

# Résidences secondaires, meublés de tourisme et “logement permanent” en territoire touristique : enjeux et perspectives

**Julien Watine** - Doctorant à l'Université Paris-Est Créteil (Lab'Urba) -  
julienwatine@gmail.com

CEREMA - 27 mars 2024



**Résidences secondaires et meublés  
de tourisme en France : définitions et  
état des lieux**



# Meublés de tourisme / Résidences secondaires : une hétérogénéité de pratiques

## Résidence Principale

Logement dans lequel **réside habituellement et effectivement un individu** et où se situe le centre de ses intérêts professionnels et matériels, occupé au moins 8 mois par an selon la loi du 6 juillet 1989. On ne peut posséder qu'une résidence principale

## Résidence Secondaire

Pas de véritable définition légale. Souvent défini par la négative : **tout logement qui ne constitue pas la résidence principale** (hors logt vacant)

### Définition INSEE

Logement utilisé pour des **séjours de courte durée** (week-ends, loisirs ou vacances), **incluant les meublés de tourisme** (auxquels on ajoute généralement les logements occasionnels utilisés dans un cadre professionnel).

Données **INSEE logement** basées sur les fichiers du **recensement**. Incluent les meublés professionnels et les résidences de tourisme.

### Définition fiscale

Local meublé, affecté à l'habitation, non habité en permanence, et **soumis à la taxe d'habitation**.

Données basées sur les **fichiers de la taxe d'habitation**. Alimentent les bases FILOCOM et FIDELI. N'incluent pas les meublés professionnels et les résidences de tourisme.

## Meublé de tourisme

Les **meublés de tourisme** sont des villas, appartements ou studios meublés, à **l'usage exclusif du locataire**, offerts à la location à une **clientèle de passage** qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (article L. 324-1-1 du Code du tourisme).

Données **propriété des plateformes** numériques. Transmission aux communes qui appliquent le numéro d'enregistrement (loi Elan). Possibilité de "Web-scraping" (collecte en ligne des données).

## Meublés de tourisme / Résidences secondaires, enjeux croisés

Deux modes d'occupation du logement aux enjeux distincts, mais à la forte porosité.

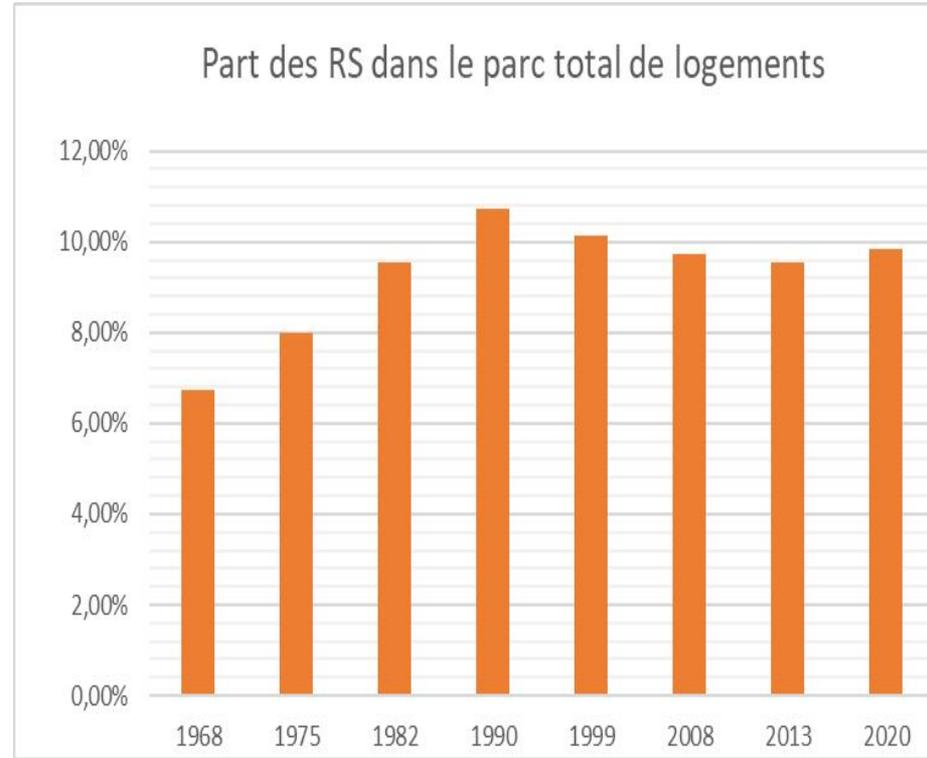
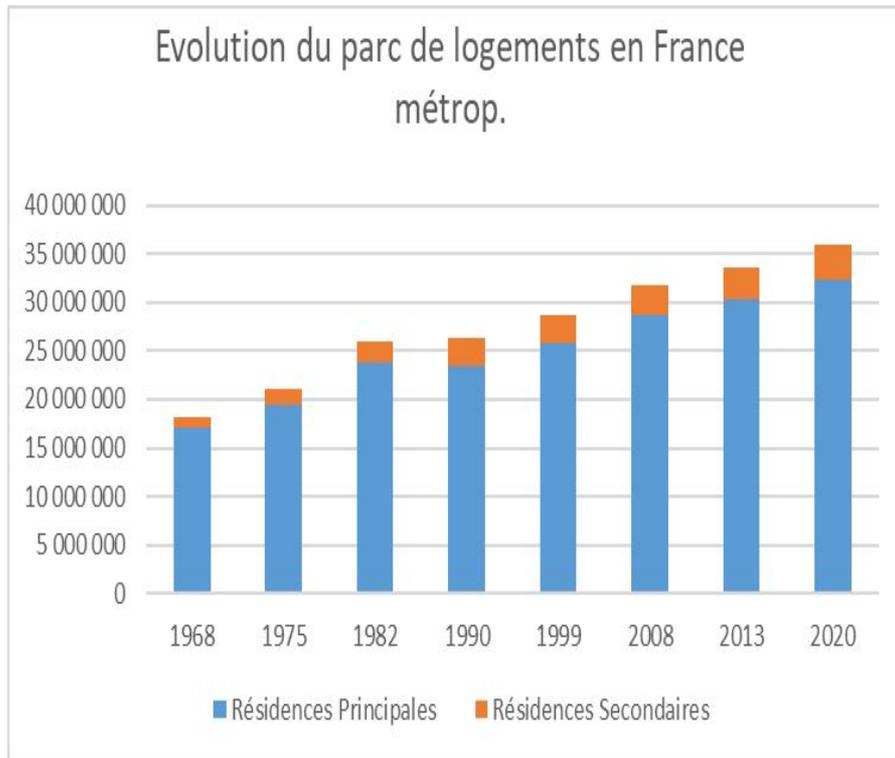
Des phénomènes qui s'alimentent, parfois difficiles à distinguer.

Une hétérogénéité de pratiques, qui compliquent l'identification et la quantification.

- *Usage touristique vs usage résidentiel*
- *Usage commercial vs usage privé*
- *Mise à l'agenda politique rapide vs mise à l'agenda lente*

Un enjeu commun : **l'érosion du parc de résidences principales**

## Les résidences secondaires en France : un phénomène en évolution constante

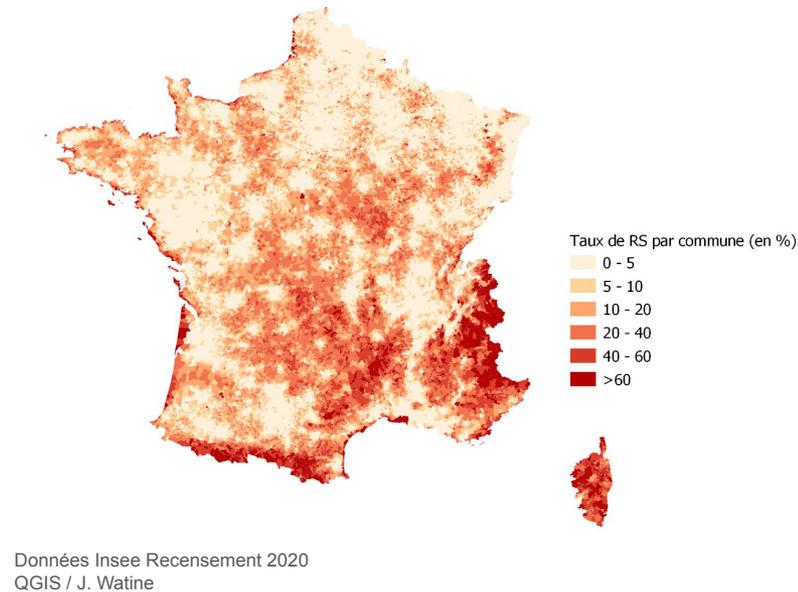


Données Insee Recensement

- **Augmentation constante** du nombre de résidences secondaires depuis 1968 (+186%).
- Part dans le parc de logement total **relativement stable depuis 1990**.
- Part de nouveau **croissante depuis 2013**.

# Une répartition inégale en France métropolitaine

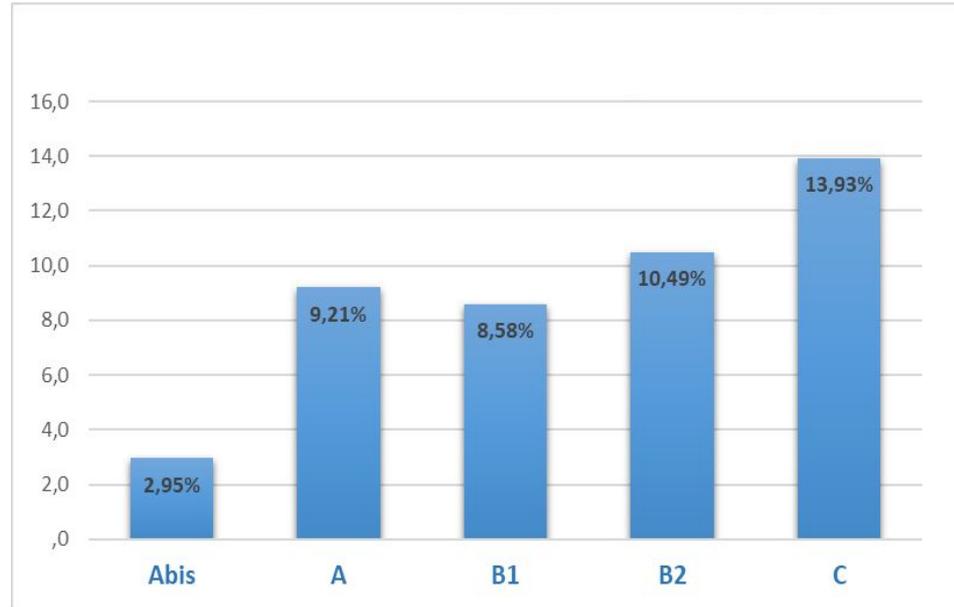
*Taux de résidences secondaires par commune de France Métropolitaine (2020)*



- Polarisation dans les littoraux et territoires de montagne ( $\frac{2}{3}$  des résidences secondaires)
- “Éloignement” des bassins métropolitains
- Forte proportion dans des territoires “détendus”

## Une forte proportion dans des territoires “détendus”

Part moyenne de résidences secondaires / communes du zonage ABC

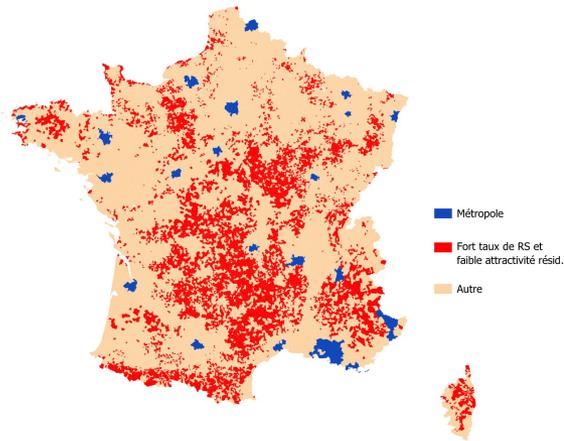


Source : DGFIP

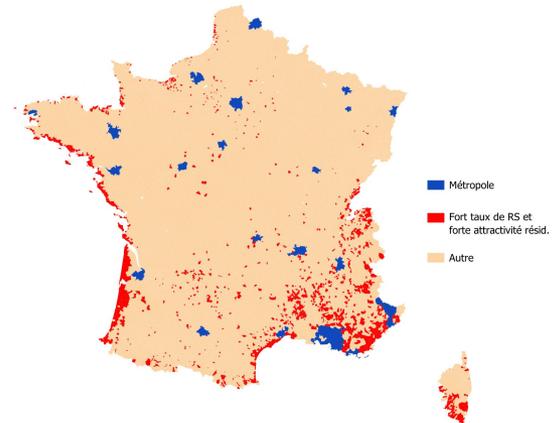
“Le poids des résidences secondaires n’est **pas en soi un indicateur suffisant pour traduire les risques de tension sur le marché du logement** : la dynamique de population et la densité de population ou encore les prix de l’immobilier y participent aussi.” (Insee, 2022)

# Typologie : résidences secondaires et attractivité résidentielle en France Métropolitaine

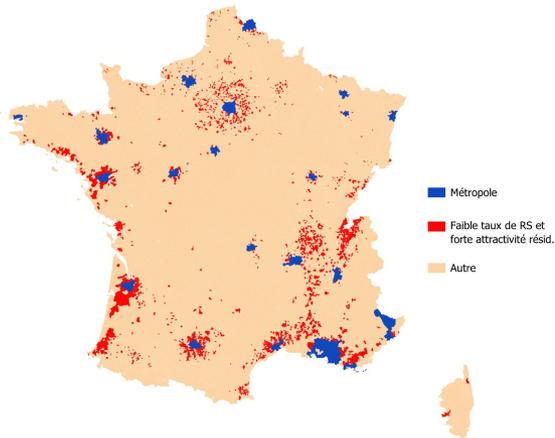
**Fort** taux de résidences secondaires / **faible** attractivité résid.



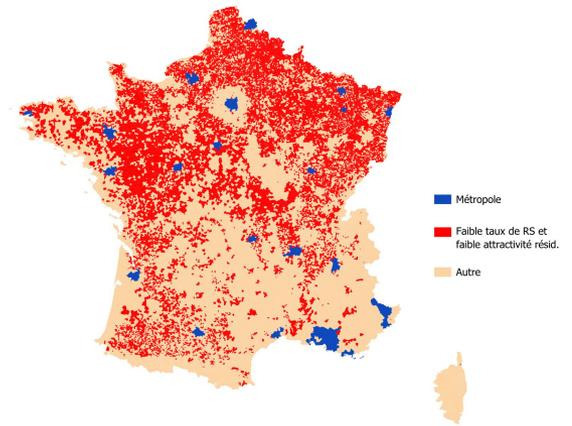
**Fort** taux de résidences secondaires / **forte** attractivité résid.



**Faible** taux de résidences secondaires / **forte** attractivité résid.



**Faible** taux de résidences secondaires / **faible** attractivité résid.



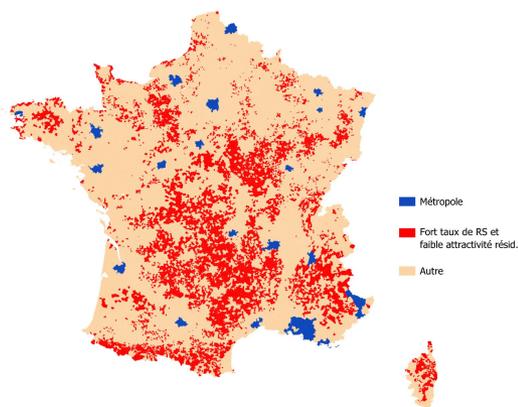
## Des enjeux différenciés selon les territoires

Un facteur de **dynamisme économique et touristique** dans certains territoires.

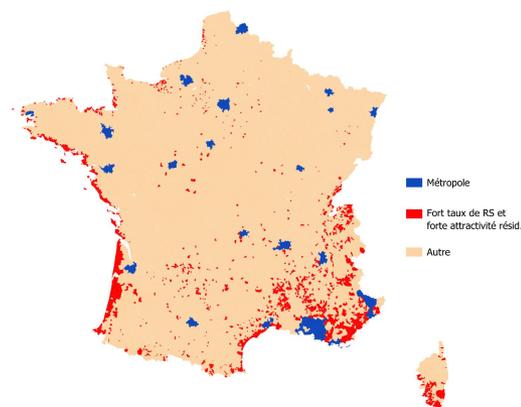
Mais potentielle source de **tensions et de déséquilibres** dans des communes soumises à une forte attractivité touristique **et** résidentielle.

Résidences secondaires, des enjeux différents / des réponses différentes ?

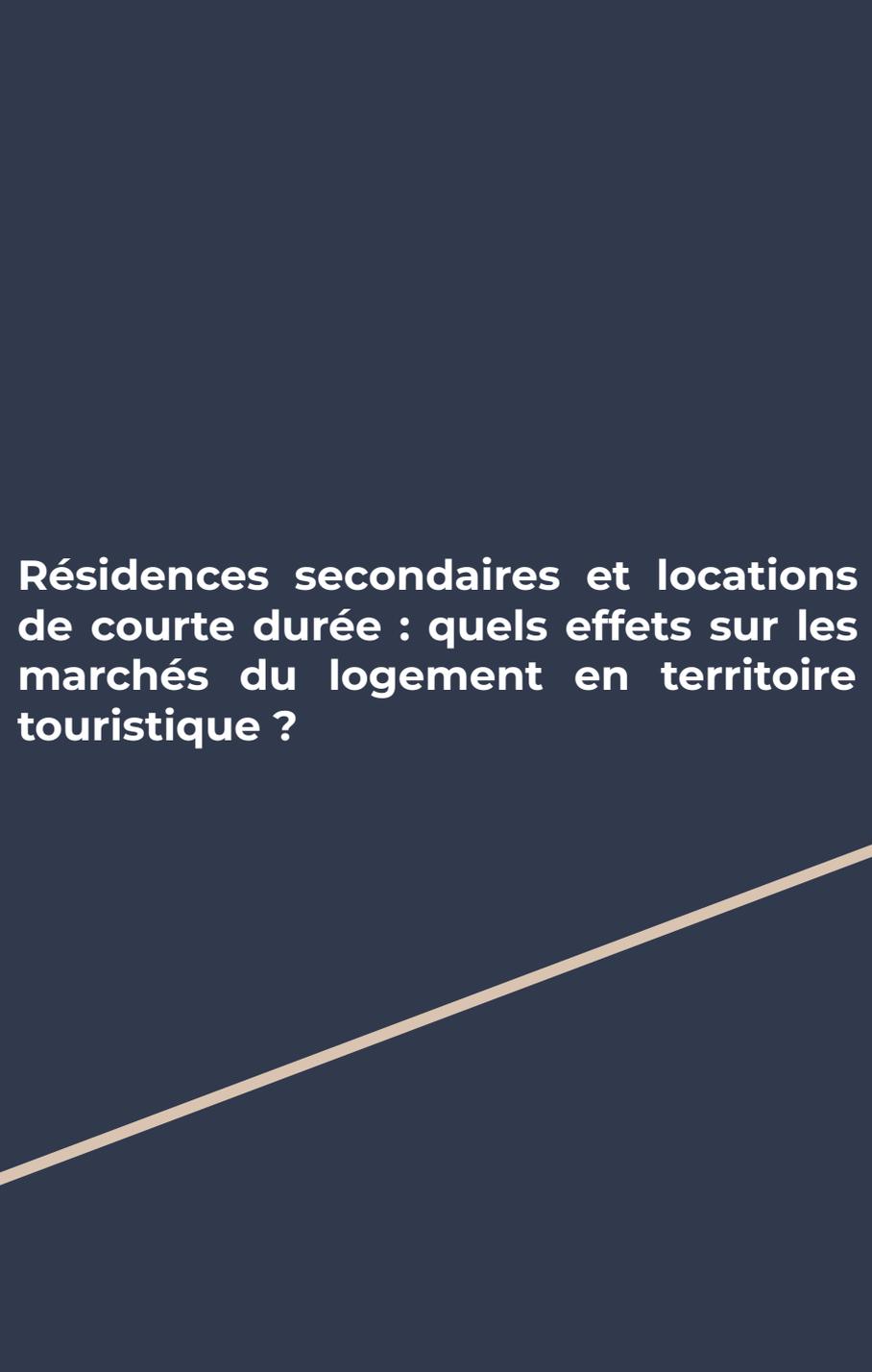
**Fort** taux de résidences secondaires / **faible** attractivité résid.



**Fort** taux de résidences secondaires / **forte** attractivité résid.

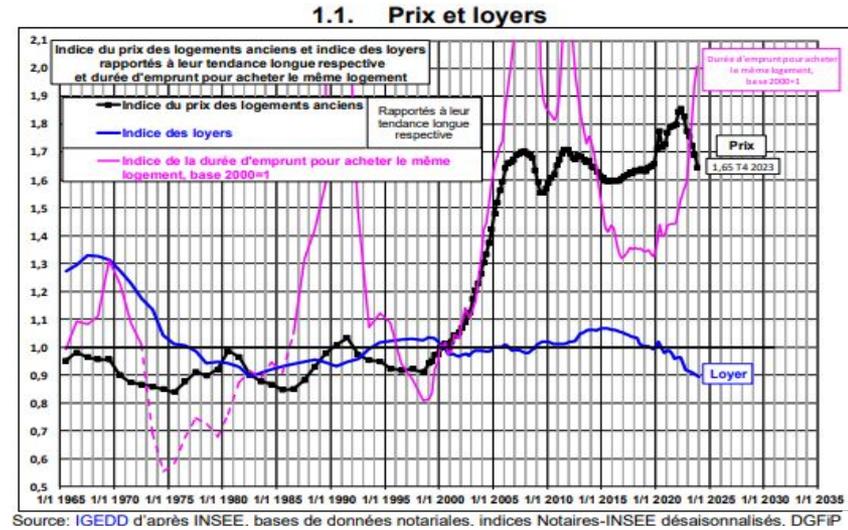


**Résidences secondaires et locations de courte durée : quels effets sur les marchés du logement en territoire touristique ?**



# Des dynamiques nationales : un marché immobilier inaccessible pour un nombre croissant de ménages

- Depuis le début des années 2000 : forte **décorrélacion** entre les prix du logement et les revenus des ménages (J. Friggit).



- Patrimoine immobilier concentré dans les mains d'un nombre restreint de ménages : **croissance de la multipropriété** (L. Casanova-Enault, R. Le Goix *et al*, 2020)
- **Parcours résidentiels à l'arrêt**, et “*clivage entre des propriétaires enrichis et un nombre croissant de locataires bloqués*” (Driant, 2024).

“Alors que les ménages les plus aisés, souvent déjà propriétaires, profitent de leur enrichissement, [...] pour adapter leurs conditions de logements, faire des investissements locatifs ou acquérir des résidences secondaires ; **les plus modestes, puis une partie des classes moyennes, locataires, se trouvent évincés du marché.**” (Driant 2024).

## Des problématiques renforcées dans les territoires touristiques tendus

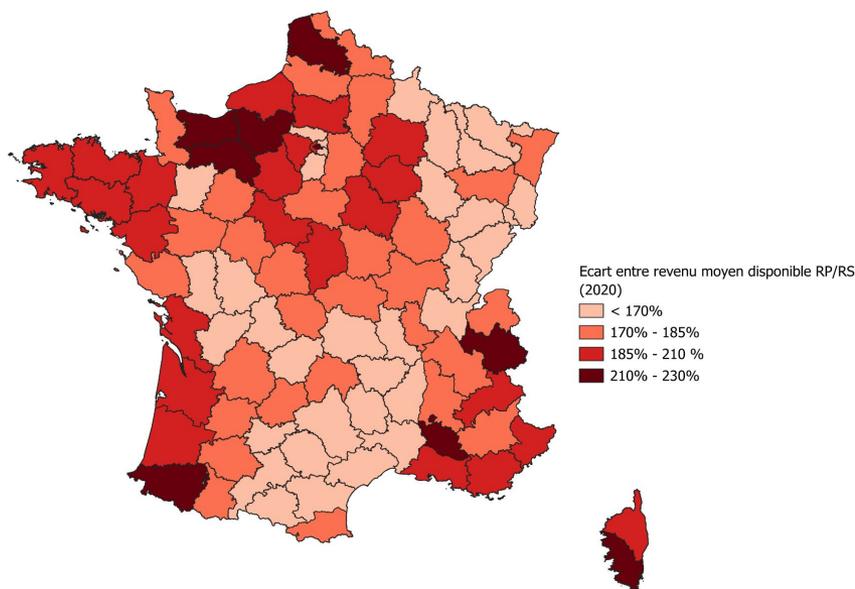
*Cf rapport IGF, IGA, IGEDD (2022)*

- **Rareté du foncier** et contraintes naturelles (lois Montagne et Littoral)
- Salaires moins élevés et **taux d'effort** des ménages plus important
- Faible part de logement social.
- **Concurrence** entre logement permanent et touristique

## Résidences secondaires et locations de courte durée : un facteur aggravant des problèmes de logement ?

- **Effets inflationnistes** sur les marchés du logement documentés pour les locations de courte durée (Ayoub *et al*, 2020, Garcia-López *et al* 2020).
- Pour les résidences secondaires, générés par de **forts écarts de revenus** entre propriétaires et habitants locaux ?

*Écarts de revenu moyen entre habitants et propriétaires de résidences secondaires par département (2020)*



Source : Données FIDELI transmises par Jacques Friggit (IGEDD)  
QGIS / J. Watine

## Des difficultés d'accès au logement aux conséquences multiples

- **Précarisation** des habitants des territoires touristiques
- Effets “**volets fermés**” : gentrification par le vide ?
- Logement des actifs : des conséquences sur l'**activité économique** ?
- **Artificialisation des sols** et déplacements : des enjeux environnementaux ?
- Tensions autonomistes ravivées dans des territoires aux fortes **racines culturelles** ?

## Société civile : contestation et stratégies de lutte

- Extension des mouvements pour le droit au logement hors des grands pôles urbains
- Stratégies de luttes et répertoire d'action collective en évolution
- Complémentarité/perméabilité entre pouvoirs publics locaux et société civile

« C'est une **vigilance citoyenne à côté de la vigilance institutionnelle**. Les deux me paraissent complémentaires puisqu'on poursuit le même but » Élu d'une commune du Pays Basque.

- Émergence de marchés immobiliers "parallèles"
- Collectifs locaux qui se fédèrent à l'échelle nationale



Herrian Bizi, 2023

**La régulation des résidences  
secondaires et des locations de  
courte durée : enjeux et débats**



## Limites des instruments d'urbanisme existants

- Politiques foncières et production de logement : la difficile équation des territoires touristiques
- Logement social : seule réponse à la transformation des logements en résidences secondaires ?
- Produire des résidences “durablement” principales : vers la mise en place de “servitudes de résidence principale” dans les PLU ?

# Fiscalité des résidences secondaires et des meublés de tourisme : quels effets sur le parc de logement?

## Résidences secondaires

**Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires (THRS)**, avec **majoration** possible dans certaines communes "tendues".

**Fiscalité peu dissuasive** pour les détenteurs de résidences secondaires ?

Propositions fiscales :

- Déplafonnement de la THRS
- Fléchage des recettes vers des politiques locales du logement
- Exonérations fiscales (DMTO, plus values, droits de succession) en cas de conversion de rés. secondaire en rés. principale.

## Meublés de tourisme

**Taxe de séjour** (à la charge du locataire), **imposition des bénéfices locatifs** à l'impôt sur le revenu avec abattement de 71% pour les meublés classés et 50% pour les meublés non classés (régime Micro BIC).

**Fiscalité favorable à la location meublée de courte durée** face à la location "à l'année".

Propositions fiscales :

- Rééquilibrage de la fiscalité locative : abattement sur location de courte durée réduit à 30% en zone tendue (PPL Le Meur Echaniz)
- Incitations : "statut du bailleur privé" pour rendre plus attractive la location à l'année

Une fiscalité qui peine aujourd'hui à agir sur l'usage touristique ou résidentiel du parc de logement.

De la régulation des meublés de tourisme à celle des résidences secondaires ?

**Procédure de changement d'usage** : l'une des seules mesures de régulation coercitives ?

Mesure fragile juridiquement, mais en voie de stabilisation :

*“La lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée constitue une **raison impérieuse d'intérêt général**”* Arrêt de la Cour de Justice Européenne, 2020.

Des effets mesurés sur les “flux” de logement :

*“L'objectif premier, à savoir **stopper l'hémorragie de mutation de résidences principales vers du meublé de tourisme semble atteint**. Les banques n'intègrent plus les locations saisonnières dans l'opération d'acquisition et les notaires ne recommandent plus ce genre d'investissement.”* Président de la CA du Pays Basque

Mais quels effet sur les “stocks” : conversion en résidences principales, vente, logements vides, locations illégales, bail mobilité?...

Vers un élargissement du changement d'usage : **de la protection du “logement” à celle des “résidences principales”** (APUR 2023) ?

## Des territoires inégaux face aux outils de régulation

Seule **une minorité de communes** peut voter des mesures de régulation.

	<b>Zone "tendue" : 3693 communes</b> (Décret n° 2023-822 du 25 août 2023)	<b>Autres communes françaises</b>
<b>Résidences secondaires</b>	Possibilité de majorer la part communale de la <b>Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS)</b> (de 20 à 60%)	Impossibilité de majorer la THRS indépendamment des autres taxes locales (règles de lien entre les taux)
<b>Meublés de tourisme</b>	Possibilité de mise en place du <b>numéro d'enregistrement</b> et de la <b>procédure de changement d'usage</b>	Impossibilité d'instaurer le numéro d'enregistrement et la procédure de changement d'usage (sauf autorisation préfectorale)

Un zonage contesté par certains élus, qui craignent de potentiels effets de bords.

La régulation des résidences secondaires et des meublés de tourisme : **un enjeu de décentralisation des politiques du logement ?**

## Un questionnaire sur l'usage du logement

La pénurie de logements dans certains territoires justifie-t-elle de réguler son usage ?

“Le droit d’avoir un logement passe-t-il avant celui d’en avoir deux” ?

Le logement est-il un “bien marchand” comme un autre ? Doit-t-il être envisagé comme un “commun” ?

Quel arbitrage de l’action publique entre “**droit au logement**” et “**droit de propriété**” ?

# Bibliographie

- Aguilera T., Artioli F., Colomb C., « Les villes contre Airbnb ? Locations meublées de courte durée, plateformes numériques et gouvernance urbaine. » *Gouverner la ville numérique*, pp.27-45, 2019.
- Ayouba, K., Breuillé, M.-L., Grivault, C., & Le Gallo, J. “Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities”. *International Regional Science Review*, 2020.
- Driant J.-C., “Crises du logement et crise de l’immobilier”, *AOC Média*, 2024.
- Le Goix, R., Casanova Enault, L., Bonneval, L., Le Corre, T., Benites-Gambirazio, E., Boulay, G., Kutz, W., Aveline-Dubach, N., Migozzi, J. and Ysebaert, R. (2021), “Housing (In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda.” *Tijds. voor econ. en Soc. Geog.*, 112: 62-80. 2021
- Garcia-López M.-A., Jofre-Monseny J., Martínez-Mazza R., Segú M., “Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona”, *Journal of Urban Economics*, Volume 119, 2020.
- APUR, “Les logements inoccupés à Paris : État des lieux, mise en perspective historique et leviers pour l’action publique”, 2023.
- IGF, IGA, IGEDD, “Lutte contre l’attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental”, 2022.
- INSEE *Analyses n°125*, “Les résidences secondaires du littoral, facteur de tension sur le logement dans certaines zones”, 2022.

# Résidences secondaires et “logement permanent” en territoire touristique : enjeux et perspectives

**Julien Watine** - Doctorant à l'Université Paris-Est Créteil (Lab'Urba) -  
julienwatine@gmail.com

CEREMA - 27 mars 2024

