



Fiche repères

La régulation des meublés touristiques : les outils

En bref

En 2024, on comptait **plus de 1,2 million de meublés de tourisme en France, sur 38,2 millions de logements, soit quatre fois plus qu'en 2016**. Leur essor tient à la croissance du tourisme urbain, à la baisse des coûts de mobilité, mais aussi à la transformation croissante du logement en actif générateur de revenus, permise par une fiscalité historiquement avantageuse et un rendement supérieur à la location longue durée.

Si ces 3 % du parc national peuvent sembler marginaux, leur concentration dans certains territoires génère des déséquilibres notables : dans les communes à forte intensité touristique, les résidences secondaires représentaient en 2021 environ 40 % du parc, contre 6 % ailleurs. Contribution à **la réduction du parc locatif à l'année, difficultés de recrutement faute de logements accessibles pour les saisonniers comme pour les salariés permanents, éloignement du lieu de travail pour trouver un emploi** : leur impact local dépasse largement la moyenne nationale.

Des dynamiques similaires sont aussi observées dans **les grandes métropoles attractives**, dans certains **territoires de (ré)industrialisation** ou encore **dans certaines villes frontalières**.

Depuis 2014, plusieurs textes ont progressivement encadré ces locations. **La loi Echaniz-Le Meur** de novembre 2024 constitue la réforme la plus ambitieuse : un an après sa promulgation, de nombreuses collectivités en zones touristiques et métropoles s'en sont déjà emparées.

Une objectivation par les données

Pour mesurer le phénomène, **les collectivités doivent croiser données** INSEE, fiscales, immobilières et touristiques, en complétant par des services payants (*AirDNA*) ou du *webscraping*. Une ingénierie hors de portée de beaucoup. **L'API Meublés, dont le lancement complet est attendu** à la mi-2026, centralisera l'enregistrement obligatoire et permettra aux communes d'accéder aux données d'activité transmises mensuellement par les plateformes. Par ailleurs, la loi clarifie la présomption d'usage d'habitation : un local est réputé résidentiel s'il l'était entre 1970 et 1976, ou à tout moment dans les trente années précédant la demande.

Des possibilités d'encadrement

Toute commune peut désormais instaurer une autorisation de changement d'usage par **délibération motivée par un déséquilibre important**. Cette autorisation peut être renforcée par des quotas, des limitations par propriétaire, un seuil réduit à 90 jours, et une servitude de résidence principale, permettant des astreintes sans recours au juge.

Un cadre harmonisé avec la location classique

- La loi réforme le régime micro-BIC pour **aligner meublés de tourisme et location longue durée**.
- **Les exigences DPE sont également alignées sur la longue durée**: étiquette F dès 2025, E en 2028, D après 2034.

La boîte à outils

- **Déclaration préalable et enregistrement** : Obligatoire partout avec la plateforme nationale au 20 mai 2026.
- **Limitation à 90 jours** : Réduction de la durée maximale de location des résidences principales par délibération (de 120 à 90).
- **Autorisation de changement d'usage** : Au-delà de 120 (ou 90) jours, par délibération motivée. Peut être temporaire (3-5 ans), limitée par propriétaire, zonée pour des quotas par secteur.
- **Servitude de résidence principale** : Possibilité d'inscription au PLU(i). Interdiction de constructions à vocation de résidence secondaire. Astreintes jusqu'à 1 000 € par jour.
- **Compensation** (ex : Pays basque, Paris, Bordeaux) Obligation de compenser la perte en surface d'habitation à hauteur de 1m² pour 1m² (ou plus).
- **Quotas** (ex : Dieppe, Annecy, Saint-Malo) Limitation des autorisations par zone.
- **Location mixte** (ex : Nice, Pays basque) Autorisation sans compensation en échange d'un engagement de location étudiante sur 9 mois.
- **Primes à la conversion** (ex : Sables-d'Olonne, Oléron) 5 000 à 10 000 € sur 3 ou 4 ans pour les propriétaires basculant vers la location longue durée.

Un cadre européen en construction

- **L'arrêt de la Cour de Justice de l'Union Européenne de septembre 2020** reconnaît la lutte contre la pénurie de logements comme raison impérieuse d'intérêt général, mais exige une proportionnalité documentée, ce qui peut freiner les collectivités peu dotées en ingénierie ou souhaitant agir préventivement.
- **Le règlement STR (Short term rental)** (applicable dès mai 2026) oblige les plateformes à transmettre leurs données mensuellement aux Etats membres.
- **L'Affordable Housing Act** attendu en 2026 devrait concerner ce sujet.

Nos solutions

- **Diagnostic des marchés locaux** et mesure du phénomène (bases classiques et émergentes).
- Etude d'opportunité et **accompagnement à la mise en place d'un règlement** : choix et calibrage des outils, construction du dossier de **justification de la proportionnalité** des mesures.
- Définition de **solutions adaptées pour agir sur la remise en location longue durée** du parc.
- Renforcement d'une **gouvernance partagée** (tourisme, fiscalité, droits des sols, habitat) aux échelles municipale et communautaire.
- **Intégration des mesures dans les documents** de planification (PLH, PLU(i)).

Notre valeur ajoutée

- **Veille juridique et législative** active sur un cadre en évolution rapide (national et européen).
- **Contribution directe à la recherche et au débat public** : thèse CIFRE en cours sur la régulation résidentielle dans les territoires touristiques et industriels ; contribution à la consultation de la Commission européenne (avril 2026) sur le sujet.
- Vision nationale des conditions de réussite, construite sur la connaissance de territoires aux profils variés et **d'un benchmark récent de différentes réglementations locales**.
- Accompagnement sur-mesure articulant **enjeux stratégiques et opérationnels**, en tenant compte des réalités locales (marchés, acteurs, gouvernance, moyens.)

Contact – 01 45 17 93 53

Emilie Belval-Lavillonnière – emilie.belval@espacite.com
Directrice générale déléguée

Géraldine Chalencon – geraldine.chalencon@espacite.com
Directrice opérationnelle