

N° 63 **JUIN 2025**

LES DOSSIERS FNAU



LA SYNTHÈSE

LES TERRITOIRES FACE À LA MONTÉE DES LOCATIONS DE COURTE DURÉE

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



Le développement massif des locations de courte durée, 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 se sont également dotés de réglementations 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 et de leurs usages ;
- un focus sur les leviers réglementaires, avant et après l'entrée en vigueur de la loi du 19 novembre 2024.

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

• UNE CROISSANCE CONTINUE DU PARC DE LOGEMENTS DE COURTE DURÉE, UNE OFFRE DOMINÉE PAR LES PETITES SURFACES

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.

En 2022, les T1 dominent largement le marché des logements entiers en location courte durée, représentant 52% de l'offre. 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 COEUR DU MARCHÉ

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

• UNE SAISONNALITÉ MARQUÉE, REFLET DES VOCATIONS TOURISTIQUES LOCALES

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 location 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.

• DES REVENUS CONCENTRÉS, REVELATEURS 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.

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.

Ces chiffres 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

L'étude a également permis de distinguer 5 profils des territoires, en fonction de l'évolution des locations de courte durée et de sa part dans le parc immobilier.

• **Les bords de l'eau touristiques** : elles se caractérisent par une forte proportion de résidences secondaires. 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

• **Les métropolitaines** : L'évolution du nombre de locations de courte durée y est plutôt faible. 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.

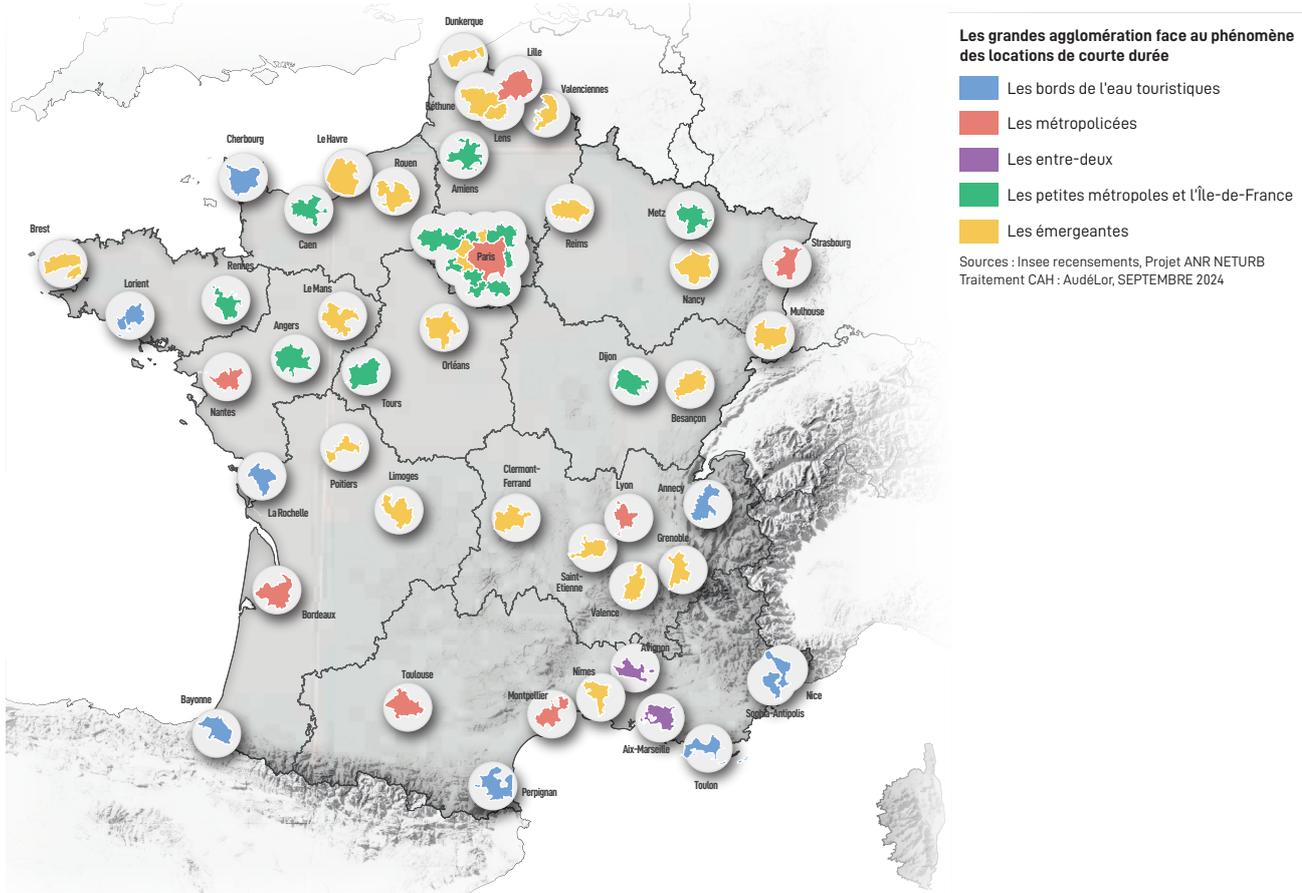
• **Les « entre-deux »** : la hausse de la vacance y est plus forte que sur les bords de l'eau touristiques, l'évolution du parc locatif privé plus faible que sur les métropolitaines. Les locations courte durée sont restées fortes et surreprésentées par rapport à l'ensemble du panel. Surtout, ces deux territoires se distinguent par la très forte part de locations courte durée par rapport aux résidences secondaires.

• **Les petites métropoles et l'Île-de-France** : 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** : 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.



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



OBSERVER LOCALEMENT LES DYNAMIQUES À L'OEUVRE : 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.
- **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. La solidité de ces diagnostics conditionne la justification des réglementations mises en place. 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.

• **DES SOURCES MULTIPLES, IMPARFAITES MAIS COMPLÉMENTAIRES**

Bien qu'aucune des sources de données ne soit parfaite, chacune permet d'éclairer une facette du phénomène. La publication fait l'inventaire des différentes sources, de leurs avantages et de leurs inconvénients.

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 des plateformes de location informent sur le niveau de l'offre mais également l'usage. Cependant, selon l'entreprise qui les fournit, les données ne sont pas agrégées dans le même but (parfois à destination des investisseurs, parfois plus militant).

Les récentes évolutions législatives sur les locations de courte durée ont offert une opportunité de collecter des données fiables. La télédéclaration, les autorisations de chan-

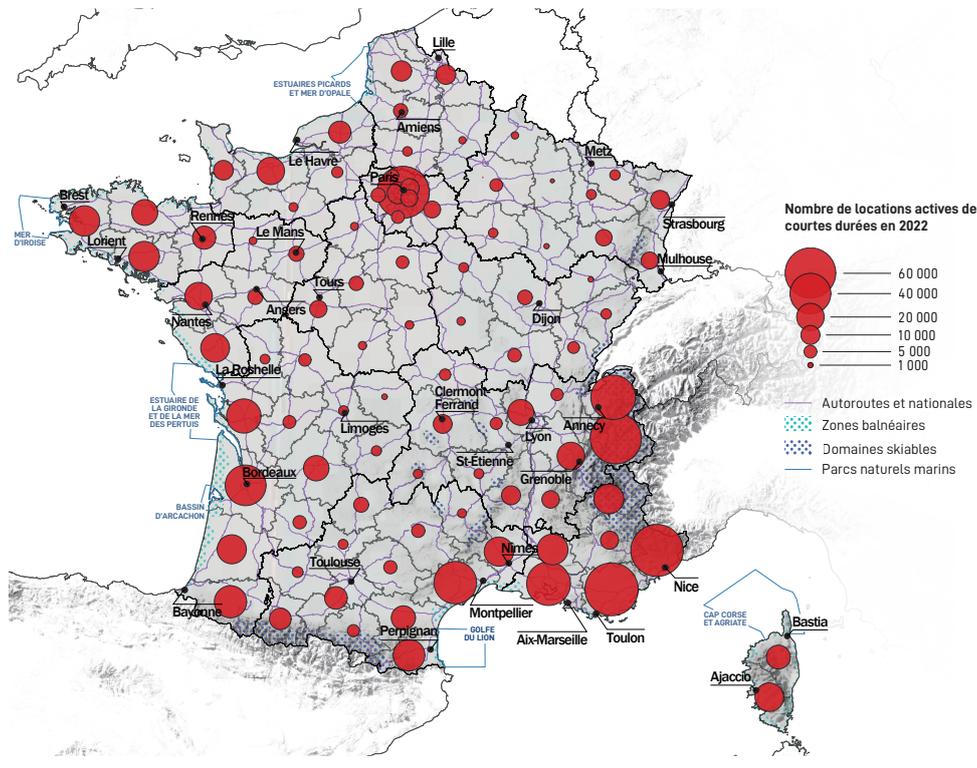
gement d'usage des résidences secondaires et l'obligation pour les plateformes de fournir un décompte des nuitées devaient faciliter l'application de la réglementation locale et améliorer la connaissance du secteur. Cependant, l'efficacité de ces dispositifs dépend de l'utilisation des outils par les déclarants mais également de la volonté des plateformes de partager les informations et de celle des politiques locaux de mettre en place des réglementations. À terme, une plateforme nationale d'enregistrement pourrait renforcer les possibilités d'offrir une vision intégrée.

• **DES PISTES POUR AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DE L'ACTIVITÉ DE LOCATION DES MEUBLES DE TOURISME ET DE SES IMPACTS**

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. La structuration d'une « boîte à outils » contenant des informations actualisées sur les

Géographie départementale des locations de courtes durées

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



méthodes, les données et les indicateurs mobilisables permettrait aux territoires peu dotés en ingénierie d'engager des premiers travaux d'observation en la matière.

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, 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.

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

Depuis plusieurs années, les collectivités les plus touchées par la présence trop importante de meublés de tourisme se sont emparées de divers outils : numéro d'enregistrement, déclaration de changement d'usage, quotas...

Cependant tous les territoires n'étaient pas éligibles à ces outils de réglementation. De plus, les collectivités devaient faire face à des difficultés d'encadrement et/ou de contrôle par manque d'information et de données (recours, exhaustivité de l'offre...).

La loi des députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz, 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.

Elle permet un suivi renforcé des locations (généralisation de la procédure d'enregistrement), un changement de fiscalité pour la rapprocher de celle des locations de longue durée, des facilités de régulation pour les syndicats de copropriétés, de nouvelles exigences de réno-

vation énergétique, ainsi que des outils à la main des élus pour réguler leur développement : élargissement de l'outil de changement d'usage, zones réservées à la construction de résidences principales, possibilité d'abaissement du plafond de la durée de location, nouvelles amendes...

La loi permet donc aux collectivités de se doter d'une boîte à outils, mais ces règlements vont nécessiter de l'ingénierie locale et des moyens humains, et leurs effets devront être évalués avec attention.

LA PUBLICATION COMPLÈTE EST À RETROUVER SUR LE SITE