un phénomène global, transformant en profondeur les dynamiques immobilières et urbaines des territoires touristiques, littoraux, montagnards et des centres-villes.

L'essor des plateformes de location de courte durée génère un impact économique significatif, tout en bouleversant les équilibres locaux. Dans les zones les plus attractives, où les tensions sur le marché immobilier sont déjà fortes, cette nouvelle forme de location a accentué la pression sur le parc existant. En détournant une partie de l'offre locative classique vers des usages plus lucratifs, mais temporaires, elle contribue à la hausse des prix de l'immobilier et à la raréfaction des logements accessibles pour les résidents permanents, mais aussi certains locataires à besoins particuliers comme par exemple les étudiants et les alternants. Les conséquences sont connues : éviction des ménages modestes et creusement des inégalités territoriales.

Face à ces déséquilibres croissants, de nombreuses collectivités se sont saisies du sujet. Certaines ont mis en œuvre des régulations locales pour encadrer le développement de ces locations, limiter leur nombre ou en restreindre la durée. L'évolution récente du cadre législatif vise justement à mieux réguler ces pratiques, à encadrer les avantages fiscaux qui leur sont liés, et à donner aux élus les outils nécessaires pour construire des politiques publiques plus justes et efficaces.

Les agences d'urbanisme ont un rôle clé à jouer : depuis plusieurs années, elles s'emploient à objectiver ce phénomène dans leurs territoires. Leur action s'appuie sur l'observation, l'analyse et la qualification fine de données souvent hétérogènes. Car l'un des défis majeurs reste l'accès à une information fiable, actualisée et localisée, permettant aux acteurs publics de mieux comprendre les dynamiques à l'œuvre pour mieux les maîtriser.

Ce dossier Fnau vise à éclairer sur les ressources disponibles en matière de données, à mettre en lumière les travaux des agences d'urbanisme et à proposer une première lecture cartographique du phénomène à l'échelle nationale. Il se veut un appui à la décision publique, pour que chaque territoire puisse se doter d'une stratégie adaptée face aux enjeux que soulève la montée en puissance des locations de courte durée.

SONIA DE LA PROVÔTÉ
PRÉSIDENTE DE LA FNAU
SÉNATRICE DU CALVADOS

INTRODUCTION

Le développement massif des locations de courte durée entre particuliers, notamment à des fins touristiques, suscite aujourd'hui de nombreuses interrogations et critiques. Concurrence avec l'hôtellerie traditionnelle, réduction de l'offre de logements pour les habitants, gentrification accélérée de certains quartiers, nuisances pour les riverains... les effets de ce phénomène sont multiples et parfois préoccupants.

Pourtant, malgré l'ampleur des débats, les connaissances à l'échelle nationale restent encore limitées. Les travaux d'observation et d'analyse sont rares, alors même que les collectivités locales, confrontées directement aux effets de ces pratiques, commencent à se mobiliser. Les agences d'urbanisme, en particulier, jouent un rôle croissant dans la production de données et d'analyses sur ce sujet complexe.

Mais observer ce phénomène ne va pas sans difficulté : les sources d'information sont nombreuses, hétérogènes, et doivent être mobilisées avec discernement selon les objectifs poursuivis. La diversité des indicateurs disponibles impose une approche fine pour tirer pleinement parti de chaque base de données, tout en en reconnaissant les limites.

Face à cette réalité, certains territoires pionniers se sont également déjà dotés de réglementations, plus ou moins contraignantes, afin d'encadrer les meublés de tourisme. Ce mouvement a été récemment renforcé par la loi du 19 novembre 2024, qui offre de nouveaux outils de régulation aux collectivités locales.

C'est dans ce contexte que la Fnau a souhaité proposer un éclairage national sur les impacts territoriaux des meublés de tourisme, en croisant les approches d'observation locale et les évolutions réglementaires. Cette publication présente ainsi :

- un état des lieux des effets de ces logements sur les territoires ;
- un panorama des outils d'observation mobilisés localement et de leurs usages ;
- un focus sur les leviers réglementaires, avant et après l'entrée en vigueur de la loi du 19 novembre 2024, illustré par des exemples concrets.

Ce dossier est le fruit d'un travail collectif mené avec des agences volontaires et nos partenaires nationaux, que nous remercions chaleureusement pour leur engagement et leurs précieuses contributions : Arnaud Le Montagner (Audelor), Sébastien Grandjean (Audat Var), Marion Robriquet (Auran), Marc Laclau et Alexandra Guison (Audap), José-Luis Sanchez (Auat), Émilie Lebrun et Chloé Sahut (Aurh), Laurence Moley-Josse (Addrn), ainsi que Baptiste Bossard et Louise Cornillère (France Urbaine).



GÉOGRAPHIES ET DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES DES LOCATIONS DE COURTE DURÉE : QUELLES RECOMPOSITIONS TERRITORIALES ?

Quelles géographies les logements de courtes durées dessinent-elles ?

La France connaît depuis plusieurs années une intensification de la crise du logement, avec des difficultés croissantes pour se loger à coût abordable, notamment de fait de l'attrition du marché locatif. Une part de cette contraction serait due au passage de la location longue durée à celle de courte durée, plus rentable, notamment dans les territoires les plus touristiques. Le marché des locations de courte durée en France a connu une évolution significative entre 2016 et 2022.

La montée en puissance des logements entiers mis en location est particulièrement marquante, accompagnée d'une transformation progressive des différentes formes d'hébergement proposées sur le marché.

Si ce phénomène commence à être bien observé localement, il tarde encore à être analysé à l'échelle nationale. Quelles géographies les logements de courtes durées dessinent-elles à l'échelle nationale ? Quel type d'offre est proposé sur quel type de territoire ? Y a-t-il une saisonnalité de l'offre ?

• UNE CROISSANCE CONTINUE DU PARC DE LOGEMENTS DE COURTE DURÉE

En 2022, près d'1,3 million de logements étaient mis en location courte durée, dont 1,1 million de logements entiers. L'évolution de cette offre locative a suivi une progression nette au fil des années. En 2016, seuls 390 000 logements entiers étaient disponibles. Ce chiffre a bondi à 760 000 en 2017, avant d'atteindre 920 000 en 2018 et de dépasser le million en 2019. Après une légère baisse en 2020 et 2021, probablement due à la pandémie, l'offre s'est redressée en 2022, atteignant un nouveau sommet.

L'évolution des nuitées réservées suit la même dynamique. En 2016, on comptabilisait 588 093 nuitées, contre 3 900 313 en 2022, traduisant un essor considérable de la demande pour ce type d'hébergement. Les chambres privées et partagées, quant à elles, occupent une place de plus en plus marginale sur le marché, leur part relative diminuant au profit des logements entiers. Cette évolution reflète la préférence croissante des voyageurs pour des hébergements offrant davantage d'intimité et d'indépen-

dance, un phénomène accentué par la crise sanitaire qui a renforcé les attentes en matière de confort et de sécurité.

• UNE OFFRE DOMINÉE PAR LES PETITES SURFACES

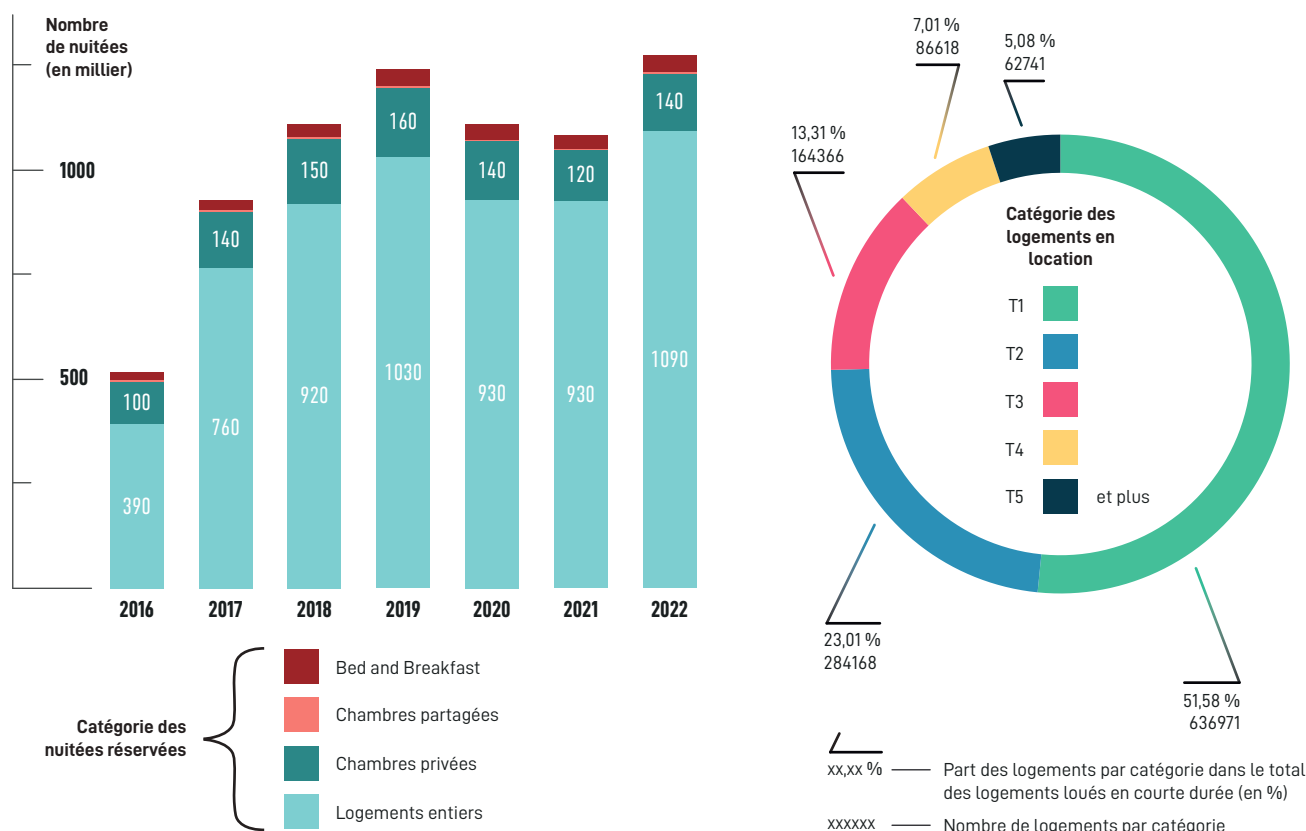
En 2022, les T1 dominent largement le marché des logements entiers en location courte durée, représentant 52% de l'offre. Leur succès s'explique par leur attractivité dans les grandes villes et les zones touristiques, où la demande pour des logements pratiques et abordables est particulièrement forte. Les T2 arrivent en deuxième position avec 23% des logements, suivis des T3 qui constituent 13% de l'offre. Les T4 et les T5 restent plus rares, représentant respectivement 7% et 5% du marché. La faible proportion des grandes surfaces confirme que ces locations sont principalement destinées à des séjours courts, prisés par des voyageurs seuls, en couple ou en petit groupe.

• LES ZONES TOURISTIQUES AU CŒUR DU MARCHÉ

Le marché des locations courtes durées en 2022 est fortement polarisé autour des

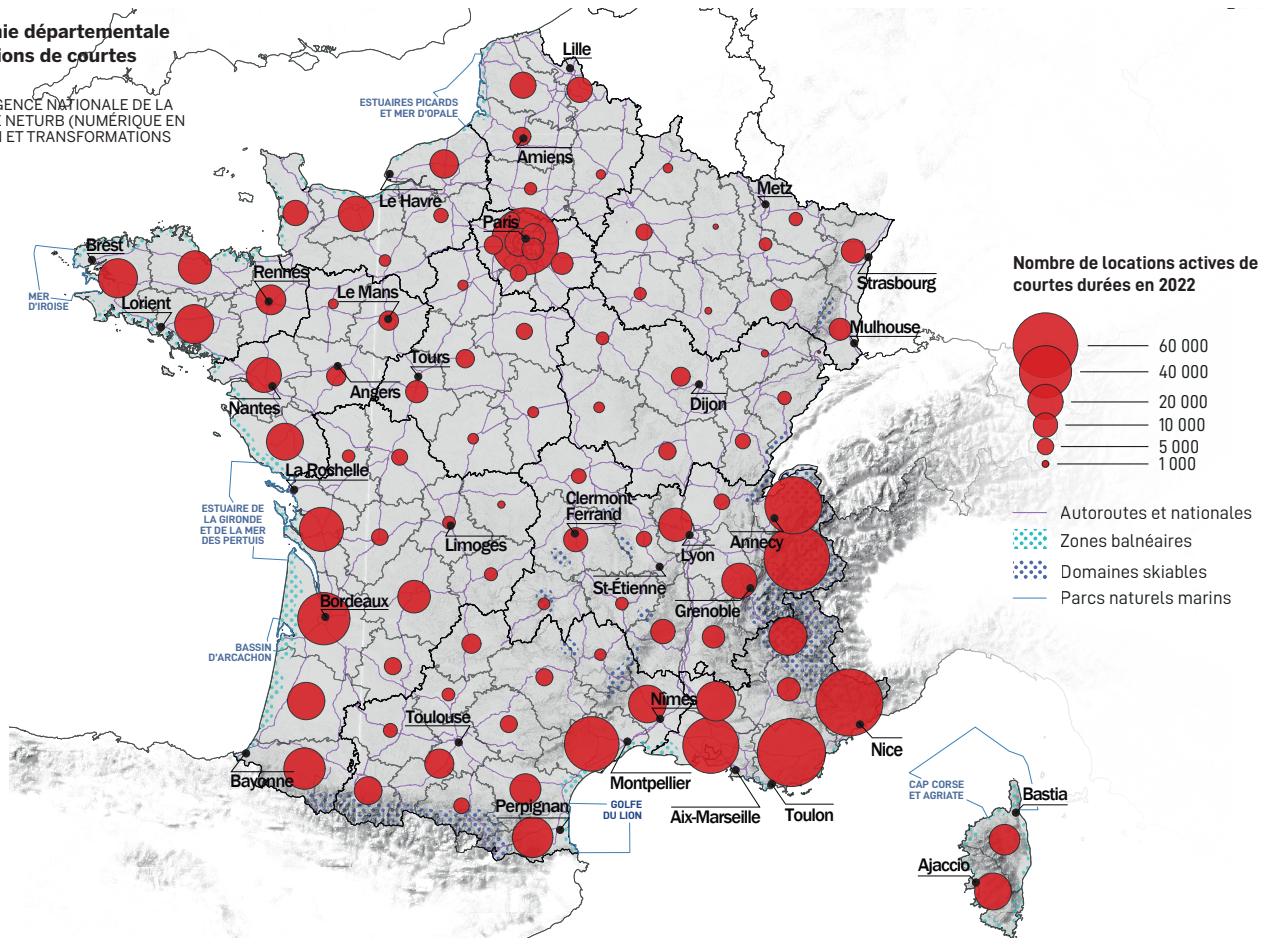
Type de logements au sein de l'offre en courte durée de 2016 à 2022 et répartition des logements de courte durée par taille, en 2022

SOURCE : AGENCE NATIONALE DE LA RECHERCHE NETURB (NUMÉRIQUE EN TRANSITION ET TRANSFORMATIONS URBAINES)



Géographie départementale des locations de courtes durées

SOURCE : AGENCE NATIONALE DE LA RECHERCHE NETURB (NUMÉRIQUE EN TRANSITION ET TRANSFORMATIONS URBAINES)



zones touristiques majeures, qu'il s'agisse du littoral méditerranéen, du littoral atlantique, des Alpes, ou de grandes métropoles comme Paris et Bordeaux. Cette répartition illustre l'impact du tourisme sur l'offre locative et la transformation du marché immobilier dans ces régions.

● DYNAMIQUE DES DIX DÉPARTEMENTS LES PLUS ACTIFS DE FRANCE

Ce graphique illustre l'évolution du stock de logements Airbnb dans les dix départements français les plus actifs entre 2016 et 2022. Après une croissance continue jusqu'en 2019, une forte baisse apparaît en 2020, conséquence directe de la crise du Covid 19 et des restrictions de déplacement. Cependant, dès 2021, une reprise s'amorce, avec certains départements dépassant même leurs niveaux pré-crise.

Le département du Var devient progressivement le premier de France (en nombre d'annonces actives) en 2022, dépassant Paris. Ce département, fortement touristique, bénéficie d'un attrait renforcé post-Covid, avec une demande accrue pour des destinations balnéaires en plein air. En parallèle, Paris, historiquement en tête, connaît une baisse significative : de plus de 100 000 logements en 2019, il chute sous les 74 000

en 2020 et ne remonte qu'à environ 62 000 en 2022. Cette diminution peut être liée à une réglementation plus stricte et à un marché devenu moins attractif pour la location saisonnière.

Les zones touristiques de montagne et de littoral connaissent une forte progression, notamment la Haute-Savoie, la Savoie et les Alpes-Maritimes, qui récupèrent rapidement après la crise et atteignent en 2022 des niveaux supérieurs à ceux de 2019. À l'inverse, des départements comme les Bouches-du-Rhône et la Gironde connaissent une croissance plus modérée, suggérant une régulation locale plus stricte ou un marché plus équilibré.

● UNE SAISONNALITÉ MARQUÉE, REFLET DES VOCATIONS TOURISTIQUES LOCALES

L'analyse mensuelle des locations de courte durée en 2022 révèle une saisonnalité très marquée, qui varie fortement selon les territoires. Ce graphique, centré sur les dix départements les plus actifs, montre comment l'offre s'ajuste au rythme des saisons touristiques, traduisant les logiques locales de fréquentation.

En été, la montée en puissance est nette : entre mai et août, le nombre de locations actives grimpe fortement, porté par les

départements littoraux comme le Var, les Pyrénées-Atlantiques, l'Hérault ou encore la Charente-Maritime. Ces territoires balnéaires concentrent une offre saisonnière qui s'active en période estivale, atteignant des pics supérieurs à 300 000 annonces en juillet à l'échelle de l'ensemble du graphique.

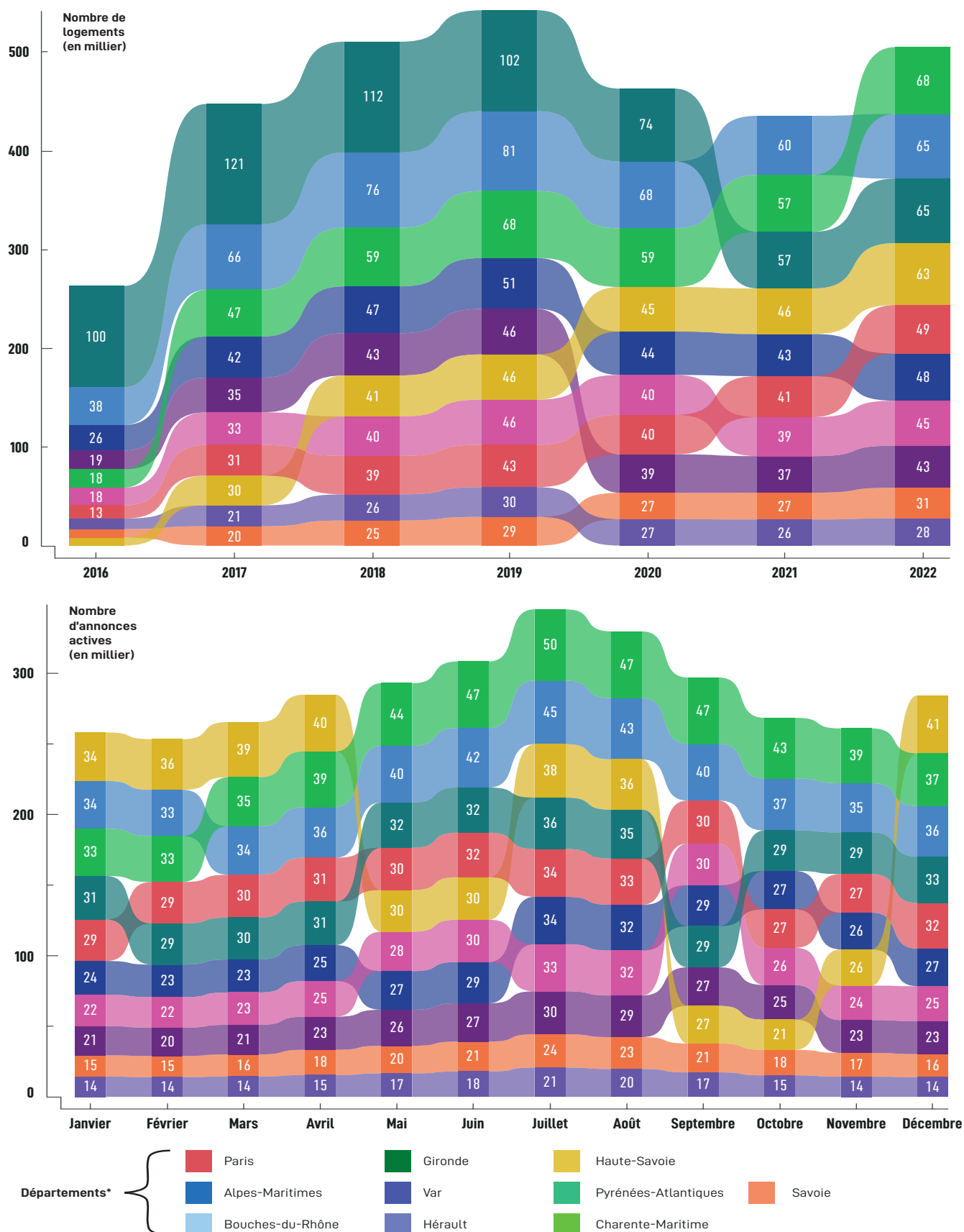
À l'inverse, les départements alpins comme la Savoie et la Haute-Savoie affichent une signature hivernale plus marquée, avec un pic d'activité en février, en lien direct avec la saison de ski. Ces dynamiques opposées montrent combien les logiques de positionnement sont ancrées dans les usages touristiques spécifiques à chaque territoire.

Paris fait figure d'exception : sa courbe, plus stable et moins saisonnière, témoigne d'un usage plus urbain, moins dépendant des cycles vacances, et peut-être aussi plus encadré.

Ces variations doivent être mises en perspective avec le stock national de logements, estimé à près de 37 millions en 2022, dont environ 3,7 millions sont des résidences secondaires. Au pic estival de juillet, on atteint environ 893 000 logements actifs en location courte durée. Si ce chiffre ne représente qu'un peu plus de 2% du parc total, il correspond en revanche à près d'un quart des résidences secondaires du pays.

Stock de logements entre 2016 et 2022 dans les 10 départements les plus actifs de France et les annonces actives dans les 10 départements les plus actifs en 2022

SOURCE : AGENCE NATIONALE DE LA RECHERCHE NETURB (NUMÉRIQUE EN TRANSITION ET TRANSFORMATIONS URBAINES)



*Évolution dans les 10 départements les plus actifs de France du stock de logements de 2016 à 2022 et du nombre d'annonces actives sur l'année 2022

Des revenus concentrés, révélateurs de l'intensité touristique et du positionnement des marchés

Les données sur les revenus générés par les locations de courte durée en 2022 confirment et prolongent les dynamiques territoriales et saisonnières observées précédemment. Si l'on prend en compte l'année entière, Paris reste le département où les revenus sont les plus élevés, dépassant 850 millions d'euros, malgré une baisse relative de son stock d'annonces. Cette performance tient à un niveau de revenu moyen par logement très élevé, conséquence du tarif journalier parisien et d'un taux d'occupation soutenu, même hors saison.

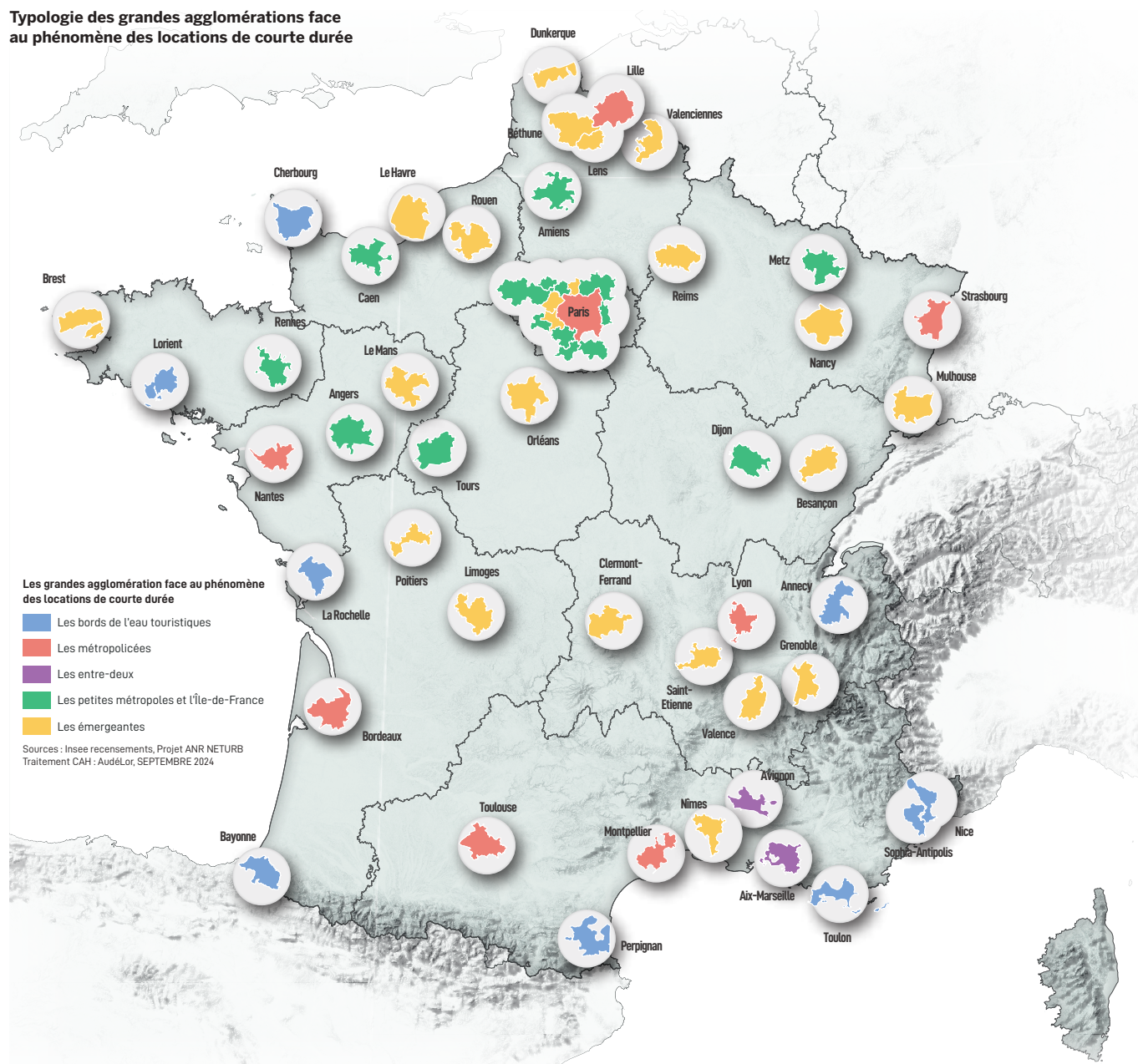
● ENTRE SAISONNALITÉ ET RENTABILITÉ : LES GÉOGRAPHIES CONTRASTÉES DE LA COURTE DURÉE

Mais Paris n'est plus seul « en haut de l'affiche ». Le Var, les Alpes-Maritimes et la Haute-Savoie se distinguent par des revenus totaux proches des 600 à 700 millions d'euros, combinant un grand nombre de logements loués et une saisonnalité très marquée, comme vu précédemment. Le Var, notamment, illustre parfaitement un modèle estival très rentable, avec un fort pic de locations en juillet-août. À l'inverse, la Savoie se

singularise en apparaissant très haut dans les revenus... dès le mois de janvier, avec un niveau supérieur à tous les autres départements. Ce signal fort de la saison hivernale confirme l'importance des stations de sports d'hiver dans le modèle économique de ces territoires, concentré sur quelques mois mais très efficace.

En croisant le nombre de logements loués et les revenus générés, on peut esquisser une lecture indirecte des revenus moyens par logement. Là où le nombre de locations est élevé mais les revenus modérés (ex. Charente-Maritime ou Hérault), le prix moyen

Typologie des grandes agglomérations face au phénomène des locations de courte durée



par logement semble plus bas. À l'inverse, des départements comme la Savoie ou Paris génèrent des revenus unitaires bien supérieurs, traduisant soit un positionnement haut de gamme, soit une forte intensité d'usage (taux d'occupation élevé).

Le graphique de janvier 2022 illustre bien ces contrastes : les départements alpins dominant largement la scène (Savoie, Haute-Savoie), alors que les départements balnéaires sont en retrait. La situation s'inverse dès le printemps et atteint un pic en été, comme en témoigne le troisième graphique sur les revenus estivaux, où le Var prend la tête avec plus de 150 millions d'euros générés à lui seul.

Ces données économiques semblent montrer que la location de courte durée est un levier important de revenu dans certains territoires, parfois aussi structurant que l'activité touristique classique. Mais elles révèlent aussi une fracture territoriale nette entre les zones très rentables, qui concentrent peu de territoires mais une grande part des revenus, et les autres départements où le phénomène reste marginal.

● DES PROFILS DE TERRITOIRES RÉVÉLATEURS D'UNE TRANSFORMATION DU PARC DE LOGEMENT

À partir des données issues du projet de l'Agence Nationale de la Recherche NETURB et des données des recensements 2015 et 2021, des profils d'intercommunalités de plus de 180 000 habitants ont été dressés. Une série d'indicateurs permet d'observer l'évolution du nombre de locations courte durée proposées à la location plus de 120 jours par an sur chaque territoire, l'évolution du parc de logements (en distinguant résidences principales, secondaires, logements vacants). La classification mesure également le poids historique des locations de courte durée sur le parc immobilier, la sous ou sur-représentation du phénomène à l'échelle locale par rapport à l'ensemble du

panel, ainsi que les évolutions comparées des différentes composantes du marché (résidences principales, résidences secondaires, parc locatif privé et locations de courte durée). Se dessine ainsi cinq profils de territoire.

Les bords de l'eau touristiques (classe 1)

Le premier groupe est composé de neuf agglomérations et métropoles littorales, Atlantique et Méditerranéennes, ainsi que riveraine d'un grand lac pour Annecy. Elles se caractérisent par une forte proportion de résidences secondaires, systématiquement parmi les plus fortes du panel. L'évolution du nombre de résidences secondaires entre 2015 et 2021 est généralement faible dans ce groupe (sauf Annecy et La Rochelle). Il en est de même du nombre de logements locatifs privés sur la même période. A contrario, le nombre de locations de courte durée actives plus de 120 jours par an y augmente fortement. Ces derniers y représentent une part importante dans l'ensemble du parc de logement, historiquement forte depuis 2016 et ayant connu parmi les plus fortes progressions. Les locations de courte durée y sont très surreprésentées par rapport à l'ensemble du panel et y progressent plus vite que le parc locatif privé et le parc de résidences secondaires dont l'utilisation s'optimise.

Les métropolicées (classe 2)

Ce deuxième groupe est composé exclusivement de métropoles qui se caractérisent par une très forte progression du parc de logement, tant des résidences principales que des résidences secondaires et surtout du parc locatif privé. L'évolution du nombre de locations de courte durée y est plutôt faible voire en recul entre 2016 et 2022. On y observe une sous-représentation du phénomène des locations courte durée par rapport à l'ensemble du panel. Ces dernières y progressent moins vite que le parc locatif privé et que le parc de

résidences secondaires. Elles semblent davantage se trouver dans le parc de résidences principales, louées une partie de l'année par leurs occupants.

Un entre-deux, à deux (classe 3)

Les deux territoires composant cette classe ressemblent pour partie aux territoires des classes 1 et 2. Mais elles s'opposent à ces classes sur des points particuliers : la hausse de la vacance y est plus forte que sur les bords de l'eau touristiques, l'évolution du parc locatif privé plus faible que sur les métropolicées. L'évolution des locations courte durée y est modérée, mais leur part dans l'ensemble du parc se rapprochent des valeurs de la classe 1 et s'éloignent de celles de la classe 2 : elles étaient élevées en 2015, comme dans beaucoup de métropoles et sont restées fortes et surreprésentées par rapport à l'ensemble du panel. Mais surtout, ces deux territoires se distinguent par la très forte part de locations courte durée par rapport aux résidences secondaires, plus encore que dans les secteurs bords de l'eau.

Les petites métropoles et l'Île-de-France (classe 4)

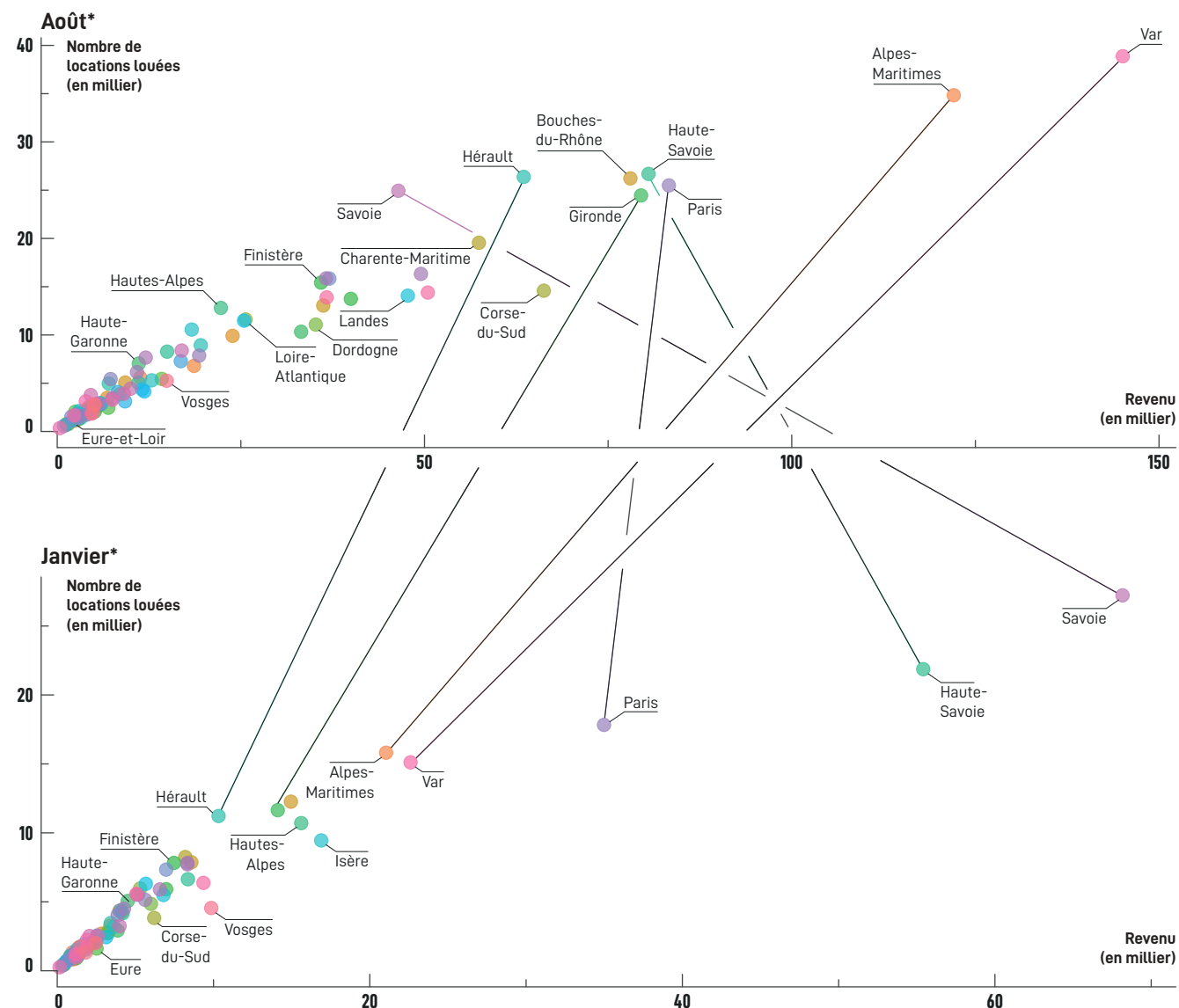
Les 16 territoires de cette classe se distinguent par une belle dynamique d'évolution du parc locatif privé et une évolution très modérée du nombre de locations courte durée. Leur part au sein de l'ensemble du parc de logement y reste faible et plutôt sous représentée.

Les émergentes (classe 5)

Sur ce groupe de 23 territoires, la dynamique d'évolution du parc est plutôt au ralenti : lente évolution du parc de logement, de résidences principales, pour une bonne partie une hausse de la vacance et une évolution du parc locatif privée assez faible. Historiquement assez faible la hausse du nombre de locations courte durée y est pour autant forte et assez nettement plus importante que celle des logements locatifs privés.

Revenus générés par département sur le mois de janvier 2022

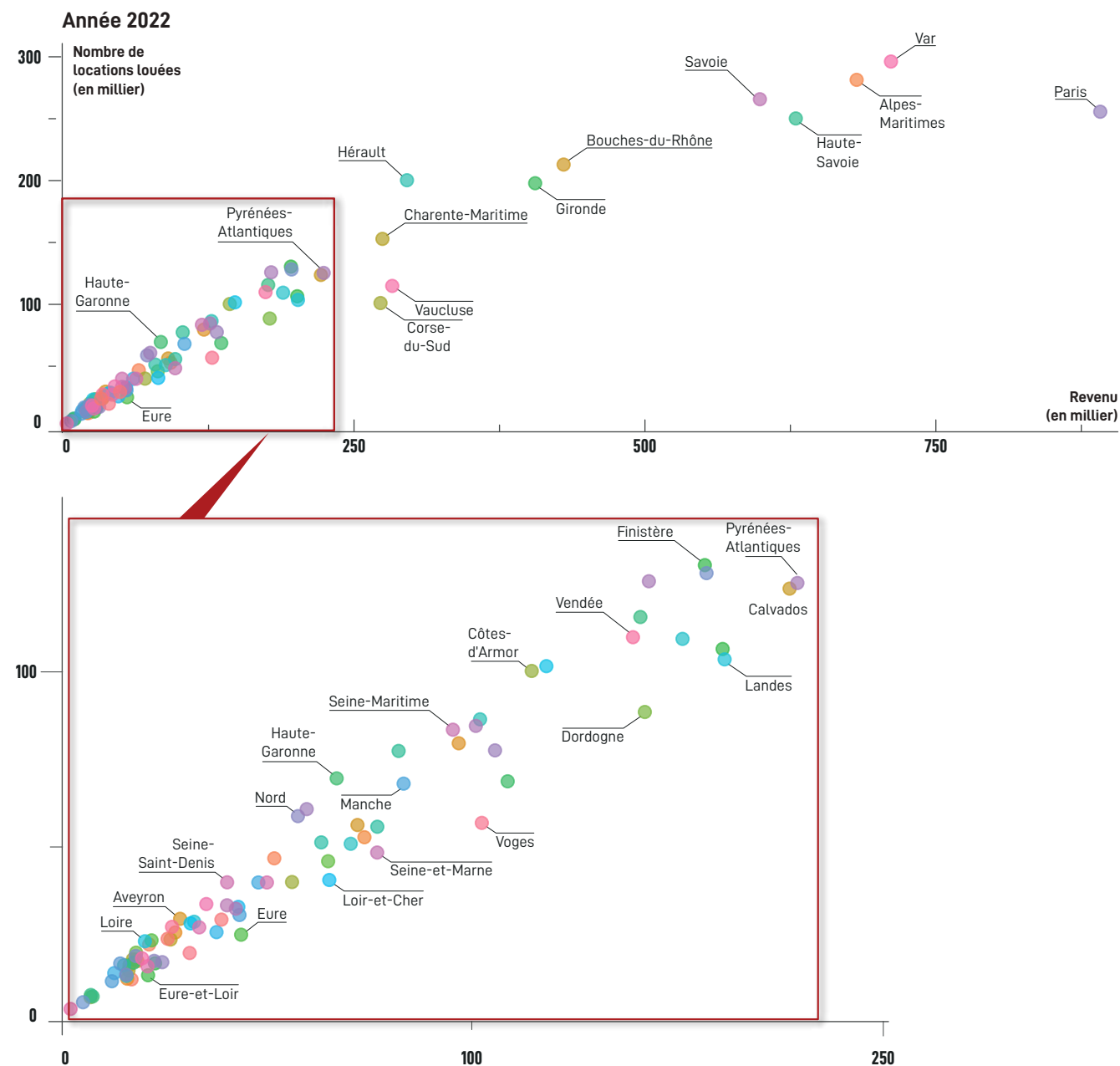
SOURCE : AGENCE NATIONALE DE LA RECHERCHE NETURB (NUMÉRIQUE EN TRANSITION ET TRANSFORMATIONS URBAINES)



*Statistiques correspondant aux mois de 2022

Revenus générés par département sur l'année 2022

SOURCE : AGENCE NATIONALE DE LA RECHERCHE NETURB (NUMÉRIQUE EN TRANSITION ET TRANSFORMATIONS URBAINES)



*Statistiques correspondant à l'année 2022



© ROBERT RAY / ISTOCKPHOTO

OBSERVER LOCALEMENT LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE : QUELLES DONNÉES MOBILISER ?

Observer les dynamiques des meublés de tourisme dans l'espace et le temps constitue souvent la première démarche des collectivités territoriales pour mieux comprendre ce phénomène et, le cas échéant, tenter d'en limiter ou d'en maîtriser les effets.

Cependant, cette étape initiale se révèle plus complexe qu'il n'y paraît, pour deux principales raisons :

- un cadre analytique – académique encore peu développé à l'échelle nationale, et plus spécifiquement en ce qui concerne l'impact des meublés de tourisme sur le logement à l'année. Bien qu'un corpus de référence se construise progressivement, à l'échelle d'une collec-

tivité, les analyses d'impacts sont complexes à mener ;

- des bases de données encore très hétérogènes et lacunaires mais dont le développement et la maîtrise sont essentielles pour accompagner la prise de décision publique.

Et pourtant, la solidité de ces diagnostics conditionne la justification des réglementations mises en place. Plus ils sont « lacunaires », plus ils exposent les règlements à des recours.

De plus, dans une logique d'évaluation des mesures de régulations adoptées, la mobilisation des informations et leur croisement est également essentielle pour

évaluer leur pertinence et l'atteinte des objectifs fixés.

Afin de contribuer à l'enrichissement de ce corpus, cette partie de la publication propose un retour d'expérience des agences, à travers :

- un panorama des données disponibles, mettant en lumière leurs atouts et leurs limites ;
- l'exemple de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, qui a su mobiliser acteurs et données au service de l'action publique ;
- des pistes d'amélioration pour renforcer les capacités d'analyse et d'intervention des collectivités.

Des sources multiples, imparfaites mais complémentaires

La place grandissante de la location de courte durée, via les plateformes numériques, rend incontournable l'analyse de leurs impacts sur les marchés immobiliers, sur l'occupation des logements, sur le tourisme et sur la fiscalité locale. Bien qu'aucune des sources de données ne soit parfaite, chacune permet d'éclairer une facette du phénomène. Il s'agit ici de présenter les principales sources mobilisables, leurs atouts et leurs limites pour mieux comprendre les dynamiques des locations de courte durée et l'impact sur l'habitat dans nos territoires.

● LES DONNÉES INSTITUTIONNELLES : PREMIÈRE PIERRE À L'ANALYSE

Les données institutionnelles permettent d'établir le cadre de l'offre de logements et du marché immobilier local, tout en facilitant les comparaisons avec d'autres territoires, voire d'autres pays.

Les données telles que celles de l'Insee et de la Direction Générale des Finances Publiques, établissent un premier cadre d'analyse pour comprendre les dynamiques à l'œuvre dans la structure en matière d'occupation du parc de logements. L'évolution du nombre de résidences secondaires peut fournir des indices sur la dynamique de transformation de logements en locations de courte durée. L'analyse du parc de logements loués, qu'ils soient vides ou meublés, offre un aperçu de l'attrait des investisseurs pour les différents types de produits et l'impact sur l'offre en logements.

Du côté des marchés immobiliers, différentes sources éclairent sur les rendements locatifs et les stratégies d'investissement des propriétaires. Des observatoires locaux et nationaux peuvent être mobilisés. A titre d'exemple, les Observatoires Locaux des Loyers - souvent gérés par des agences d'urbanisme ou des Adil - contribuent à la compréhension du marché locatif privé. Les données DV3F du Cerema et les bases Perval des notaires permettent également d'explorer les transactions immobilières.

À l'échelle européenne, Eurostat propose des données ouvertes sur le marché immobilier et l'activité touristique, incluant des statistiques sur les nuitées dans des hébergements de courte durée. Cela permet de comparer l'ampleur du phénomène entre les différentes régions européennes.

Cependant, bien que ces informations dessinent un cadre d'analyse intéressant, elles

ne permettent pas de saisir l'entière réalité du phénomène, notamment concernant les usages qui nécessitent alors des données spécifiques.

● DONNÉES DES PLATEFORMES DE LOCATION : DES ACTEURS AUX STRATÉGIES OPPOSÉES

Plusieurs structures cherchent à rendre accessibles les données issues des plateformes de location. Elles informent sur le niveau de l'offre mais également l'usage : logements loués entiers ou non, nombre de chambres, prix de la nuit, etc. Cependant, leurs buts varient considérablement, allant parfois jusqu'à s'opposer.

Plusieurs agences d'urbanisme ont travaillé avec des entreprises telles que AirDNA¹. Ce prestataire propose des tableaux de bord ou des jeux de données brutes, souvent onéreux, issus des plateformes Airbnb et Vrbo (groupe Aritel Home Away). Ces outils permettent d'analyser les performances du marché de la location de courte durée, notamment l'évolution du nombre d'annonces sur un territoire, les nombres de jours de locations pour un logement et les revenus générés. Les principaux clients de ces services sont des propriétaires investisseurs désireux d'optimiser au maximum leur rentabilité. Cela soulève la question de l'adéquation entre l'utilisation des données par les agences d'urbanisme et la raison pour laquelle elles ont été élaborées. Autrement dit les prestataires type AirDNA cherchent probablement davantage à développer l'offre sur les territoires en encourageant les investisseurs qu'à améliorer la connaissance dans le domaine de la location de courte durée.

D'autres initiatives, d'une nature plus « militante », fournissent des informations intéressantes. Par exemple, en 2016, l'Observatoire Airbnb, dirigé par Matthieu Rouveyre, alors vice-président du Département de la Gironde, utilisait des techniques de « moissonnage » appelés aussi « web scrapping » pour extraire des données directement des plateformes. De même, Inside Airbnb, un projet de recherche mené par un militant australien, collecte des données spécifiques sur Airbnb par scraping, offrant un aperçu détaillé de l'offre et de la demande. Pour la France, quatre territoires sont couverts par InsideAirbnb : Bordeaux, Lyon, Paris et le Pays Basque qui disposent donc de tableaux de bord en accès libre et de bases de données

téléchargeables gratuitement. Bien qu'une expertise technique soit nécessaire pour le traitement de ces données, celles-ci permettent d'observer les caractéristiques de l'offre ainsi que d'analyser le phénomène de professionnalisation des loueurs (multipropriétaires).

● LES NOUVELLES DONNÉES ISSUES DE L'ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION : UNE OCCASION RATÉE DE CRÉER LE CHAINON MANQUANT

Les récentes évolutions législatives sur les locations de courte durée ont offert une opportunité de collecter des données fiables. La télédéclaration, les autorisations de changement d'usage des résidences secondaires et l'obligation pour les plateformes de fournir un décompte des nuitées devaient faciliter l'application de la réglementation locale et améliorer la connaissance du secteur. Cependant, l'efficacité de ces dispositifs dépend de l'utilisation des outils par les déclarants mais également de la volonté des plateformes de partager les informations et de celle des politiques locales de mettre en place des réglementations.

Malgré ces dispositifs, obtenir des données reste difficile en raison d'un manque d'anticipation de la part des pouvoirs publics doublé de la réticence de certains propriétaires à se conformer à la réglementation. L'absence notamment d'identifiant de télédéclaration rend extrêmement difficile, voire impossible les croisements de fichiers et leurs analyses.

À terme, une plateforme nationale d'enregistrement pourrait renforcer les possibilités d'offrir une vision intégrée. Ce nouveau téléservice national d'enregistrement a en effet été annoncé par la loi « visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ». Il doit permettre la systématisation de l'enregistrement de l'annonce des mises en location des meublés touristiques, ce qui allégerait la tâche des collectivités et permettrait une fiabilisation des données.

Exemples d'études ayant utilisé des données

Airdna :

- Data Minute #13 : Les locations de courte durée - Fnau
- Airbnb, coupable idéal de la tension sur le marché du logement - « Les synthèses de l'Auran » #60 - Fnau
- Le Barographe n°37 - Fnau

Tableau de synthèse des sources de données mobilisables

Sources	Intérêts	Limites
1. Les données institutionnelles : première pierre à l'analyse		
Insee	> Données sur les différents parcs de logements et leurs occupants > Données communales ou infracommunales > Comparaison possible entre les territoires	> 3 ans de décalage
DGFIP	> Données sur les différents parcs de logements et leurs occupants > Données communales ou infracommunales	> Avec la fin de la TH en 2023 et la montée en régime du site GBI, une période sans connaissance de 2 à 3 ans débute
Observatoire local des loyers	> Données sur les loyers par territoire et typologie > Données selon le zonage défini par chaque OLL > Comparaison possible entre les territoires dotés d'un OLL	> Impossibilité pour le moment d'analyser les évolutions
DV3F	> Données sur les transactions à partir des bases fiscales > Données à la transaction permettant des observations communales ou infracommunales	> Traitement complexes notamment lors de croisements avec les données fiscales sur l'occupation
PERVAL	> Données sur les transactions à partir des bases notariées > Informations complémentaires à DV3F (variables liées à la qualité des acquéreurs) > Données à la transaction permettant des observations communales ou infracommunales	> Pas toujours exhaustif sur certaines variables (comme le statut d'occupation par exemple) > Base payante
2. Les données par achat ou moissonnage : des acteurs divers avec des objectifs antinomiques		
AirDNA	> Données sur le nombre d'annonces, le taux d'occupation, les types de location (logement entier, chambre, les revenus potentiels...) > Évolution trimestrielle, voire mensuelle > Tarifs abordables dans le cas des tableaux de bord > Données communales > Rapidité d'accès	> Public principal : investisseurs > Pas de possibilité d'extraire les données et ni de personnaliser les indicateurs prédéfinis dans la formule des tableaux de bord > Tarif très élevé dans les cas de transmission de données brutes > Des évolutions dans la manière de décompter difficilement appréhendable > Une politique commerciale offensive
Liwango	> Données sur la rentabilité, le nombre de logements, les capacités d'hébergement, les prix moyens, le nombre de nuitées > Évolution trimestrielle > Possibilité d'extraire les données brutes > Plateforme française	> Publics : investisseurs, professionnels de l'hôtellerie, offices de tourisme > Tarifs souvent élevés
Lighthouse	> Données sur la rentabilité, le nombre de logements, les capacités d'hébergement, les prix moyens, le nombre de nuitées	> Publics : collectivités et investisseurs
Observatoire Airbnb	> Public : chercheurs, journalistes, élus et citoyens > Données brutes et géolocalisées	> Peu de variables > Difficulté à distinguer les annonces actives des autres annonces > Observatoire qui n'est plus alimenté
Inside AirBnb	> Public : chercheurs, journalistes, élus et citoyens (prix qui dépend de la catégorie) > Données brutes, exhaustives, géolocalisées > Données sur les propriétaires permettant de suivre le phénomène de professionnalisation	> A priori pas de comparaison entre les millésimes > Certains tableaux de bords accessibles directement sur le site pour Bordeaux, le Pays Basque par exemple
3. Les nouvelles données locales issues de l'évolution de la réglementation		
Télédéclaration avec numéros d'enregistrement	> Adresses géolocalisables > Un outil exhaustif et pertinent si l'analyse est pensée au moment de son élaboration	> Qualité des bases inégales et soumises à l'outil de télédéclarations > Difficilement comparable entre les territoires
Changements d'usage	> Données sur les résidences secondaires > Données sur l'usage d'origine des meublés de tourisme > Adresses géolocalisables	> Croisement avec les autres bases de données possible > Encore peu de dossiers déposés
Nuitées Airbnb	> Exhaustivité des nuitées réservées, montant de la taxe de séjour > Adresses géolocalisables mais impossible de savoir le nombre de logements dans un immeuble	> Base qui sert essentiellement à justifier la perception de la taxe de séjour > Peu ou pas de numéros d'enregistrement
Touriz	> Publics : collectivités et investisseurs qui souhaitent être accompagnés pour être en accord avec la réglementation > Fournisseur d'assistance juridique et de solutions numériques (observation, gestion administrative...)	> Donnée et accompagnement payants

PAROLE D'ACTEUR

MARIE-HÉLÈNE HOURQUET

DIRECTRICE DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE

Observer les meublés de tourisme pour mieux les encadrer : l'exemple du Pays Basque

Les élus de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ont voté depuis 2019 deux règlements relatifs aux locations meublées de courte durée sur le périmètre de la zone tendue définie par la loi ALUR (24 communes concernées). Le premier avait pour objectif de freiner le développement des meublés de tourisme en limitant le nombre par personne physique. Le second voté en 2023 a mis en place le principe de la compensation au regard du développement exponentiel des meublés de tourisme sur la période. Comment ces diagnostics ont été réalisés ? Par qui et avec quelles données ? Au-delà du diagnostic, comment les règlements et notamment le second sont suivis/évalués ?

Comment avez-vous réalisé les diagnostics qui ont conduit aux règlements sur les locations de courte durée ?

Pour réaliser les diagnostics, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a mobilisé l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP) dès 2019 pour travailler à nos côtés sur l'objectivation du développement des meublés de tourisme sur les plateformes numériques. Pour le premier règlement, nous ne disposions pas de données réellement structurées et de très peu d'historicité. L'AUDAP a pourtant réussi à recoller des données très disparates pour nous permettre d'apprécier les dynamiques en cours. En revanche en 2021, la donne avait changé. En effet, l'AUDAP avait été associée à un projet de recherche à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine sur les meublés de tourisme (AquiAirBnB) piloté par l'Université de Pau et des Pays de l'Adour et La Rochelle Université. Ce projet nous a permis d'accéder à des indicateurs clés travaillés par des universitaires. Nous avons ainsi pu objectiver le développement des meublés de tourisme sur les plateformes numériques dans notre territoire à travers ses évolutions, sa spatialisation, sa saisonnalité, les typologies de logement concerné, les durées de mise en location, le lien qui existe entre ces meublés

et les résidences secondaires et les impacts sur le logement à l'année...

Vous évoquez l'AUDAP pour la réalisation des diagnostics, est-ce la seule ingénierie qui a été mobilisée ?

Dans le cadre des règlements, nous avons bénéficié d'une ingénierie augmentée et mutualisée avec l'Agence d'Urbanisme. Au sein de la collectivité plusieurs Directions et Services ont été associés et ont participé aux travaux menés : la Direction du tourisme, le service Fiscalité et Dotations, le service ADS et changement d'usage et bien entendu la Direction de l'Habitat. Cette organisation technique n'est pas anodine et reflète la dimension politique du dispositif puisqu'il est gouverné par trois élus, deux Vice-Présidents celui à l'Habitat, logement - Politique de la ville - Accueil et habitat des gens du voyage, celui au Tourisme durable - Accessibilité universelle du territoire et un Conseiller Délégué à l'Ingénierie et Conseil en Aménagement - Droit des sols.

La contribution du service Fiscalité et Dotations a été particulièrement importante puisque grâce aux données fiscales il a pu être possible de mieux apprécier l'évolution des résidences secondaires sur notre territoire avec des données plus récentes que celles de l'INSEE. Il a été également possible, en faisant le lien aux prix des mutations via DV3F, de mieux comprendre l'impact du marché de la résidence secondaire sur le marché de la résidence principale.

En raison du lien entre les meublés de tourisme et les résidences secondaires, un travail spécifique a été réalisé en 2022 à ce sujet avec le même groupe de travail (Agence d'urbanisme et les directions et services de la Communauté d'Agglomération Pays Basque). À l'aide d'une enquête téléphonique et de la mobilisation des données fiscales, nous avons pu identifier des profils de propriétaires de résidences secondaires et ainsi mieux comprendre les logiques investisseuses.

Cette synergie dans le groupe de travail a

été et est fondamentale, autant pour la qualité des diagnostics produits et l'acculturation commune que dans les éléments qu'il nous a fallu fournir dans le cadre des recours juridiques contre le règlement et que dans la future évaluation que nous en ferons.

À ce propos, que pouvez-vous nous dire sur cette future évaluation ?

Pour ce second règlement, les élus qui pilotent la démarche ont souhaité un dispositif de bilan annuel en 2024 et 2025, puis d'évaluation à la fin 2026. Ce dispositif confié à l'AUDAP mobilise bien entendu toutes les directions et/ou services évoqués précédemment en lien avec l'Agence d'urbanisme et les services instructeurs de trois communes (Bayonne, Anglet et Biarritz). Plusieurs axes évaluatifs ont été identifiés comme, par exemple :

- Quel sera l'impact sur les propriétaires des meublés de tourisme (compensation, vente, bascule vers du logement à l'année et ou mixte dans le cadre du règlement) ?
- Y aura-t-il un effet report aux franges du périmètre réglementé ?
- Quel sera l'impact du règlement sur l'activité touristique (offre d'hébergement, chiffre d'affaires...) ?

Nous savons que répondre à ces questions évaluatives se fera dans un contexte impacté notamment par l'encadrement des loyers à partir de novembre 2024 sur les 24 communes soumises au règlement, la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale et l'évolution de la fiscalité locative. Il conviendra d'être vigilant sur les causes et leurs effets. Répondre à ces questions se fera également dans un contexte où avec la fin de la taxe d'habitation en 2023, l'usage fiscal des logements sera plus complexe à appréhender et où potentiellement des comportements frauduleux pourraient émerger. Dans de tels cas, la Communauté d'Agglomération Pays Basque met et mettra tout en œuvre pour identifier de tels comportements et les corriger.

Des pistes pour améliorer la connaissance de l'activité de location des meublés de tourisme et de ses impacts

● FAVORISER L'ACCÈS AUX DONNÉES ET PROMOUVOIR LEUR HARMONISATION

Au-delà des difficultés liées à la constitution d'une « donnée complète », l'accès à l'information demeure aujourd'hui l'un des principaux enjeux pour les acteurs impliqués dans l'observation des locations de courte durée. Deux obstacles majeurs persistent : la réticence de certaines plateformes à partager leurs données et le caractère souvent onéreux de celles proposées à l'achat.

L'accès à des données actualisées, fiables, adaptées aux périmètres souhaités et couvrant plusieurs millésimes, est indispensable pour permettre aux acteurs de l'observation, et notamment aux collectivités, d'améliorer leurs capacités à observer et maîtriser cette activité locative. Ainsi, la recherche de solutions visant à mettre à disposition des données gratuitement ou à des prix accessibles demeure nécessaire.

Par ailleurs, depuis la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales en 2023, les collectivités se sont retrouvées

dépourvues d'une source de données fournissant des informations détaillées sur l'occupation du parc de logements. Afin de remédier à cette situation, de nouvelles modalités d'accès aux données fiscales par les collectivités pourraient être envisagées.

Enfin, les acteurs de l'observation se heurtent à une absence de cohérence entre les numéros utilisés pour identifier un seul et même bien auprès de divers organismes (numéros d'enregistrement octroyés par les collectivités, identifiants des biens délivrés par les plateformes, numéros fiscaux des personnes physiques et/ou morales propriétaires...). Ainsi, l'harmonisation de ces numéros constitue un levier stratégique pour faciliter la traçabilité de cette activité locative et le contrôle des réglementations.

● FAIRE ÉMERGER DES OUTILS PERMETTANT DE FACILITER L'OBSERVATION ET LE CONTRÔLE DES RÉGLEMENTATIONS

En dépit des limites évoquées précédemment, l'observation des locations de courte durée connaît une montée en puissance pro-

gressive. Afin de la renforcer, le développement et l'appropriation d'outils adaptés s'avèrent essentiels.

Ainsi, la structuration d'une « boîte à outils » contenant des informations actualisées sur les méthodes, les données et les indicateurs mobilisables permettrait aux territoires peu dotés en ingénierie d'engager des premiers travaux d'observation en la matière. Elle pourrait en outre favoriser la constitution de « socles d'indicateurs » adaptés aux réalités territoriales, lesquels pourront faire l'objet d'un suivi selon une fréquence déterminée localement.

Par ailleurs, la généralisation de l'accès à l'API meublés, un outil numérique dédié aux locations de meublés de tourisme conçu à l'échelle nationale, et son appropriation, constituent deux leviers pour faciliter l'observation de cette activité locative. En effet, cette interface numérique viserait à centraliser et fiabiliser les données provenant de plusieurs sources (plateformes de location, télédéclarations...). Elle a pour objectif également de rendre possible un suivi précis de ces locations, tout en renforçant les capacités des collectivités à contrôler les réglementations en vigueur dans les territoires concernés.

● RENFORCER LES MOYENS ET LES PARTENARIATS AFIN DE MIEUX OBSERVER ET DE CONSOLIDER LES CONNAISSANCES

Bien que l'accès aux données et aux outils soient indispensables, leur efficacité dépend largement du renforcement des moyens humains, techniques et financiers consacrés à l'observation, à la maîtrise et au contrôle de l'activité locative. Dans ce contexte, la possibilité pour les collectivités de s'appuyer sur des dispositifs d'observation existants (observatoires de l'habitat et du foncier, observatoires du tourisme...) constitue une piste à explorer au cas par cas, en fonction des objectifs adossés aux travaux d'observation (diagnostic, suivi, contrôle...).

Enfin, le développement de partenariats stratégiques entre les acteurs intéressés par l'observation de ces locations peut favoriser la mise au point des méthodes d'analyse, ainsi que la production et le partage de connaissances (évolutions des marchés du logement et du tourisme, des tissus commerciaux, du vivre ensemble...). Cette mutualisation des moyens doit permettre de baisser les coûts de l'observation.





© FLORENCE CHARLIER / FNAU

LES COLLECTIVITÉS FACE AU PHÉNOMÈNE DES LOCATIONS COURTE DURÉE : QUELS OUTILS DE RÉGULATION DES LOCATIONS COURTE DURÉE ?

Les meublés de tourisme sont définis précisément par l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. Il s'agit d'un hébergement individuel (studios, villas, maisons, appartements, etc.) affecté exclusivement au locataire. Il est offert 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 et ne pouvant excéder 90 jours d'affilé. Comme son nom l'indique, ce dernier comporte un minimum de mobiliers (literie, rangements, mobilier de confort, nécessaire pour la préparation de repas...). Il peut faire l'objet d'un classement allant de 1 à 5 étoiles, en fonction

du niveau de confort et des équipements présents. Ce classement est délivré par un organisme agréé ou accrédité par Atout France. Il se distingue des locations faisant l'objet d'un bail meublé ou d'un bail mobilité. Ne comportant ni accueil, ni réception, ni services ou équipements communs, il se distingue de l'hôtel, de la résidence de tourisme et de la chambre d'hôtes.

Les meublés de tourisme peuvent avoir des effets territoriaux contrastés. Ils contribuent généralement positivement à l'attractivité touristique et donc au développement économique du territoire.

En revanche, présents en surnombre, ils sont accusés de déséquilibrer le marché de la location longue durée, rendant plus difficile la location d'un logement abordable, ou encore de changer la fréquentation de certains quartiers au point de fragiliser les commerces locaux moins utiles aux touristes. Face à cela, certaines collectivités souhaitent encadrer la mise en location de meublés de tourisme. De quels outils disposent-elles historiquement ? Comment s'en sont-elles saisies ? Qu'apporte la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ?

L'évolution du cadre juridique des meublés de tourisme : un aperçu historique

Pour l'ensemble de la réglementation relative aux meublés de tourisme, la définition applicable est celle de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989. En définissant ce qu'est une résidence principale, cet article donne une reconnaissance légale de l'existence des meublés de tourisme. La résidence principale y est entendue comme un logement occupé au moins huit mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). Les périodes de location comme meublé de tourisme n'étant pas considérées comme des périodes d'occupation, un logement loué plus de 120 jours dans l'année civile, ne peut être considéré comme une résidence principale.

● OBLIGATIONS À LA CHARGE DU LOUEUR APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE FRANÇAIS

Code du tourisme - Article L. 324-1-1 II

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

Code général des collectivités territoriales, articles R. 2333-43 à R. 2333-58

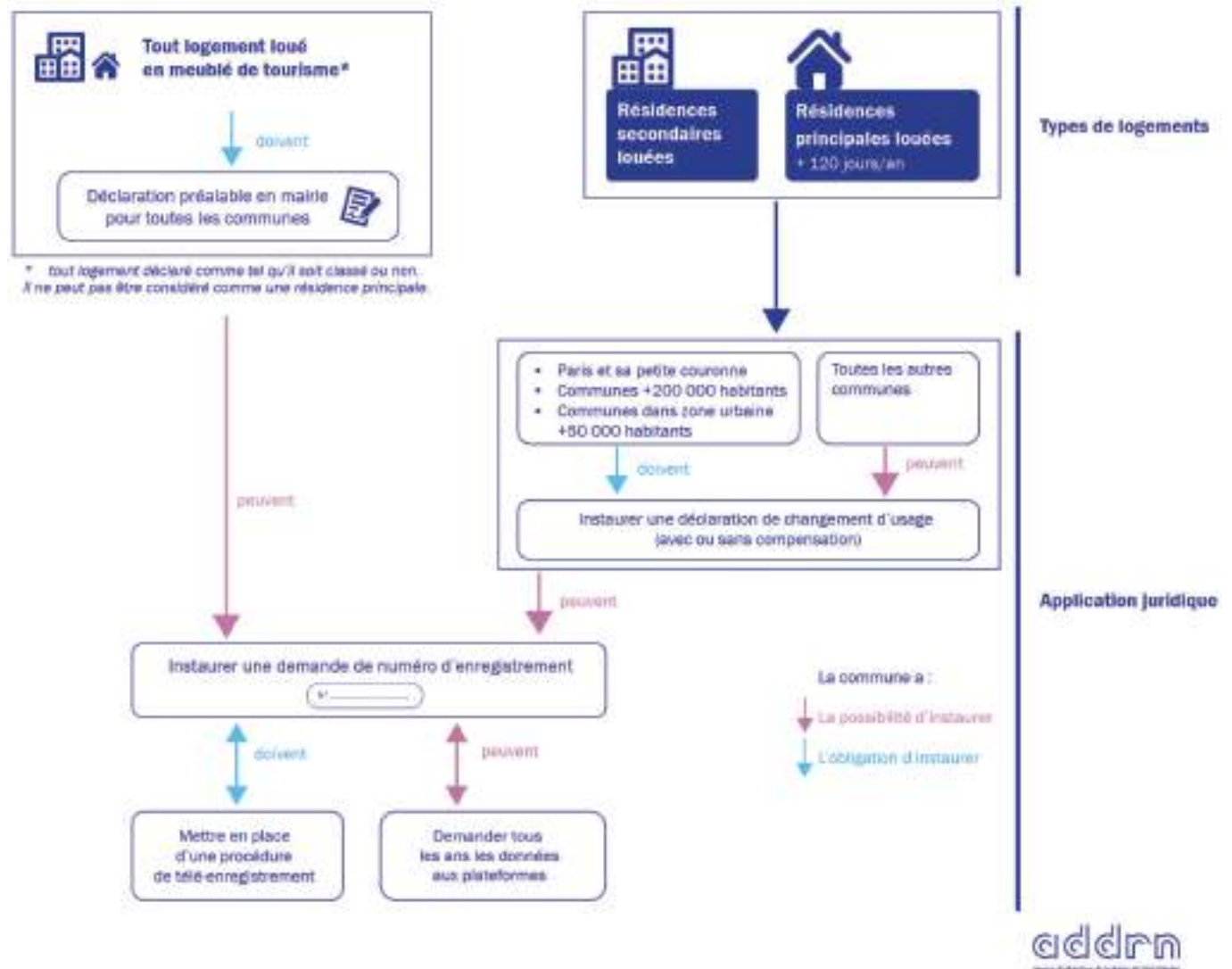
Les règles relatives à la taxe de séjour et à la taxe de séjour forfaitaire sont fixées par le

code général des collectivités. Certaines communes peuvent demander aux vacanciers séjournant sur leur territoire de payer une taxe de séjour. La taxe de séjour est due par personne et par nuit. Son montant varie selon le type d'hébergement (hôtel, meublé de tourisme, camping, etc.) et selon que l'hébergement est ou non classé.

Plusieurs textes de loi viendront se succéder afin de définir les contours de l'activité des locations saisonnières. Alors que le meublé de tourisme avait pour objectif premier d'offrir une offre d'hébergement dans le territoire non pourvu d'hébergements touristiques collectifs (hôtel, camping...), notamment en



Outils existants pour les communes souhaitant réguler l'offre en location de courte durée et s'appliquant aux propriétaires de ces logements © ADDRn



milieu rural, il est venu s'implanter massivement dans les territoires fortement attractifs. L'arrivée des plateformes internet de mise en relation a rendu visible et attractif ce type d'hébergement touristique auprès de porteurs de projet, qu'ils soient particuliers ou professionnels.

Dans ce contexte, la production de textes législatifs s'est accélérée ces dernières années en réponse au développement du nombre des meublés de tourisme sur le territoire national.

● TROIS LOIS PRINCIPALES POUR LA RÉGULATION DES PLATEFORMES DE MISE EN RELATION ET DE LA LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME

La loi pour l'accès au Logement et un urbanisme renouvelé, dite loi ALUR du 24 mars 2014, a éclairci la notion de change-

ment d'usage pour un meublé de tourisme en introduisant les critères de tolérance de 120 jours de location pour une résidence principale. Elle a introduit le changement d'usage dès le premier jour de location pour tout autre bien. Les résidences secondaires sont principalement concernées. La loi faisait également référence à la possibilité d'appliquer une compensation pour toute autorisation de changement d'usage. Ce changement d'usage était soumis à autorisation dans certaines communes : communes de plus de 200 000 habitants et de petite couronne parisienne (obligatoirement), communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste était fixée par décret (décret n° 2013-392 du 10 mai 2013), autres communes (sur autorisation préfectorale). Les plateformes sont tenues depuis cette loi d'informer les loueurs de l'application d'un

règlement de changement d'usage dans la commune où se situe le meublé de tourisme proposé à la location.

La Loi République numérique de 2016 crée un système d'enregistrement des meublés de tourisme ouvert aux communes qui le souhaitent et ayant mis en place le changement d'usage. Les plateformes numériques de mise en location ont interdiction de permettre la location plus de 120 jours par an d'une résidence principale par leur intermédiaire.

La Loi Elan de 2018 a créé la procédure de transmission d'informations aux communes qui appliquent le numéro d'enregistrement.

Jusqu'à alors, la réglementation comportait un volet national, et un volet spécifique à certaines communes, selon les schémas ci-dessous.

Diversité des mises en œuvre de la réglementation à l'été 2024 : analyse d'une enquête d'usage

Au cours de l'été 2024, la Fnau a mené une enquête auprès des agences de son réseau afin d'apporter des témoignages sur les pratiques et les attentes en matière de gestion des locations de courte durée sur leur territoire. Vingt agences d'urbanisme et collectivités ont répondu à ce questionnaire.

Si neuf territoires avaient mis en place une procédure d'encadrement des meublés de tourisme et ce depuis parfois longtemps (en 2011 Paris, en 2016 Strasbourg, en 2017 dans le pays d'Aix-Durance par exemples), pour six autres les démarches étaient en cours. Les deux principales raisons qui motivent les territoires à enclencher un dis-

positif d'encadrement sont : les difficultés d'accès au logement et (en corrolaire) l'augmentation des prix de l'immobilier.

L'outil le plus utilisé est le changement d'usage (avec ou sans compensation). En effet, depuis 2014 il a été étendu aux résidences principales et est devenu obligatoire sur certaines communes rencontrant des tensions sur le marché du logement. Dix territoires ayant répondu à l'enquête utilisaient cette procédure, et six d'entre eux demandaient des compensations.

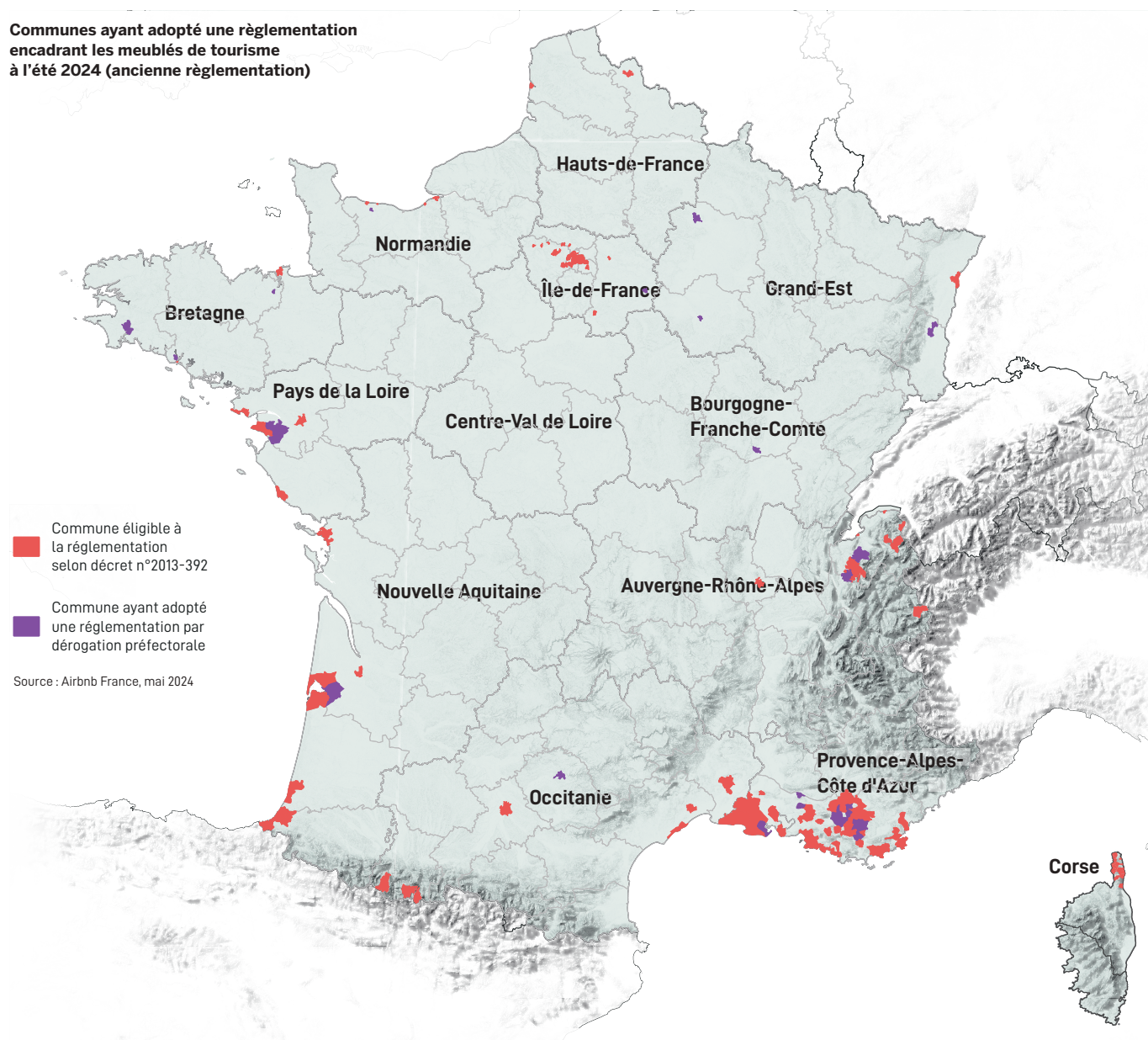
• À Toulouse, depuis 2023 une personne physique louant trois biens en location courte durée doit compenser par une loca-

tion en bail ordinaire ;

• À Strasbourg, dans son centre-ville au-delà de six années de location de courte durée, le renouvellement de l'autorisation était accordé pour trois ans sous condition d'amélioration énergétique du bien. Depuis le 1^{er} octobre 2024, ce dispositif a été élargi aux quartiers prioritaires de la ville. En outre, tout logement loué plus de 120 jours par an doit être compensé par une location classique de même surface et au sein d'un immeuble, 80% de la surface d'usage doit être destinée à l'habitat (contre 60% auparavant).

• À Lyon, depuis 2022 une autorisation a été donnée pour neuf ans pour un logement de moins de 35 m². Au-delà de cette surface et/

Communes ayant adopté une réglementation encadrant les meublés de tourisme à l'été 2024 (ancienne réglementation)



ou dans l'hyper-centre il faut compenser par une location en bail ordinaire dans le même arrondissement.

- La Ville de Saint-Malo a, elle, été une des premières à adopter un règlement strict de quotas par quartier d'autorisation de changement d'usage. Cette décision avait été contestée en justice par des propriétaires, qui ont été déboutés par le tribunal administratif de Rennes, validant ainsi les dispositions du règlement de changement d'usage. Cet outil est la plupart du temps corrélé à la mise en place d'un numéro d'enregistrement par les communes.

À travers cette enquête, plusieurs étapes et façons de faire, ont également été identifiées lors de la mise en œuvre d'une réglementation sur les meublés de tourisme.

La réalisation d'un état des lieux est une étape incontournable et d'autant plus nécessaire si la commune n'est pas située en secteur obligatoire et doit passer par une déro-

gation préfectorale comme par exemple à Dunkerque. Le diagnostic est indispensable pour objectiver le phénomène et faire face aux recours de plus en plus fréquents.

Après avoir délibéré et testé la/les mesure(s), certaines communes la/les modifient afin de mieux s'adapter à la situation et/ou pour prendre en compte les évolutions réglementaires. Les nouvelles mesures prises peuvent être alors de plus en plus contraignantes, plus encadrantes (Toulouse, Paris, Strasbourg) ou sont déjà envisagées comme telles (Pornic).

Enfin, des postes dédiés à l'observation et au suivi ont été parfois mis en place (Toulouse, Paris, Pau-Bayonne) ou sont d'ores et déjà envisagés dans le montage de l'outil (Saint-Nazaire agglomération).

Les impacts des dispositifs d'encadrement sont différents selon les territoires. Le point commun reste le ralentissement du développement des locations de courtes durées

(Marseille, Bayonne/Pau, Paris). Néanmoins, aujourd'hui peu de territoire ont un recul d'analyse suffisant pour en tirer des conclusions robustes.

Les territoires font également remonter des difficultés à faire appliquer le règlement en vigueur (Toulouse, Strasbourg, Marseille, Pau-Bayonne) : problème de transmission de données par les plateformes, incohérences de numéros et donc de traçabilité des logements, recours judiciaires, insuffisance de moyens humains (même quand des postes ont été créés).

Les répondants à l'enquête ont conclu leur contribution par un mot sur leur attente envers le projet de loi qui se préparait à l'époque de l'enquête. Parmi les plus grandes attentes figuraient un changement de la fiscalité, de nouveaux outils de planification et d'encadrement, notamment pour mettre en place plus facilement une politique de quotas, ainsi qu'une harmonisation des données.





Loi du 19 novembre 2024 : une loi très attendue qui vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Malgré les textes existants, les territoires éligibles fortement dotés d'une offre d'hébergement de type meublés de tourisme souffraient de difficultés d'encadrement et/ou de contrôle par manque d'information et de données (recours, exhaustivité de l'offre...). Les autres territoires, non éligibles, ont vu le phénomène des meublés de tourisme se développer sans pouvoir le limiter.

Les députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz ont travaillé à une proposition de loi transpartisane. La loi promulguée le 19 novembre 2024 vise ainsi à encadrer les meublés de tourisme afin de minimiser la concurrence déloyale qu'ils peuvent constituer pour la location longue durée.

En effet, les meublés de tourisme constituent pour une partie des propriétaires un outil d'optimisation fiscale qui leur rapporte plus que la location de longue durée, et sur lesquels les maires, n'avaient jusqu'alors, que peu de moyens d'agir. La loi entend ainsi fournir aux

élus les moyens d'un équilibre entre activités touristiques et logement des habitants. Elle doit permettre de favoriser le logement permanent, limiter les nuisances dans les copropriétés et atténuer les effets du surtourisme. Elle introduit les dispositions suivantes.

● DÉCLARATION ET SUIVI

La procédure de déclaration avec enregistrement est généralisée à l'ensemble des communes, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire. L'enregistrement se fera par téléservice national qui doit être créé avant le 1^{er} janvier 2026. Cette mesure sera donc applicable au plus tard le 20 mai 2026. Elle permettra une meilleure connaissance du phénomène.

Afin de pallier les difficultés opérationnelles rencontrées par les collectivités et les plateformes de meublés de tourisme pour contrôler le respect de la réglementation relative à la régulation des meublés de tou-

risme, une interface de programmation d'application ou application programming interface (API) est en cours de développement.

Le texte de loi a donné plus de pouvoir aux maires pour contrôler et sanctionner les défauts de déclaration et ainsi faire respecter les règlements adoptés localement. Jusqu'à présent jugés par les tribunaux, les fraudeurs pourront désormais être sanctionnés d'amende administratives ou d'astreintes monétaires journalières en cas de défaut d'enregistrement et en cas d'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement ou de pièce justificatif manquante. Il sera également possible de suspendre un numéro de déclaration lorsque le loueur n'aura pas obtenu d'autorisation de changement d'usage (si le règlement local l'impose).

● FISCALITÉ

La fiscalité applicable aux locations touristiques est modifiée avec deux mesures, qui

ont été validées par la loi de finance de début 2025 :

- abaissement de l'abattement fiscal à 30% avec un plafond de revenus locatifs annuels à 15 000 euros pour les meublés de tourisme non classés et à 50% dans un plafond à 77 700 euros pour les meublés de tourisme classés ;
- suppression de la double déduction des amortissements pour les meublés de tourisme en location meublée non professionnelle (LMNP) dans le cadre du régime réel d'imposition.

● COPROPRIÉTÉS

Après la déclaration en mairie, le loueur doit informer le syndic de copropriété de la mise en location touristique de son bien.

Les nouveaux règlements de copropriété devront autoriser ou interdire les meublés de tourisme.

Pour ceux existants, un vote aux deux tiers des voix (et non plus à l'unanimité) est requis pour interdire la location de ces meublés dans la copropriété.

● RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Pour obtenir l'autorisation de changement d'usage, dans les communes l'appliquant, tous les meublés de tourisme devront attester d'un DPE classé au moins F en 2025 et E en 2028. À partir de 2034, tous les meublés de tourisme existants et futurs devront être classés entre A et D.

● UNE ADAPTATION DE L'ENCADREMENT AU CONTEXTE LOCAL GRÂCE À DES POUVOIRS ÉLARGIS POUR LES MAIRES

Le changement d'usage

L'application du changement d'usage a été élargie : elle reste de droit pour les communes concernées par la taxe sur les logements vacants, et pourra être appliquée à

toutes les autres communes sur décision de la municipalité (sans autorisation préfectorale). Les communes pourront délivrer des autorisations temporaires de changement d'usage selon des critères de durée des contrats de location, des caractéristiques du local, de sa localisation.

Le législateur a supprimé la nécessité de preuve par l'usage au 1^{er} janvier 1970 : cette preuve pourra désormais être apportée, soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976, soit dans les 30 dernières années. Ainsi, il sera plus aisé pour les collectivités de démontrer que le bien transformé en meublé de tourisme était bien un logement. Les communes qui se doteront d'un règlement du changement d'usage pourront :

- élargir ce régime à tous les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation comme les bureaux, et les commerces ;
- fixer une durée d'autorisation de changement d'usage, (maximum de 5 ans) ;
- définir des quotas d'autorisations de changement d'usage avec une possibilité de zonage. La délibération pourra fixer un nombre maximal d'autorisation temporaires de changement d'usage sur un périmètre donné. Cette disposition étant encore sujette à beaucoup de questions, il est probable qu'elle soit précisée par une circulaire ou par une communication ministérielle. D'autre part, la délivrance d'autorisation définitives de changement d'usage est toujours possible contre compensation.

Priorité, dans certaines zones, à la résidence principale

Les communes qui comptent plus de 20% de résidences secondaires et les communes dans lesquelles est applicable la taxe annuelle sur les logements vacants (zones tendues) pourront, par modification simpli-

fiée, délimiter des secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, dans lesquels pour toutes constructions nouvelles, seules des résidences principales seront autorisées. Des sanctions pourront être mises en place par le maire. Cette mesure est entrée en vigueur le 21 novembre 2024.

Certaines communes craignent un risque de report de construction de résidences secondaires sur leur territoire, du fait de leur non éligibilité au dispositif et de la proximité de communes éligibles.

Abaissement du plafond de la durée de location

Depuis le 1^{er} janvier 2025, sur délibération motivée, toutes les communes ont la possibilité d'abaisser le nombre maximal de jours de location dans la limite de 90 jours, à la place des 120 jours jusqu'ici réglementaire. Le plafond de durée de location n'est plus lié à la mise en place ou non de l'autorisation de changement d'usage.

Les maires auront également plus de sanctions à leur disposition, notamment en cas d'insalubrité du bien loué.

La Ville de Paris s'est ainsi déjà saisie de cette disposition et a délibéré le 28 novembre 2024 en abaissant le nombre de jours de 120 à 90 comme le permet la loi.

En cohérence avec les nouvelles dispositions, les propriétaires doivent depuis le 1^{er} janvier 2025 s'enregistrer auprès du téléservice national et apporter une preuve du caractère principal de la résidence louée. En cas de fausse déclaration, le contrevenant encourt 20 000 euros d'amende. La ville de Paris prévoit aussi le durcissement et la création de nouvelles amendes, dont celle pour transformation illégale d'usage qui sera par exemple doublée, passant de 50 000 à 100 000 euros.

Des ressources pour aller plus loin

● TRAVAUX D'AGENCES

Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP), GIP Littoral

audap.org

Dynamiques des locations de courte durée sur le littoral de Nouvelle-Aquitaine, synthèse, GIP Littoral, 2025

L'ambition de l'étude est d'objectiver les dynamiques relatives aux locations de courte durée à l'œuvre sur le littoral de Nouvelle-Aquitaine entre 2016 et 2023 et de les resituer dans leurs contextes locaux. Au-delà, il s'agit également de comprendre la manière dont les collectivités réagissent et notamment en mobilisant les outils mis à disposition. Plusieurs axes de réflexion ont été ainsi ciblés :

- quantifier et spatialiser les locations de courte durée,
- analyser des dynamiques par rapport au parc de logements et son évolution,
- analyser des dynamiques par rapport au parc d'hébergements touristiques et son évolution,
- présenter un panorama des outils disponibles, des évolutions réglementaires et des retours d'expériences des territoires.

Brest, ADEUPa

www.adeupa-brest.fr

Résidences secondaires et meublés de courte durée : quels impacts pour les territoires ?

Cantet, V., ADEUPa, février 2025

Cette étude analyse la part croissante des logements non utilisés comme résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels et meublés de tourisme de courte durée dans l'Ouest breton, et leurs impacts sur les dynamiques territoriales et les conditions de vie des habitant-es. L'étude fournit des indicateurs par commune et par intercommunalité, et éclaire les enjeux en matière de régulation du logement touristique, de pression foncière et de résidentialisation. Elle met également en lumière le rôle croissant des collectivités locales dans la mise en place de politiques publiques pour encadrer ces usages et préserver l'accès au logement pour les habitant-es permanents.

Guyane, AUDeG

www.audeg.fr

Note n° 5 de l'observatoire de l'habitat. Location de meublés de tourisme : le phénomène Airbnb en Guyane, AUDeG (Observatoire de l'habitat),

Cayenne, 2018

En Guyane, plusieurs plateformes de location de meublés de tourisme entre particuliers se partagent le marché, telles que Leboncoin, Abritel-HomeAway, Cyphoma ou HouseTrip. Mais le leader incontesté du secteur reste Airbnb, qui ne cesse de prendre de l'ampleur sur le littoral guyanais.

La France fait évoluer la loi afin de s'adapter à cette croissance exponentielle et répondre aux problématiques posées. Par exemple, certaines collectivités se voient verser directement par Airbnb les taxes de séjour perçues. Qu'en est-il en Guyane ?

Lorient, Audélor

www.audelor.com

Résidences secondaires, meublés de tourisme : évolution depuis 2016 et impacts sur l'accès au logement au pays de Lorient-Quimperlé,

Le Montagner, A., Audélor, 27 février 2025

Cette publication analyse rétrospectivement l'évolution du phénomène sur le territoire du pays de Lorient-Quimperlé et identifie les communes sur lesquelles le développement de l'offre de locations de courte durée peut avoir un impact sur l'accès au logement des ménages résidant sur le territoire. Elle fait également le point sur les nouveaux outils à la disposition des communes, issus de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

Nantes, Auran

www.auran.org

« Airbnb », coupable idéal de la tension

sur le marché, octobre 2020

L'Auran analyse les deux critiques sont souvent faites à l'encontre des locations de courte durée : concurrencer l'activité hôtelière et détourner l'offre de logements au détriment des habitants. Elles se voient ainsi reprocher de soustraire du marché locatif ordinaire des logements et d'entraîner indirectement une inflation des loyers. Cette synthèse s'attache donc à analyser l'impact de ces plateformes sur le marché du logement.

Paris, Apur

www.apur.org

Les locations meublées dans la Métropole du Grand Paris en 2024, N° 273, 2025

Les locations meublées touristiques connaissent un fort développement dans le Grand Paris en 2024. Celui-ci est plus ou moins marqué selon les territoires, leur attractivité touristique, leur niveau de desserte par les transports et les régulations mises en œuvre.

Les locations meublées touristiques à Paris en 2024, N° 272, 2025

Au moment où le nombre d'annonces de locations meublées touristiques atteint un niveau record, la réglementation autour de cette activité se renforce sensiblement pour protéger le parc de logements. L'Apur vous propose de découvrir le volet parisien de son enquête.

Les locations meublées dans la Métropole du Grand Paris et à Paris en 2024,

Apur, 18 mars 2025

Les locations meublées touristiques connaissent un fort développement à Paris et dans le Grand Paris en 2024. Afin de documenter la situation et mesurer ces évolutions, la Métropole du Grand Paris et la Ville de Paris ont missionné l'Apur pour mettre en place un observatoire des locations meublées touristiques. Au moment où la réglementation de cette activité

se renforce pour protéger le parc de logements, cet observatoire donne lieu à la publication de deux premières notes, l'une à l'échelle parisienne et l'autre à l'échelle métropolitaine.

Saint-Nazaire, ADDRn

www.addrn.fr

Les outils de la régulation des résidences secondaires, 2023

En 2021, on observait une augmentation du prix médian au m² sur 5 ans d'au moins 30% que ce soit à Saint-Nazaire, Pornichet ou encore au Pouliguen (DV3F, 2022). Cette hausse continue du prix de l'habitat contribue à tendre le marché de l'immobilier et rendre difficile l'accès au logement pour les habitants à l'année dans les zones touristiques dites « tendues ».

Comment dès lors conserver voire retrouver l'équilibre nécessaire pour concilier le logement d'habitants permanents, l'accueil de touristes et la présence de résidents secondaires ? Existe-t-il des outils pour renforcer la préstantialité à l'année et réguler notamment les résidences secondaires ?

Toulouse, AUAT

www.aul-toulouse.org

Logement : découvrez l'étude sur la location de meublés de tourisme à Toulouse et Albi,

1^{er} février 2023

L'AUT partage les conclusions d'une étude exploratoire sur les impacts de la location de meublés de tourisme à Toulouse et Albi. Si cette offre locative demeure marginale par rapport au parc total de logements, sa distribution spatiale suscite pourtant des questions pour les marchés locatifs résidentiels. Quelle est l'ampleur de la location de meublés de tourisme dans ces villes ? Quels types de logements sont concernés ? Dans quels secteurs sont-ils localisés ? Quels sont les effets de cette activité sur le marché locatif ? Autant d'interrogations qui ont guidé les échanges lors d'une session de l'observatoire de l'habitat fin 2022. Cet enjeu est d'ailleurs d'actualité pour Toulouse Métropole, qui vient d'adopter une nouvelle réglementation visant à encadrer cette activité locative fin 2023.

● AUTRES RESSOURCES

Meublés de tourisme : l'interminable lutte contre les privilèges,

Denizot, A., Revue trimestrielle de droit civil (Paris, France : 1980), 1, 2025

Loi du 19 novembre 2024 Airbnb déséquilibres du marché locatif,

Vie Publique, Direction de l'information légale et administrative (DILA), Premier Ministre, 20 novembre 2024

www.vie-publique.fr

Régulation des meublés touristiques :

L'essentiel à destination des élus, des services des collectivités territoriales et de l'État,

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), Ministère chargé du Logement, 19 février 2025

ecologie.gouv.fr

Les plateformes de location de courte durée exacerbent et recomposent les inégalités socio-économiques et territoriales en France,

Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C., Rapport « Logement : Inégalités à tous les étages », pp. 46 à 51, OXFAM, 2023

shs.hal.science

Airbnb des villes et des champs à l'épreuve de la Covid-19,

Ling, Y., Allam, Y., Breuillé, M.-L., Grivault, C., & Gallo, J. L., Revue d'économie industrielle, N° 186, pp. 9 à 88, 2024

doi.org

Impact économique et réglementation des meublés de tourisme,

Priol, R., & Strobel, C., Annales des Mines - Réalités industrielles, pp. 88 à 98, 2023

doi.org

« Airbnb in the City »: Assessing short-term rental regulation in Bordeaux,

Robertson, C., Dejean, S., & Suire, R., The Annals of Regional Science, Volume 72, pp. 647 à 682, 2024 (en anglais)

doi.org

● EXEMPLES DE RÉGLEMENTATION LOCALE

Ville de Saint-Malo

www.saint-malo.fr

Meublés de tourisme,

mise à jour le 24 avril 2025,

Ville de Paris

www.paris.fr

La location meublée touristique :

les règles à suivre,

mise à jour le 18 avril 2025

Avec le soutien de



DIRECTRICE DE LA PUBLICATION : Brigitte Bariol-Mathais, Déléguée Générale de la Fnau

PILOTAGE ÉDITORIAL : Karine Hurel (Fnau), Florence Charlier (Fnau)

CONTRIBUTEUR.ICES : Baptiste Bossard (France Urbaine), Louise Cornillère (France Urbaine), Sébastien Grandjean (Audat Var), Alexandra Guison (Audap), Marc Laclau (Audap), Arnaud Le Montagner (Audélor), Laurence Moley-Josse (Addrn), Marion Robriquet (Auran), Chloé Sahut (Aurh), Jose-Luis Sanchez (Auat)

CRÉDIT PHOTOGRAPHIQUE DE LA COUVERTURE : © Florence Charlier / Fnau

GRAPHISME : Héroïse Tissot – **IMPRESSION :** Imprimé avec des encres végétales par l'Imprimerie de la Centrale Lens, 62302 Lens, juin 2025 – **ISSN :** 1295-5760

Document téléchargeable sur www.fnau.org



22, RUE JOUBERT – 75009 PARIS – FRANCE
01 45 49 32 50 – FNAU@FNAU.ORG – WWW.FNAU.ORG