

...les résultats de la consultation en ligne sur la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif

## **LES MEUBLÉS DE TOURISME : DES ÉLUS LOCAUX MOBILISÉS POUR LEUR DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL**

Le Sénat va examiner dans les prochains jours [la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif](#), adoptée par la commission des affaires économiques le mardi 7 mai.

Les meublés de tourisme seraient entre 800 000 et un million en France<sup>1</sup>. Ils représentent près de 25 % du nombre total de nuitées réalisées dans un hébergement touristique marchand comme non marchand en 2023.



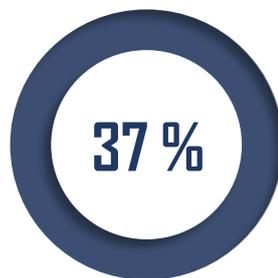
Si la location meublée touristique est indispensable au développement touristique de certaines communes, elle induit **un coût important pour d'autres : attrition du marché locatif, hausse des loyers, nuisances sonores, centres-villes vidés de leurs habitants**. Alors qu'un nombre important d'élus locaux a tenté de réguler les meublés de tourisme en se heurtant parfois à des contentieux, cette proposition de loi entend **muscler la boîte à outils à leur disposition**. Ils sont en effet les mieux placés pour réguler la location meublée touristique en fonction des besoins et spécificités de leur territoire.

Dans cette perspective, [Dominique Estrosi Sassone](#), présidente, et [Sylviane Noël](#), rapporteure du texte pour la [commission des affaires économiques](#) chargée d'instruire la proposition de loi aux côtés de la commission des finances, **ont souhaité mieux connaître les besoins et les difficultés des maires et recueillir leur avis sur les principales dispositions du texte, ainsi que leurs suggestions**.

Outre des contributions directes, 1 292 maires, présidents d'EPCI et élus locaux ont répondu à la consultation lancée sur le site du Sénat.



des élus considèrent que leur commune fait face à un déséquilibre du marché locatif nécessitant une régulation des meublés de tourisme



des élus considèrent que les outils à leur disposition ne sont pas suffisants



des élus sont favorables à la généralisation de la déclaration avec enregistrement



des répondants estiment que le calendrier d'application des exigences de décence énergétique doit être similaire pour les locations nues de résidences principales et les meublés de tourisme

<sup>1</sup> Une étude réalisée par le cabinet PwC pour le compte d'Airbnb mentionne un million de meublés de tourisme en France tandis que la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) avance le chiffre de 900 000 logements entiers convertis en meublés de tourisme.

## UNE SITUATION TERRITORIALE TRÈS CONTRASTÉE

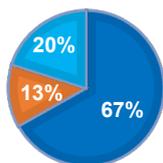
En premier lieu, 80 % des répondants sont des élus de communes de moins de 5 000 habitants. 11 % des répondants sont des élus de communes comptant entre 5 000 et 20 000 habitants (soit 148 élus). 50 répondants sont des élus de communes comptant entre 20 000 et 50 000 habitants (4 %) et 32 de communes comptant entre 50 000 et 200 000 habitants. Enfin, 20 élus de grandes villes de plus de 200 000 habitants ont répondu à la consultation.

Les réponses et commentaires de ce panel très divers d'élus locaux ont souligné la situation **très contrastée selon les territoires** en matière de location meublée touristique. Si certains font état d'effets d'éviction du logement permanent, d'autres territoires à l'exemple des stations thermales, des stations de sport d'hiver ou des zones rurales tirent d'importants bénéfices du tourisme induit par la présence de meublés de tourisme sur leur commune.

**« Dans notre modèle économique de station de montagne, les résidences secondaires louées une partie de l'année jouent un rôle très important et très bénéfique. »**

TAUX DE RÉSIDENCES  
SECONDAIRES DES RÉPONDANTS

■ Moins de 20% ■ Plus de 50% ■ Entre 20 et 50%



Les élus ont également noté que la tension sur leur marché locatif, qui est une **réalité pour 38 % des répondants**, prend ses racines dans des sources très diverses. **Le taux de résidences secondaires, même très élevé, n'est pas forcément révélateur des difficultés d'un territoire à loger ses habitants permanents.** Ce taux n'est pas forcément non plus corrélé avec le nombre de meublés de tourisme. Les élus des territoires ruraux sont nombreux à mentionner les **bénéfices liés à la présence de résidences secondaires sur**

**leur territoire : un meilleur entretien du bâti, une revitalisation des commerces et, globalement, des communes plus vivantes.**

## 1. UN MANQUE DE MOYENS FACE À DES OUTILS DE RÉGULATION PERÇUS COMME INSUFFISANTS ET COMPLEXES

Les difficultés identifiées par les élus locaux pour réguler la location meublée touristique tiennent à la fois à **la complexité des outils, mais également au manque de moyens**. Ainsi, 460 répondants affirment qu'ils n'ont pas les moyens humains pour réguler et contrôler le marché des meublés de tourisme au sein de leurs communes et **seuls 112 élus affirment avoir une personne formée à cet effet (11 %)**. Ce chiffre est toutefois à mettre en comparaison avec le nombre important de petites communes qui ont répondu à la consultation et qui n'ont généralement pas besoin de personnes dédiées à cette tâche, soulignant l'intérêt d'un téléservice national pour faciliter la généralisation de l'enregistrement.

La complexité des outils et des procédures est perçue comme un frein pour les élus désireux de réguler leur marché locatif, d'autant que beaucoup d'entre eux, notamment dans les petites ou moyennes communes, **ne disposent pas des services juridiques et/ou techniques nécessaires** pour mener un suivi des meublés de tourisme loués sur leur territoire.

Ces procédures sont également **sources de contentieux** pour les communes, dont les règlements concernant les meublés de tourisme font l'objet de recours de la part de propriétaires. Ainsi, plusieurs communes ayant répondu à la consultation ont fait état de

contentieux en cours qui ont des conséquences importantes tant financièrement que sur le devenir des mesures de régulation. **La sécurisation juridique des outils de régulation des meublés de tourisme à leur disposition est donc une priorité.**

De façon notable, **les zonages sont complexes : 517 élus (36 %) affirment ne pas connaître le zonage dans lequel leur commune se trouve.** De même, 245 élus indiquent ne pas avoir mis en place l'autorisation de changement d'usage en raison de sa complexité et 19 élus ont déploré de ne pas avoir obtenu l'autorisation préfectorale nécessaire.

## 2. LE MANQUE D'INFORMATIONS, SOURCE DE DIFFICULTÉS DANS L'EXERCICE DES CONTRÔLES

Le suivi et le partage des données sont un élément essentiel pour assurer la réussite de la régulation des meublés de tourisme sur un territoire. La coopération des plateformes semble donc essentielle, ne serait-ce qu'à but informatif. Ainsi, 23 % des élus témoignent, à l'image de leur manque de moyens humains, de leurs difficultés à traiter les données qu'ils reçoivent de la part des plateformes.

---

**« Les propriétaires ne déclarent pas en mairie leurs biens en location de tourisme, il faut les rechercher sur internet »**

---

Les élus ont également fait état de **nombreuses fraudes** de la part des propriétaires qui ne déclarent pas leur meublé de tourisme en dépit des règlements locaux, alors que la déclaration préalable de toute location meublée touristique d'une résidence secondaire est obligatoire depuis la loi du 24 juillet 2009 relative à la modernisation du tourisme. De faux numéros d'enregistrement ou de fausses informations sont également transmis dans le cadre de la déclaration soumise à enregistrement. Aujourd'hui, les communes doivent recourir à des amendes civiles pour sanctionner les manquements, qui nécessitent une saisine du juge, entraînant des procédures chronophages qui n'aboutissent pas systématiquement.

Dans cette continuité, **226 élus éprouvent des difficultés à fournir la preuve d'usage d'habitation d'un local dans le cadre de contentieux.** Cette preuve d'usage doit remonter précisément au 1<sup>er</sup> janvier 1970 et pose des **difficultés pratiques** pour les communes qui n'ont parfois pas accès à des documents et archives remontant précisément à cette date.

## 3. DES OUTILS POUR AGIR : UNE DEMANDE FORTE

Les élus semblent bien accueillir les mesures du texte qui leur sont destinées, ainsi que plus largement certains dispositifs généraux ou les mesures fiscales.

Toutefois, il a émergé lors de la consultation des inquiétudes sur l'article 1<sup>er</sup> concernant l'alignement progressif des meublés de tourisme sur les exigences de décence énergétique qui s'imposent aux logements en application de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 : le texte adopté par les députés prévoit l'application, dès la promulgation du texte, d'une obligation d'avoir une étiquette A à D pour l'obtention d'une autorisation de changement d'usage définitif, et d'une obligation de respecter les obligations échelonnées de performance énergétique pour l'obtention d'une autorisation de changement d'usage temporaire.

**Ainsi, de nombreux élus estiment que cette mesure serait potentiellement pénalisante : les communes de montagne ont souligné la spécificité de leur parc locatif tandis que les communes littorales ont insisté sur le fait que le tourisme balnéaire se concentre principalement pendant la période estivale où la performance énergétique des**

bâtiments est moins pertinente pour assurer le confort des occupants et au regard des objectifs de transition écologique.

---

**« Dans notre région, le littoral du Morbihan, les locations de meublés de tourisme sont surtout occupées en saison estivale. Un diagnostic DPE et les mesures qui en découlent sont inutiles en cette période. »**

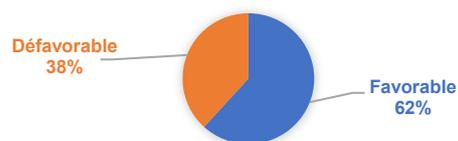
---

Pourtant, **64 %** des répondants estiment que le calendrier d'application des exigences de décence énergétique doit être similaire pour les locations nues de résidences principales et les meublés de tourisme tandis que 12 % sont favorables à un décalage. 24 % des élus estiment qu'il ne faut pas soumettre les meublés de tourisme aux obligations de décence énergétique.

À l'article 1<sup>er</sup> A, **77 % des répondants sont en faveur de la généralisation de l'enregistrement**. Les élus semblent mitigés sur l'intérêt de la faculté prévue à l'article 1<sup>er</sup> bis de baisser les seuils de location de résidence principale de 120 jours à 90 jours : **43 % souhaiteraient l'utiliser, 31 % n'en verraient pas l'utilité et 25 % n'ont pas d'opinion**. Un nombre important de réponses ont fait état du peu de pertinence de cette mesure dans la favorisation de l'offre locative, même si elle permet aux élus de limiter les nuisances liées à la location meublée touristique.

Concernant l'article 2, **les quotas d'autorisations temporaires sont approuvés** par 379 répondants (44 %). De même, 470 répondants (54 %) sont en faveur de **la possibilité de délimiter des zones où les nouvelles constructions sont dédiées aux résidences principales tandis que 33 % sont en défaveur**. Les critères pour que cette mesure soit effective (zonage TLV ou 20 % de résidences secondaires) semblent bien accueillis par les élus, avec quelques propositions dans le sens d'une baisse de ce seuil de 20 % à 10 % ou 5 %.

#### LES ZONES À USAGE EXCLUSIF DE RÉSIDENCE PRINCIPALE



Concernant la fiscalité, la plupart des contributions appellent à une harmonisation entre l'imposition des revenus de la location meublée touristique et de la location longue durée. De nombreux messages insistent également sur l'importance du classement des meublés de tourisme, indispensable actuellement pour le classement en communes touristiques ou stations de tourisme : dans ce contexte, **l'avantage fiscal lié au classement permet d'inciter les propriétaires à procéder au classement de leur bien, contribuant ainsi à un tourisme de qualité et bénéfique pour le développement territorial**.



**Dominique Estrosi Sassone**

Présidente

Sénateur  
des Alpes-Maritimes  
(Les Républicains)



**Sylviane Noël**

Rapporteure

Sénatrice  
de la Haute-Savoie  
(Les Républicains)

Commission des affaires économiques

[http://www.senat.fr/commission/affaires\\_economiques/index.html](http://www.senat.fr/commission/affaires_economiques/index.html)

Téléphone : 01.42.34.23.20

Consulter le dossier législatif :

<https://www.senat.fr/dossier-legislatif/pp123-292.html>

