
Impact de la location courte durée en France

Octobre 2023

Rapport complet



Sommaire

1. Un fort besoin de logement neufs, notamment en zones tendues
2. Une offre de logement en faible croissance
3. Le décalage offre-demande se manifeste par des zones de tension localisées
4. Les logements dédiés à la Location Meublée de Tourisme (LMT) représentent une part marginale du parc immobilier français
5. La LMT s'inscrit dans un cadre réglementaire modulable en fonction des réalités de chaque commune
6. Etude de cas : des situations très différentes selon les communes
7. La LMT permet également de répondre à une demande d'hébergement touristique croissante
8. La LMT a un impact positif sur le pouvoir d'achat des hébergeurs



1

Un fort besoin de logements
neufs, notamment en zones
tendues

Cette étude a pour objectifs de comprendre les ressorts de la crise du logement, et en particulier l'impact des locations meublées de tourisme



Analyse des ressorts de la crise du logement

Les Français sont aujourd'hui confrontés à une crise du logement particulièrement forte, alors qu'ils ne peuvent acheter ou louer des biens à prix abordable, particulièrement dans les zones considérées comme « en tension »

L'objectif est de comprendre et quantifier les **facteurs explicatifs** de cette crise, qu'ils soient récents ou plus anciens :

Offre (manque de constructions, logements vacants ou résidences secondaires etc.)	Demande (évolutions démographiques polarisées dans certaines zones et besoins des Français etc.)	Facteurs réglementaires (RE2020, DPE, loi Zéro-Artificialisation des sols etc.)	Facteurs macro-économiques (notamment taux d'intérêt, revenus des Français etc.)
---	--	---	--

Ces analyses seront conduites à l'échelle de la France métropolitaine mais aussi à l'échelle locale afin de différencier les effets selon les territoires



Analyse de l'impact des locations meublées de tourisme sur la crise du logement, en particulier dans certaines zones

Parmi les causes de la crise du logement, **le débat s'oriente dans certains cas autour du poids des locations meublées de tourisme, en particulier celles louées via des plateformes telles que Abrisel, Airbnb, Gites-de-France etc.** et celles qui sont considérées comme des investissements locatifs.

L'étude a pour objectif de **quantifier le poids réel de l'impact des Locations meublées de tourisme (LMT) sur le marché** et notamment de l'analyser au regard des **tensions d'offre au niveau national et local** :

En absolu (nombre de LMT par géographie, rapporté au logement etc.)	En relatif (face à d'autres facteurs grevant le parc de logements tels que les logements vacants etc.)
---	--

Ces analyses seront conduites à l'échelle de la France métropolitaine mais aussi à l'échelle locale afin de différencier les effets selon les territoires. De plus, des focus seront effectués sur certaines communes

La demande de nouveaux logements en France s'élève à ~270 000 unités par an entre 1968-2022, influencée par trois facteurs principaux



a Augmentation de la population française

- La croissance démographique implique une **augmentation des besoins de logement**. Malgré un fort ralentissement par rapport à la période dite du baby-boom, la **population continue de croître avec une croissance de 0,4% par an entre 2010 et 2022**



Croissance moyenne annuelle de la population entre 2010 et 2022



b Augmentation du nombre de ménages (baisse de leur taille moyenne)

- La **diminution de la taille moyenne des ménages** est liée à **facteurs démographiques** (vieillesse) et **sociologiques** (divorces et familles monoparentales, mariages tardifs etc..).
- Elle génère mécaniquement un **besoin accru de logements**

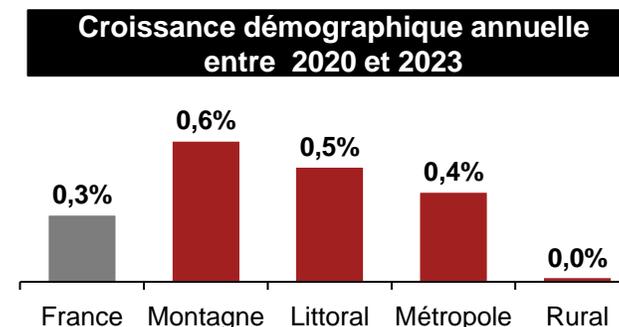


Hausse du nombre de ménages par an entre 2010 et 2022



c Croissance diversifiée en fonction de la géographie

La croissance de la population varie fortement selon les zones géographiques et la présence d'aires métropolitaines. Notamment dans les zones de **montagne et littorales la croissance est la plus élevée** avec un écart de ~0.6 pts par an par rapport aux zones rurales entre 2020-2023



+270k logements/an

Croissance annuelle de la demande de logements entre 1968 et 2022
Effet combiné de l'augmentation de la population et du nombre de ménages

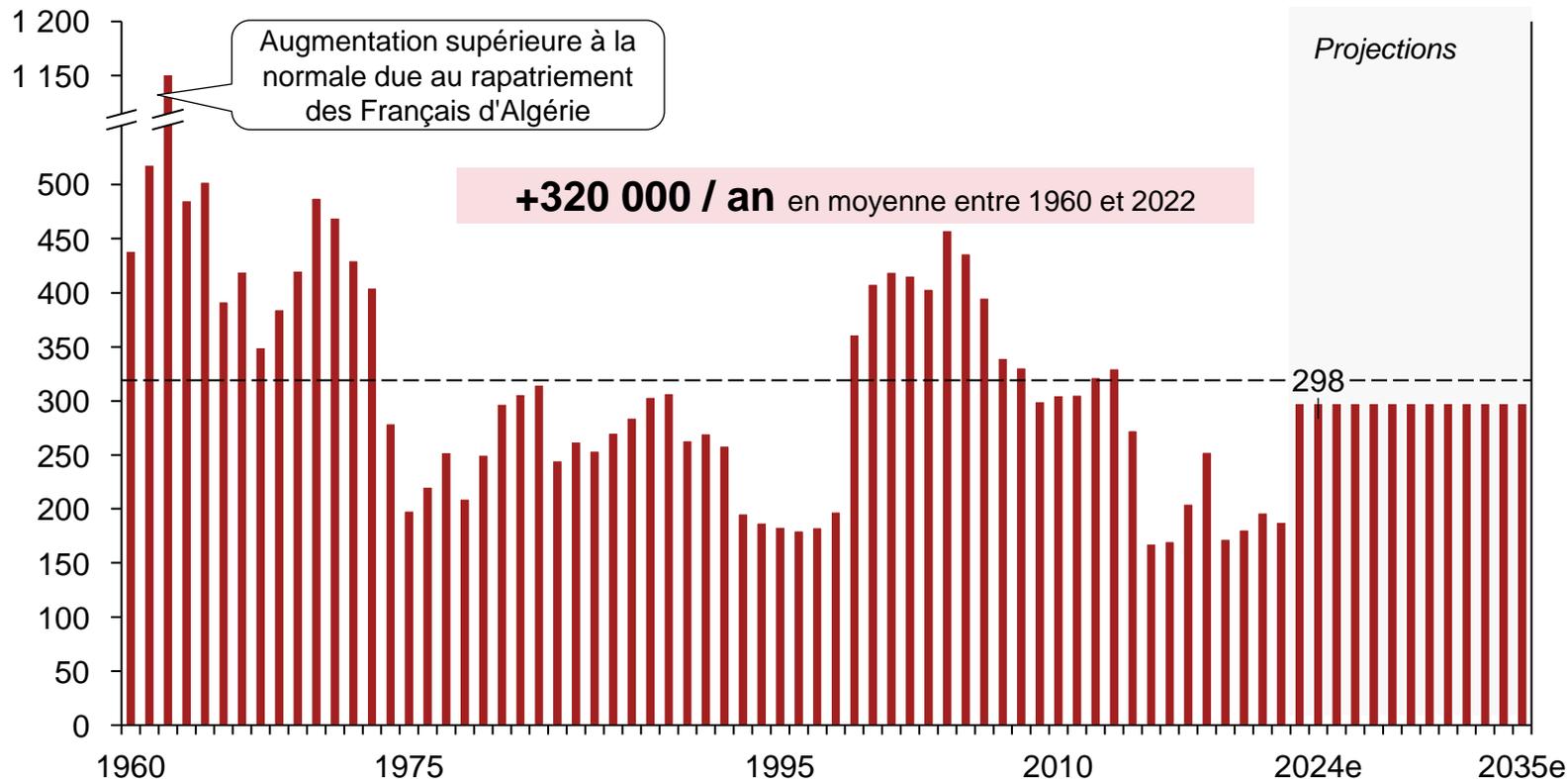
+1.2% taux de croissance



La population française continue de croître, avec près de 300 000 habitants de plus chaque année en France métropolitaine d'ici 2035

Vue d'ensemble de l'évolution annuelle de la population française

Evolution annuelle de la population de la France¹ en valeur absolue
(1960 – 2035e, France, en milliers)



Impact de la location de courte durée en France
Strategy&

Note: TCAM: Taux de croissance annuel moyen
Sources : INSEE

Ralentissement pendant la dernière décennie avec une croissance tirée par le solde migratoire

- **Augmentation constante de la population depuis les années 1960 à un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,6%.** Ce taux de croissance de la population, qui était d'environ 1,5 % au début des années 1960, a diminué au fil du temps **pour atteindre 0,3% aujourd'hui**
- Malgré le récent ralentissement de la croissance qui s'est élevée en moyenne à 0,4% par an **entre 2010 et 2022, la population a augmenté de 3 millions de personnes, soit environ 1,4 million de ménages**
- **Le premier facteur de croissance démographique est le solde migratoire, responsable pour 3/4 de la croissance.** Le solde naturel actuel (+ 56 000) en 2022 est le plus bas depuis la Seconde Guerre mondiale



En parallèle, à population équivalente le nombre de ménages augmente du fait de la réduction de leur taille moyenne (-0,6%/an depuis 1968)

Facteurs de changement et évolution de la taille des ménages



Retardement de l'âge d'entrée en ménage

Augmentation de la part des **personnes vivant seules** : **+9,6 pts** pour les **20-24 ans** entre 1990 et 2018



Baisse du nombre d'enfants par couple

Part des ménages composés d'un **couple sans enfant** : **+2,0 pts** entre 1990 et 2018



Hausse de familles monoparentales

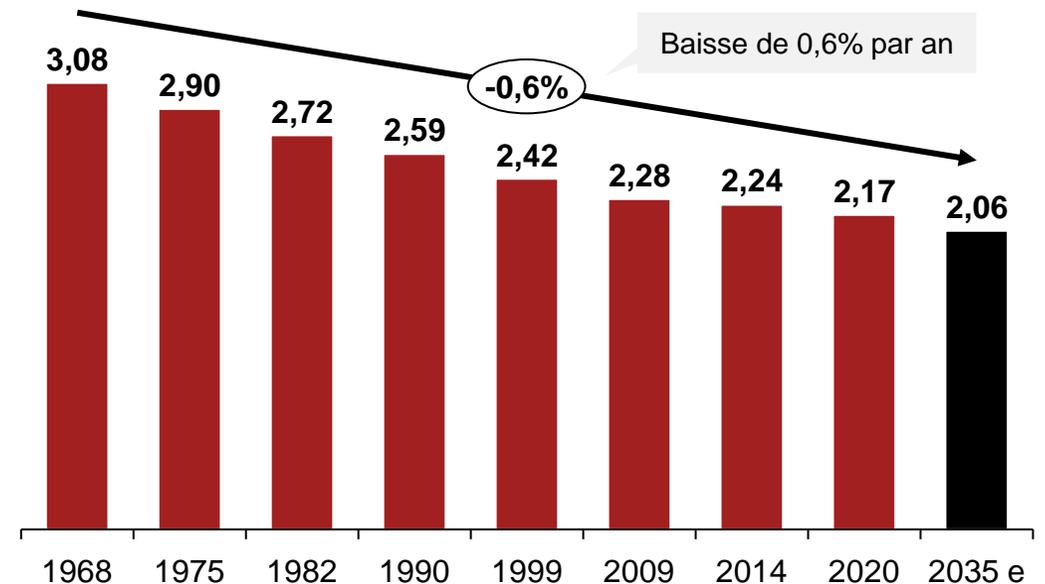
Part des **ménages monoparentaux** : **+11 pts** entre 1990 et 2018 (2m en 2018)



Vieillessement de la population

La part des **+65 ans** : **+8 pts** (de 13% à 21% entre 1972 et 2021). Les personnes âgées de plus de 80 ans sont celles qui vivent le plus souvent seules (2m, soit 49% d'entre eux vivent seules)

Taille moyenne des ménages en France
(1968, 2035^e – Projections INSEE / Analyse PwC Strategy&)



- **37%** des logements sont **occupés par une seule personne** en 2018 (vs 27% en 1990)
- **> 40 % de ménages d'une seule personne dans six départements.** Dans certains départements comme la Nièvre, l'Allier, la Creuse ou les Alpes-Maritimes en raison du vieillissement de la population et dans d'autres comme la Côte-d'Or ou le Puy de Dôme en en raison des pôles universitaires
- **À Paris plus d'un ménage sur deux (51%) comprend une seule personne**



Au regard des besoins démographiques, le besoin immobilier en France devrait légèrement diminuer d'ici à 2035

	1968-2022	2010-2022	2022-2035 ⁽²⁾
Effet Augmentation de la population (TCAM)	+0,6%	+0,4%	+0,4%
Effet Baisse de la taille des ménages (TCAM)	+0,6%	+0,5%	+0,3%
Effet combiné (TCAM)	+1,2%	+0,9%	+0,7%
Besoin démographique de logements par an	266K	250K	~230K

On observe trois tendances de long terme qui se confirment pour les projections à horizon 2035 :

- Une augmentation de la taille de la population (soldes naturel et migratoire) bien que la croissance faiblisse
- Une baisse de la taille des ménages (bien que la baisse soit de moins en moins forte)
- Une augmentation de la population. Aussi, une croissance des deux facteurs précédents couplée à une hausse de la population aboutit à des besoins constants



Au global en France, le besoin de logements diminuera légèrement pour atteindre 230k entre 2022 et 2035



Mais des situations de mal logement sont à palier, avec la construction supplémentaire de 300 à 380k logements par an

Projection de la demande de logement en France en 2023



Des besoins en logements qui progressent

Les projections démographiques à horizon 2035, indiquent une augmentation à venir du nombre de ménages en France. Ces mêmes projections estiment :

~3M

logements supplémentaires seront nécessaires d'ici à 2035

~230k

logements devraient être construits chaque année entre 2022 et 2035



Des situations de mal logement à pallier

Cependant, ces besoins projectifs s'additionnent à une demande qui n'est pas encore satisfaite. Les besoins actuels non-satisfaits en logement conduisent à des situations de mal logement qu'il faut pallier :

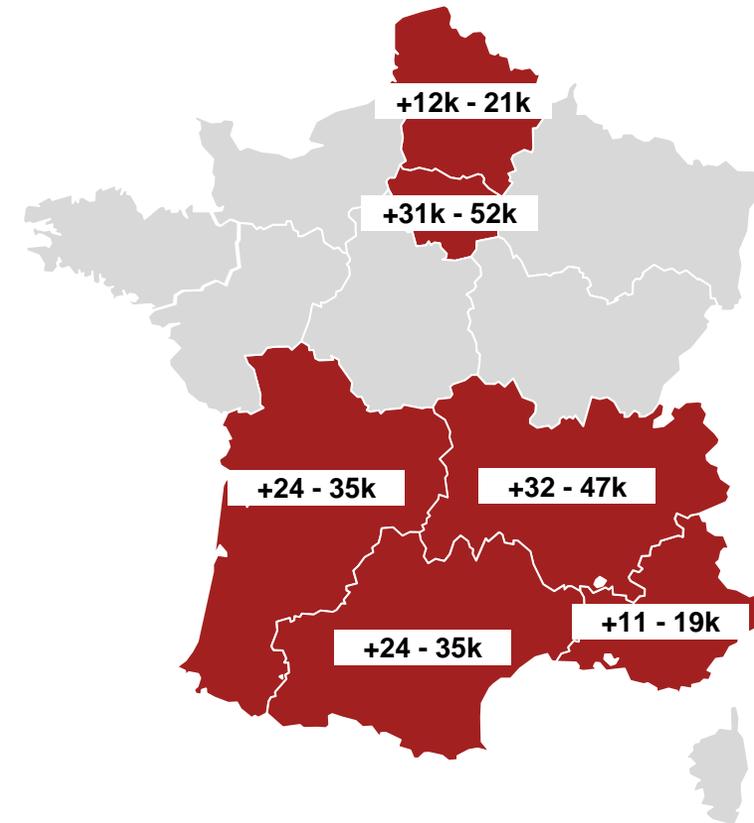
Entre 0,9M et 1,8M

de situations de mal logement (inadéquat physiquement ou de mauvaise qualité) en 2021

122K / an

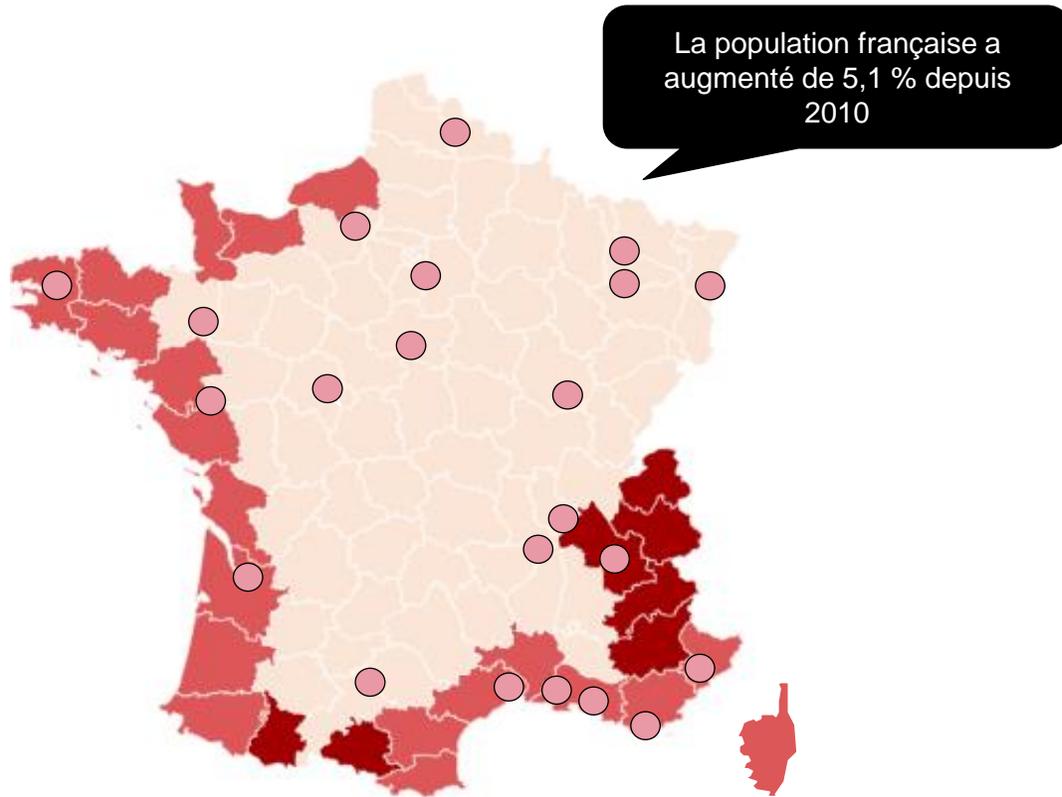
Nombre de ménages nécessitant une nouvelle résidence face au mal logement entre 2023 et 2035

Nombre de logements supplémentaires par an estimé à horizon 2035 (sur les 6 régions les plus touchées, en milliers de logements par an, d'ici 2035)

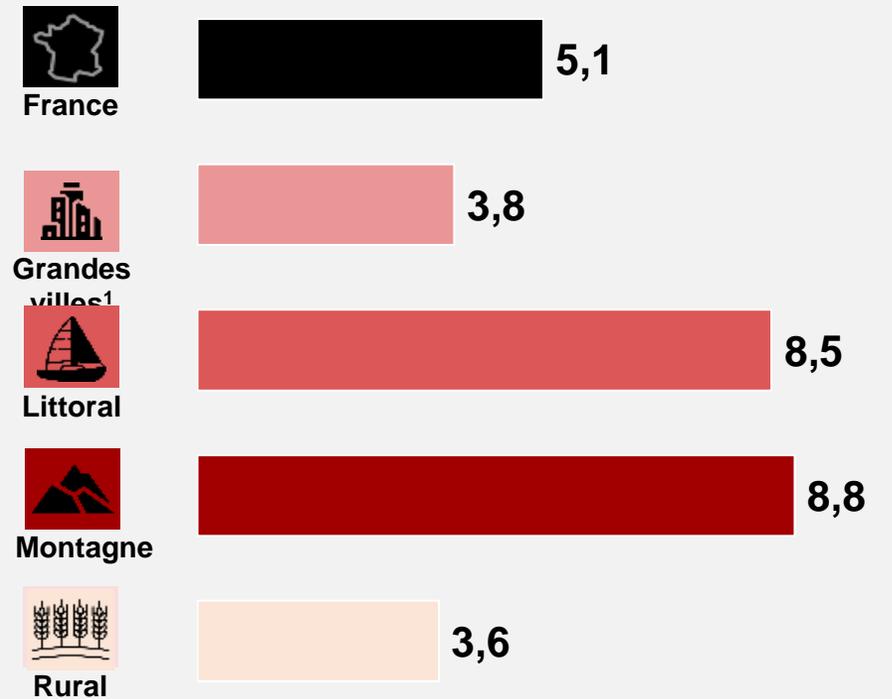


Top 6 :
+134k à +209k

Le besoin de logements est plus fort dans les métropoles, littoraux et montagnes... et donc la tension immobilière également



Variation de la population par macro-zone (% , 2010-2023)



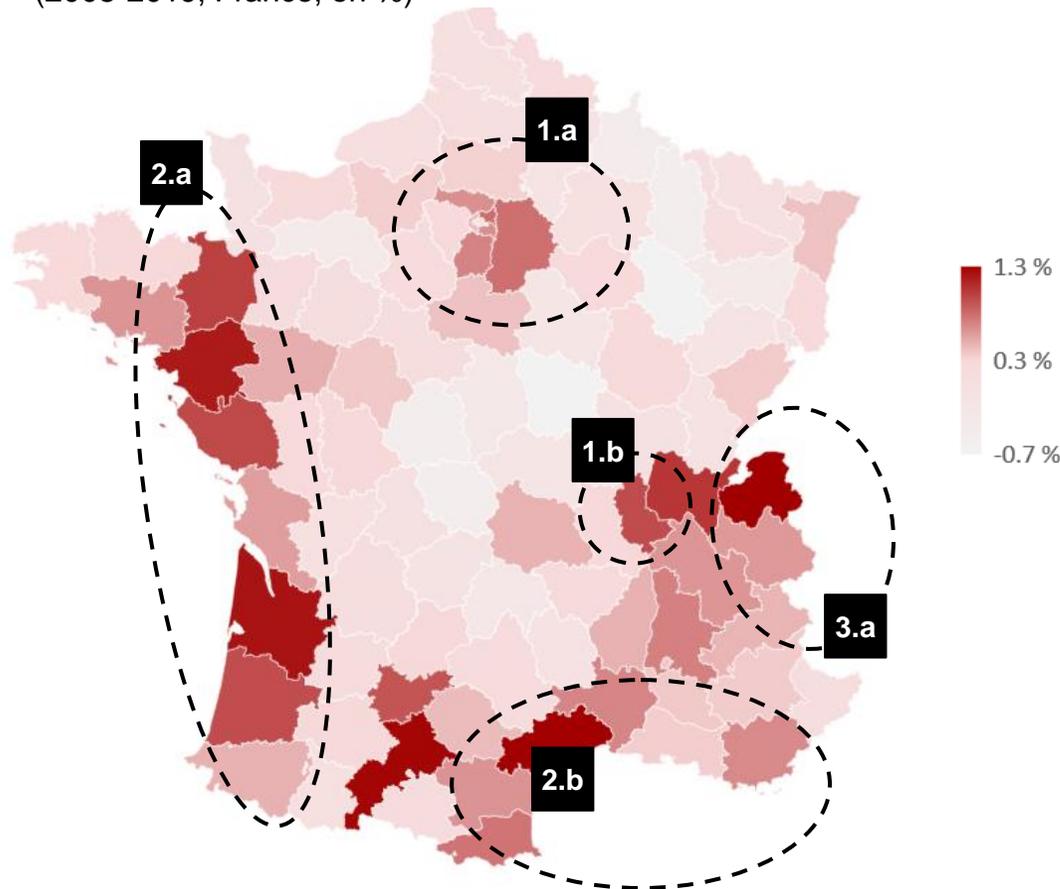
Une **définition par macro-zone** a été déclinée au niveau départemental afin de rendre compte des **disparités géographiques** existantes à une **maille fine – répartition représentée visuellement sur la carte**



La croissance démographique est tirée par les aires métropolitaines et littorales, cinq zones en particulier sont motrices de croissance

Aperçu de la tendance à l'urbanisation et à la littoralisation en France à taille de ménage équivalent

Taux de variation annuel de la population par département
(2008-2019, France, en %)



Macro-zones géographiques de plus forte croissance

Les zones à plus forte croissance démographique sont concentrées dans **trois macro-zones** :

1 Métropolisation

- 1.a Ile-de-France (hors ville de Paris). Confirmant une tendance générale des métropoles, c'est la grande couronne qui s'agrandit, tandis que la partie centrale de la ville perd des habitants et n'est pas considérée comme faisant partie de la macro-zone
- 1.b Lyon métropole: ensemble géographique caractérisé par la proximité de la métropole lyonnaise et d'une zone montagneuse touristique

2 Littoralisation

- La littoralisation est un phénomène qui existait déjà¹ et qui s'est intensifié après la période covid.
- 2.a Littoral atlantique (2^e vague de littoralisation)
- 2.b Littoral méditerranéen (1^e vague historique de littoralisation)

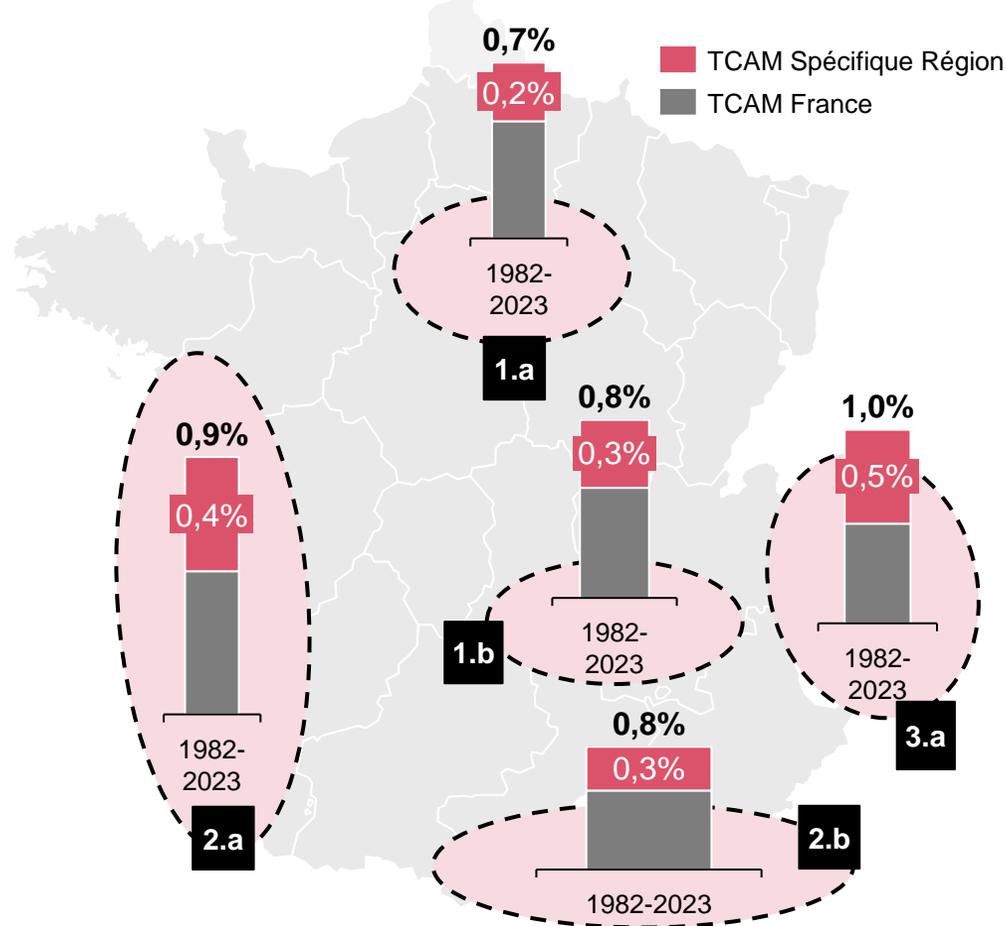
3 Croissance en moyenne montagne urbanisée

- 3.a La zone alpine notamment (Savoie, Haute-Savoie et Isère) bénéficie d'une forte attractivité migratoire, un solde naturel positif et une situation socio-économique favorable

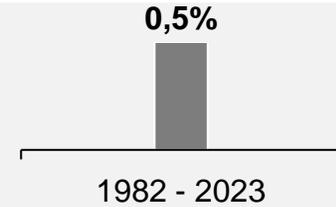


Dans le détail, quelques zones connaissent une croissance démographique plus élevée que la moyenne (littoraux, Lyon, Alpes etc...)

Aperçu de la tendance à l'urbanisation et à la littoralisation en France
(TCAM de la population en France par période 1982-2023, en %)



TCAM (Taux Croissance Annuel Moyen) de la population en France



- 1.a** L'Île de France (hors Paris) est, **des quatre zones, celle qui progresse le moins en comparaison de la France** (+0,2 pt entre 1982 et 2023)
- 1.b** la métropole de Lyon a connu un développement supérieur à la moyenne (+0,3 pt entre 1982 et 2023) soutenu par son développement économique
- 2.a** Le littoral Atlantique présente des taux de croissance très élevés (+0,4 pts)
- 2.b** Le littoral méditerranéen a des niveaux de croissance supérieurs à la moyenne, équivalent à celui de la région lyonnaise
- 3.a** La zone alpine, malgré une légère baisse au niveau régional, maintient un taux de croissance deux fois supérieur à la moyenne française



En synthèse, un besoin de logements de ~350 000 par an à horizon 2035, fortement polarisé sur certaines géographies

		<u>Impact 2010 – 2022*</u>	<u>Horizon 2035</u>
1 <i>Croissance démographique</i>	Malgré un ralentissement à la tendance de long terme, la croissance démographique (+0.6% par an par rapport 1968-2022) implique une augmentation des logements nécessaires	+105k logements / an	~230K logements / an
2 <i>Diminution de la taille des ménages</i>	La diminution de la taille des ménages (-0.6% par an entre 1968-2022) génère aussi un besoin de logements supplémentaires	+145k logements / an	
3 <i>Mal-logement</i>	Le mal-logement (normes de confort, techniques et thermiques) touche aussi de nombreux logements, avec un besoin de construction de neuf pour les plus obsolètes	122K Logement/an	122K logements / an**
4 <i>Spécificités démographiques par géographie</i>	La croissance de la population varie fortement selon les zones géographiques , et notamment dans les zones de montagne et littorales la croissance est sensiblement plus élevée que dans les zones rurales	+0.6 pts Ecart croissance montagne vs. zones rurales	Non chiffré**
> <i>Besoin annuel de logements</i>		+372K logements / an	+352K*** logements / an

A large, white, stylized number '2' is positioned on the left side of the image. The background is a photograph of a modern building with a facade covered in lush green plants and trees, creating a vertical garden effect. The building has dark grey panels and windows. The overall scene is bright and vibrant, suggesting a sustainable and green living environment.

2

Une offre de logements en faible croissance

L'offre de logements est affectée par une trop faible croissance et par une cannibalisation des logements vacants & des résidences secondaires

- I Aujourd'hui, le parc de logements en France représente ~37M de logements
 - a Chaque année, entre **300 000 et 400 000 logements sont mis en construction** (+0,8%)
 - b Néanmoins, **ce rythme décroît progressivement**, affecté par des **facteurs structurels** (réglementaires, fiscaux) et **conjuncturels** (hausse des coûts des matières premières, arrêt des chantiers durant le Covid, hausse du coût de l'emprunt depuis 2022)
- II L'ensemble du parc n'est néanmoins pas composé exclusivement des résidences principales
 - c Le parc est également **grevé par les logements vacants** (vétustes, inoccupés etc.) (~8% des logements anciens, dont 1/3 le sont devenus depuis 2005) et qui sont également présents dans les zones en tension
 - d La construction de logements neufs et le parc de logements anciens doivent également répondre à **la demande en résidences secondaires** (~9,5% des logements anciens, fortement polarisés autour des littoraux et des montagnes)



La faible croissance du parc de logements en France s'explique par de nombreux freins structurels et conjoncturels



Une faible croissance du parc de logements en France

- a** En France, la construction de neuf est fortement cyclique, avec entre 300 000 et 400 000 logements construits par an sur le long terme. Aussi, le nombre de logements progresse peu, d'environ 0,8% par an

- b** La décélération de la mise en construction de logements neufs est imputable à de nombreux facteurs structurels (baisse du soutien public à destination de la construction, réglementations avec un effet sur les coûts : RE2020 – Réglementation environnementale sur le neuf, ZAN etc...) et conjoncturels (forte hausse des coûts de construction en comparaison de l'inflation, rendant le marché du neuf de moins en moins attractif en comparaison des tendances historiques)



Chiffres clés

+15
pts

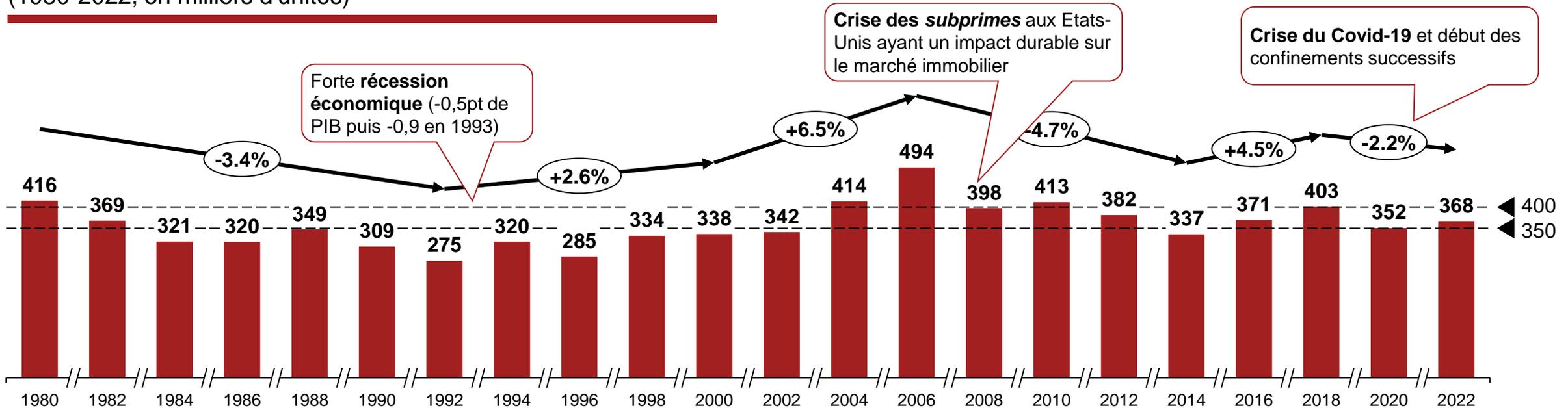
Hausse des coûts de construction entre 2015 et 2022 en comparaison de l'IPC

+5 à
10%

Impacts sur les coûts de construction de la RE2020

La construction de logements neufs est fortement cyclique, avec une production qui s'est réduit récemment à environ 370 000 depuis 2017

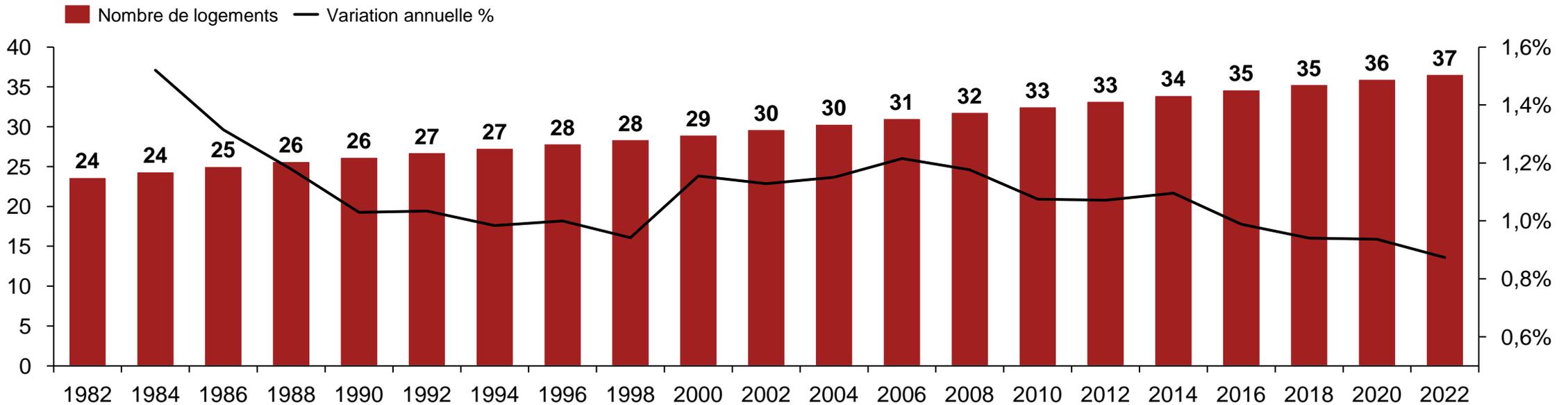
Nombre annuel de logements neufs commencés en France¹
(1980-2022, en milliers d'unités)



La mise en chantier de nouveaux logements est soumise aux aléas conjoncturels et structurels : les récessions impactent négativement la croissance du parc de logements neufs pendant plusieurs années successives (e.g ~10 ans post crise financière des *subprimes*). Ainsi, sur la période récente, le nombre de mise en chantiers est passé de 400 000 (2004-2010) à 370 000 (depuis 2017), **réduisant la croissance du parc de logements en France.**

Le rythme de croissance du logement en France a ralenti d'un tiers depuis 15 ans

Estimation annuelle du parc de logements en France¹ et TCAM
(1982-2022, en millions de logements, France¹)



Depuis 15 ans, la croissance annuelle du parc de logements en France ne cesse de ralentir, représentant en **2022 près de ~30% de baisse en 15 ans (0,9% en 2022 vs 1,3% en 2007)**. Les effets ayant un impact négatif et agissant de manière parallèle sur la croissance des logements sont :

- La décroissance de la mise en chantier de logements neufs
- La destruction de logements existants



Les aides au logement appartiennent principalement à trois catégories et représentent une dépense publique de 38Mds€ en 2021

Chiffres-clés

38,2 Mds € moyens publics consacrés au logement en 2021

6 millions de ménages bénéficiaires d'aides au logement (soit 20% des ménages)

5,3 millions de ménages disposant d'un logement social avec une faible rotation (**8 %** de rotation annuelle des occupants du parc social en 2020)

17 % des résidences principales en 2021 classées F et G (indisponibles à la location à horizon 2028)

Aperçu des politiques publiques au logement

Aides à la personne

Les aides à la personne sont des prestations financières destinées à soutenir principalement les **ménages dans le paiement des charges de logement**

Exemples: APL, ALS, ALF, et aides locales

€22 Md
en 2021

Aides à la construction et à la rénovation

Les aides à la construction visent à **encourager la construction de logements, la rénovation énergétique et l'amélioration des conditions** de logement

Exemples: Prêts et aides à la rénovation, Dispositif Pinel (indirectement), ANAH, MaPrimeRenov'

€4 Md
en 2021

Autres

Autres normes **avec l'objectif de stimuler l'investissement immobilier, l'économie locale la rénovation énergétique**

Exemples: exonérations de taxe foncière et dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif privé

€12 Md
en 2021

La politique française de l'offre soutenue par les pouvoirs publics fait aujourd'hui l'objet d'une rationalisation pour améliorer son efficacité

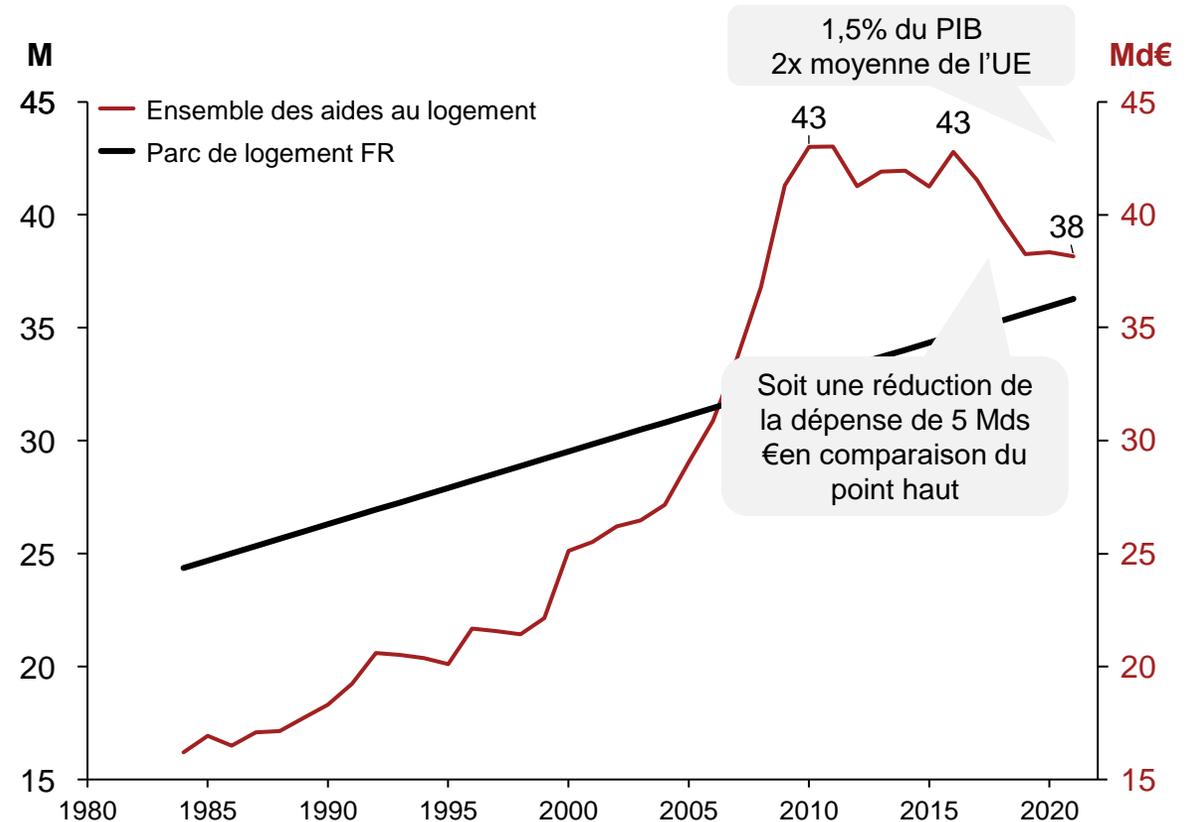
Contexte qui a conduit à la rationalisation

Après une croissance presque ininterrompue pendant plus de 25 ans, un **contexte de détérioration des finances publiques** et une **interrogation croissante sur leur efficacité**, en particulier pour répondre aux enjeux actuels de rénovation thermique de l'ensemble du parc de logements.

Actions de rationalisation des politiques publiques menées ces dernières années

- 1. Rendre plus efficaces les dépenses fiscales** (e.g. adaptations récentes en 2021 - les dispositifs Pinel et le prêt à taux zéro)
- 2. Recentrer la politique** du logement social **sur les publics les plus défavorisés** et soutenir la location abordable (e.g. Loc'Avantages)
- 3. Mieux coordonner l'action des intervenants publics** ex. Création d'une « cartes des loyers » par le ministère de la transition écologique en collaboration avec l'Agence nationale de l'information sur le logement et les groupes SeLoger et Leboncoin

Evolution de l'impact économique des politiques publiques (1980-2022, France)





Les réglementations européennes et locales favorisent la rénovation, au détriment de la construction sur laquelle pèsent des contraintes accrues

Synthèse de la réglementation pesant sur le secteur du bâtiment



Réglementation européenne

- **Forte augmentation des prix des matériaux de construction** par la réduction (dès 2021) et fin progressive du nombre de quotas carbone gratuits à horizon 2030-35
- Cette augmentation est encore plus forte pour les matières éligibles au Mécanisme d'Ajustement Carbone aux Frontières de l'UE (MACF/CBAM), en l'occurrence le **ciment, l'aluminium, l'acier et bientôt le plastique** à compter de 2023-24 pour lesquels le prix du carbone sur le marché intérieur augmentera plus rapidement
- La **CSRD et la finance verte ont** pour objectifs de **flécher les financements** sur des activités plus responsables et en adoptant une **taxonomie commune** (avec des critères contraignants pour l'immobilier / construction)



Réglementation locale

Lois et normes en vigueur

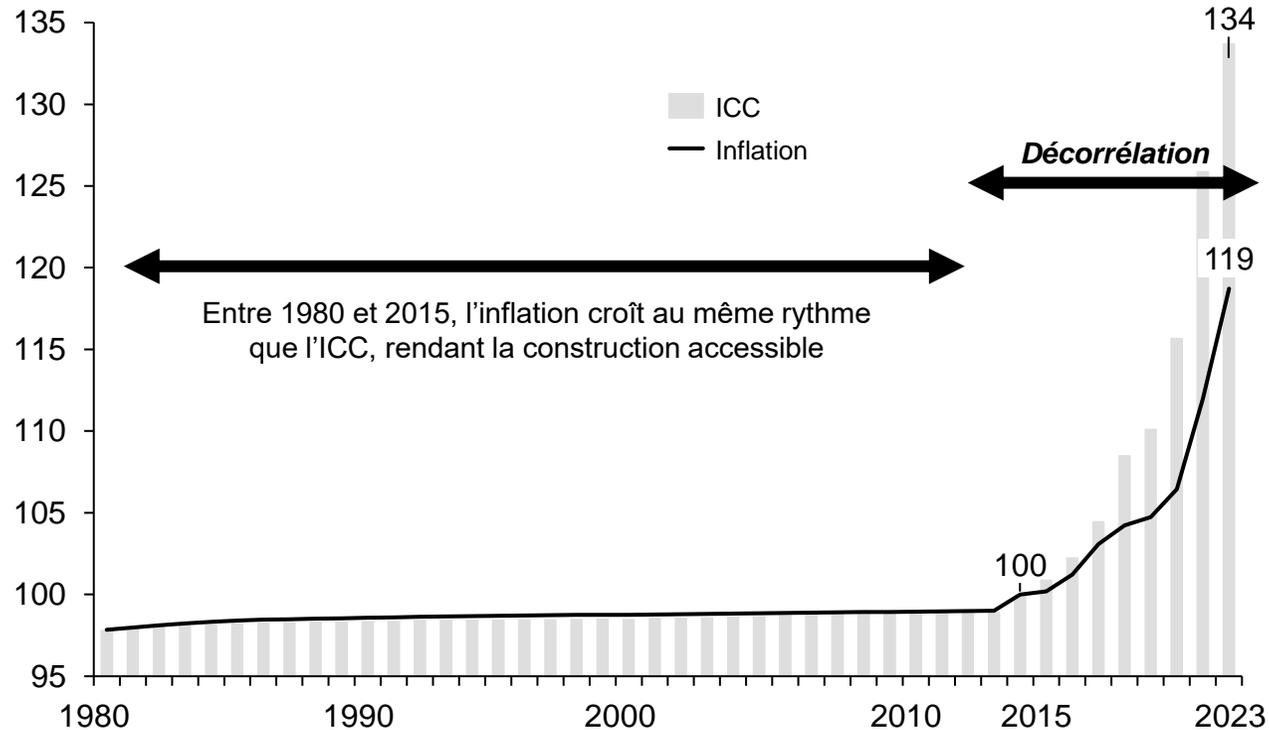
- **RE 2020** : Contraintes sur la consommation énergétique durant la construction et l'utilisation du bâti, aboutissant à un surcoût de 5-10% du bâti (étude d'impact gouvernement)
- **Décret tertiaire et BACS¹**: Obligations de réduction de l'empreinte carbone du tertiaire, créant un fort besoin de rénovation et mise en place d'un système de contrôle de la consommation énergétique dans les bâtiments d'ici janvier 2025 pour **atteindre les objectifs du décret tertiaire**
- **DPE²** : Nouvelles dispositions depuis Janv. 2022 et une entrée en vigueur en janvier 2022 sur les **biens classés F-G**
- **Loi Energie Climat (2019)**, incitant une rénovation progressive du parc immobilier (en particulier locatif) d'ici 2034
- **AGEC / REP** : Filière de collecte et de recyclage dédiée aux produits et matériaux de construction du bâtiment dès 2023 dont les contraintes accrues augmentent aussi le coût
- **Zéro Artificialisation Nette** (réduction de la consommation de foncier : divisé par 2 d'ici 2030 et pas d'artificialisation d'ici 2050)

Mesures incitatives

- **Dispositifs favorisant la rénovation** : **FranceRenov'**, CEE, Eco-PTZ, TVA à 5,5% sur la rénovation, Prêt Vert etc...
- **Incitations à l'acquisition** : Loi Pinel (en cours d'extinction progressive)

Les coûts de construction ont fortement augmenté depuis 2015, avec une inflation de +34% contre +19% pour les prix en France

Inflation et indice de coûts de la construction des immeubles à usage d'habitation
(1980-2023 (p), indice base 100 en 2015 et % de croissance et indice ICC, France)



Commentaires

Depuis 2015, la hausse des prix de la construction a dépassé le seuil d'inflation et a donc augmenté en coût réel par la conjonction de plusieurs facteurs :

- **Forte augmentation du prix des matières premières pour la construction de +30% depuis 2020** (acier, bois, mélanges PVC etc...) **et +50% pour l'énergie** depuis les années 2020
- **Rattrapage des chantiers après les arrêts / ralentissements liés au Covid en 2020**
- **En 2022 comparé à 2015, l'indice des coûts de la construction dépasse l'inflation de 15 pts**, causé par le début de la guerre en Ukraine et des **difficultés d'approvisionnement pour certaines matières premières**

Les conditions économiques et réglementaires continuent à peser sur la construction du neuf, avec une baisse attendue de 25 % en 2025

Malgré le résultat négatif de 2022, les causes du ralentissement semblent toujours présentes

Causes du ralentissement de la construction



Coûts de construction

Forte augmentation du prix des matières premières pour la construction (+30% depuis 2020) et de l'énergie (+50% depuis les années 2020) qui n'est pas encore stabilisé



Difficultés d'approvisionnement

Instabilité des chaînes d'approvisionnement dans une période post-covid géopolitiquement complexe qui perdure

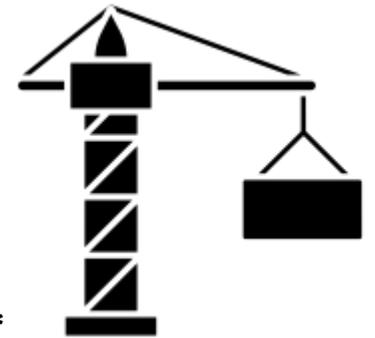


Législation

Baisse du soutien public à destination de la construction et réglementations avec un effet sur les coûts (ZAN, Zéro Artificialisation Nette et entrée en vigueur de la RE2020)

274 000

mises en chantier
prévues pour 2025*



-25 %

entre 2022 et 2025



La faible croissance du parc de logements en France s'explique par de nombreux freins structurels et conjoncturels



II Une augmentation des logements inoccupés

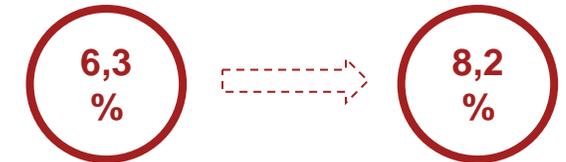
L'offre de résidences principales est aujourd'hui réduite par l'essor des logements vacants (+ 1,5 millions de logements vacants depuis 15 ans) et l'augmentation moins importante des résidences secondaires

c A un plus haut historique, **ce sont près de 3 millions de logements vacants en France** (1/3 le sont devenus depuis 2005). Ils sont aussi présents dans les zones en tension (450K dans les grandes métropoles)

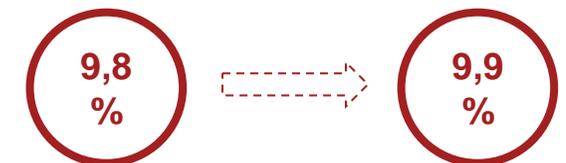
d Par ailleurs, l'essor des résidences secondaires se concentre sur les zones littorales, notamment à destination des personnes habitant à proximité (60% habitent à -3h de route)



Chiffres clés



*Part des logements vacants
2005 vs 2023*

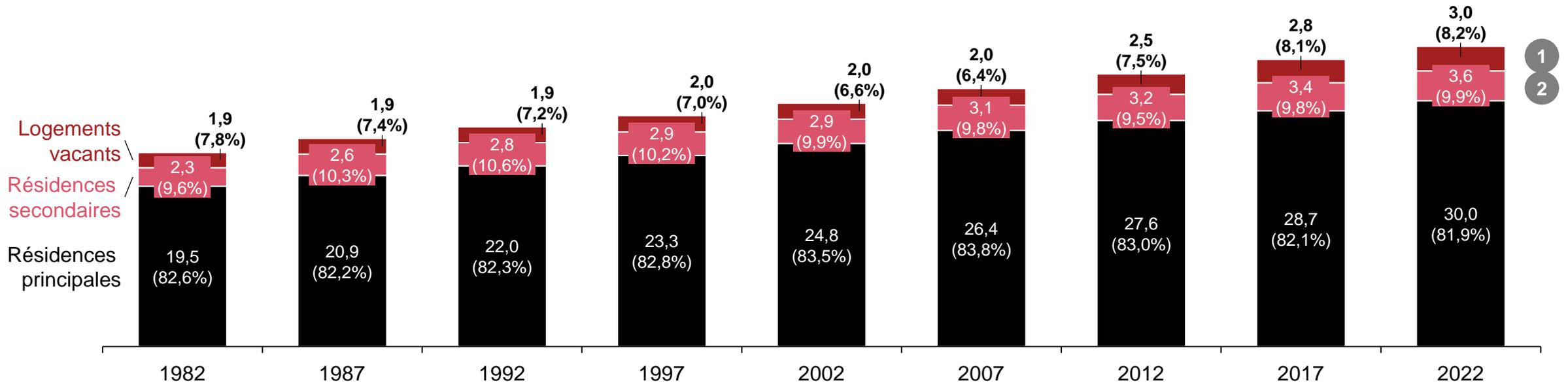


*Part des résidences
secondaires
2005 vs 2023*



Le parc de résidences principales est rongé par la croissance d'usages tels que les logements vacants et résidences secondaires(+2 pts en 15 ans)

Répartition du parc de logements par catégorie (1982-2022, en % et en M unités, France¹)



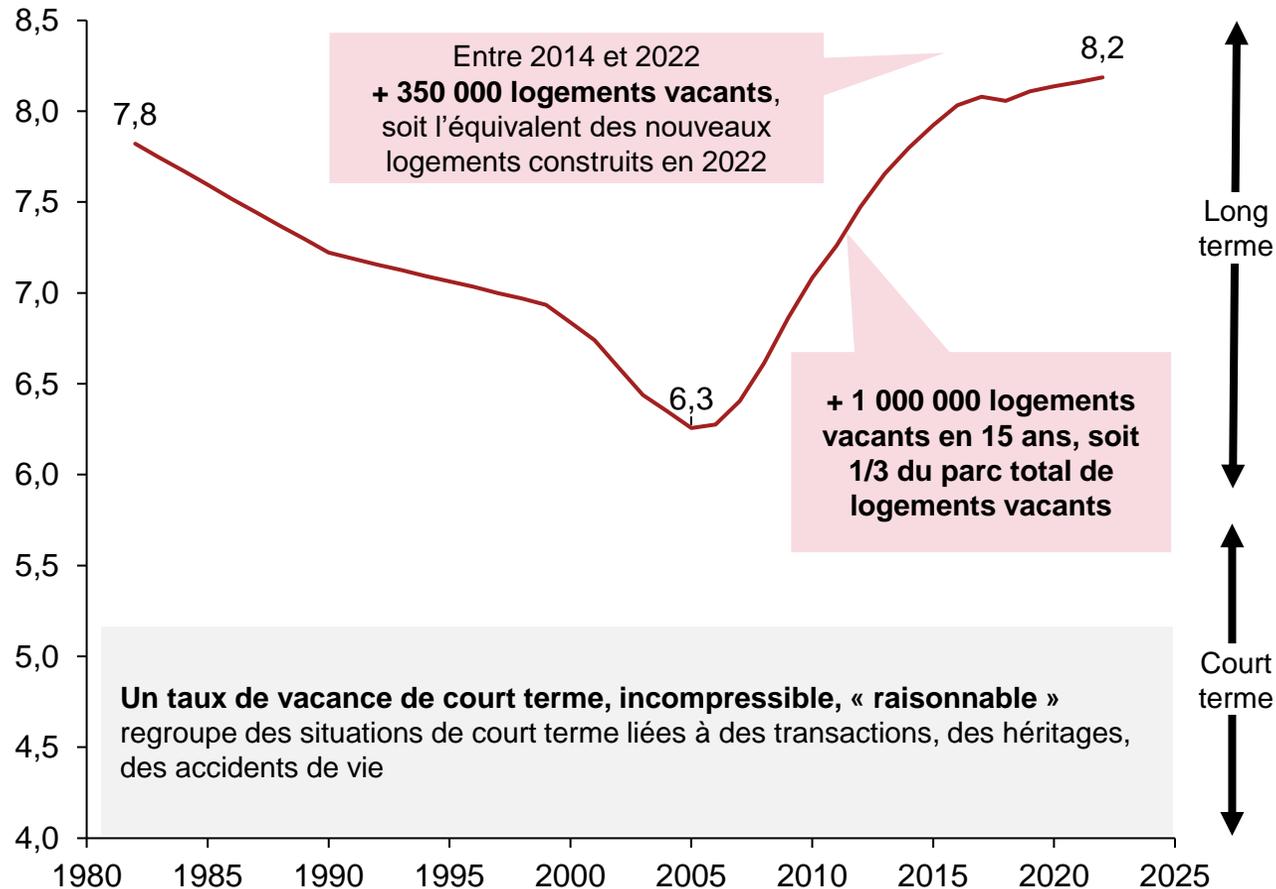
1 Hausse des logements vacants (+1,1m de logements vacants depuis 1982) pour un total de 3M de logements vacants en 2022. La tendance à la vacance était en chute entre 1982 et 2007 (-1,4pt), puis est repartie à la hausse depuis cette date pour atteindre 8,2%, son plus haut niveau historique

2 Hausse du secondaire Entre 2017 et 2022, le nombre de résidences secondaires en France augmentait de 1,2 % chaque année, une croissance continue du marché depuis la fin des années 1980



~3 millions de logements vacants inoccupés en France (dont 1/3 du parc vacant le sont depuis 15 ans), soit un point haut historique à 8,2%

Evolution du taux de logements vacants en France



Principales raisons de la vacance longue des logements



Marché défavorable

Les logements achetés à fins spéculatives, hérités ou dans zones visées par des projets de réaménagement peuvent être vacants dans l'attente d'un moment propice. Risque surtout pour les années à venir avec une baisse des prix



Choix personnel

Cette catégorie englobe un éventail de possibilité, notamment des propriétaires qui ne veulent pas gérer des biens, une précédente mauvaise expérience locative, ou encore des héritiers qui ne s'entendent pas sur la vente etc...



Raisons juridiques et financières

Certaines restrictions réglementaires peuvent empêcher les propriétaires d'utiliser ou de louer leurs maisons en raison de nouvelles normes techniques et environnementales, à moins d'investissements (que tous ne peuvent faire)



Inadéquation à la demande

Pour des raisons intrinsèques telles que la nécessité de travaux importants pour être habitables (standards modernes de confort), ou pour des raisons du territoire (e.g. emplacement peu attractif, le manque d'infrastructures)

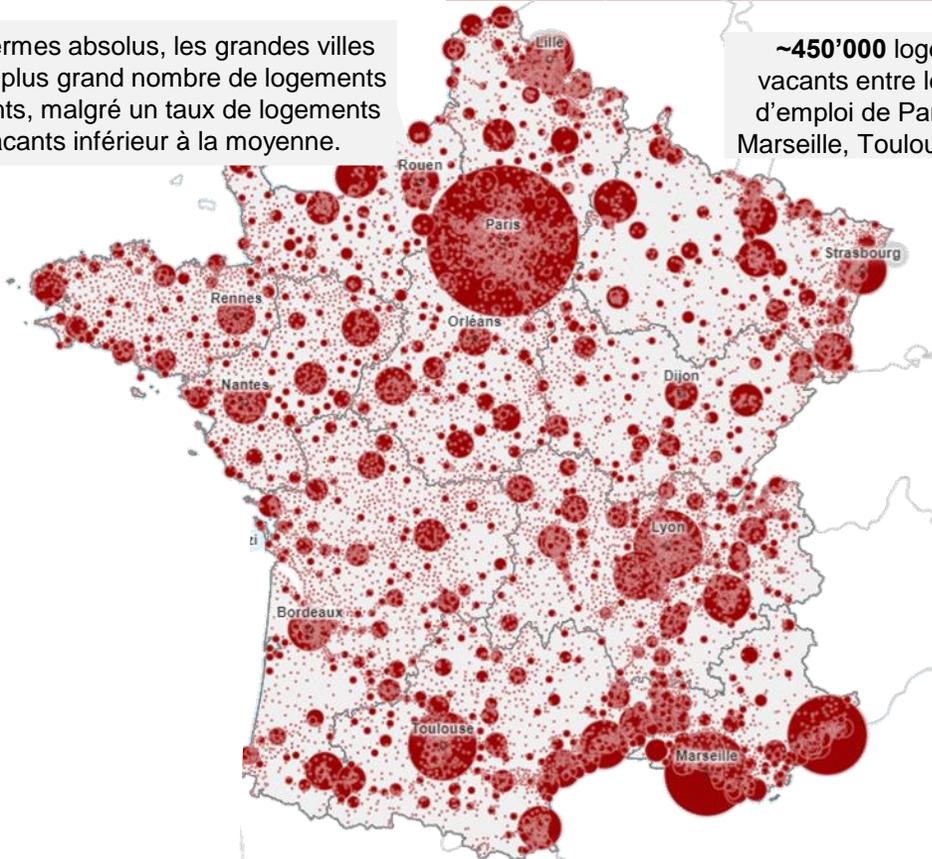


5 grandes zones d'emploi concentrent >450 000 logements vacants bien qu'il s'agisse de zones immobilières tendues

Poids des logements vacants par ville (2019, en %)

En termes absolus, les grandes villes ont le plus grand nombre de logements vacants, malgré un taux de logements vacants inférieur à la moyenne.

~450'000 logements vacants entre les zones d'emploi de Paris, Lyon, Marseille, Toulouse et Nice



Top zone d'emploi par logements vacants FR (2019)

	Logements vacants (%)	Logements vacants (unité)
Zone d'emploi Paris	7.2%	251 360
<i>Ville de Paris</i>	9.2%	127 980
<i>Dont 1-2 pièces</i>	9.5%	58 854
<i>Dont 3-4 pièces</i>	8%	49 847
<i>Dont 5+ pièces</i>	2.9%	19 279
Zone d'emploi Lyon	6.9%	63 390
Zone d'emploi Marseille	7.6%	48 083
Zone d'emploi Toulouse	6.9%	46 252
Zone d'emploi Nice	12%	45 603
Top 5 zones d'emploi		454 688
Total France	8,2%	3M

Définition de logement vacant:

Un logement vacant est un logement inoccupé:

- proposé à la vente, à la location
- déjà attribué à un acheteur et en attente d'occupation
- en attente de règlement de succession
- conservé par un employeur au profit d'un de ses employés
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

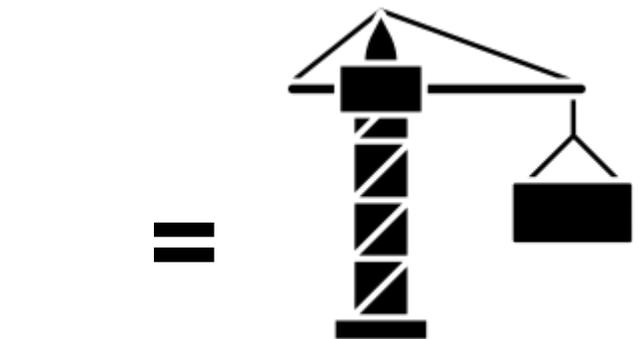


Plus de 350 milliers de logements sont devenus vacants dans les zones en tension* en 15 ans, qui auraient permis de loger théoriquement 700k Français

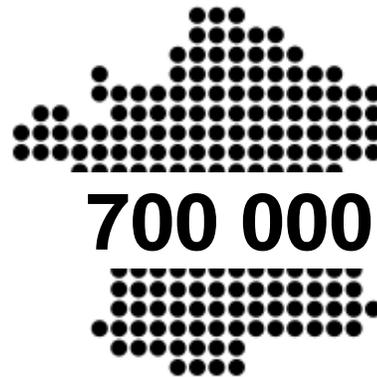
+ 350 000 de logements vacants

Entre 2007 et 2022 dans les zones en tension

équivalent à



Total des logements
construits chaque année



700 000
Français qui pourraient
être logés**

La vacance a des causes nombreuses et qui varient selon les territoires



Propriétaire qui préfère attendre un moment opportun, notamment une potentielle hausse de l'immobilier à venir



Propriétaire qui souhaite garder le bien mais refuse de le gérer (expérience locative, héritiers en désaccord etc..)



Propriétaire qui ne peut pas louer le bien car n'ayant pas les moyens de le rénover pour le mettre aux normes



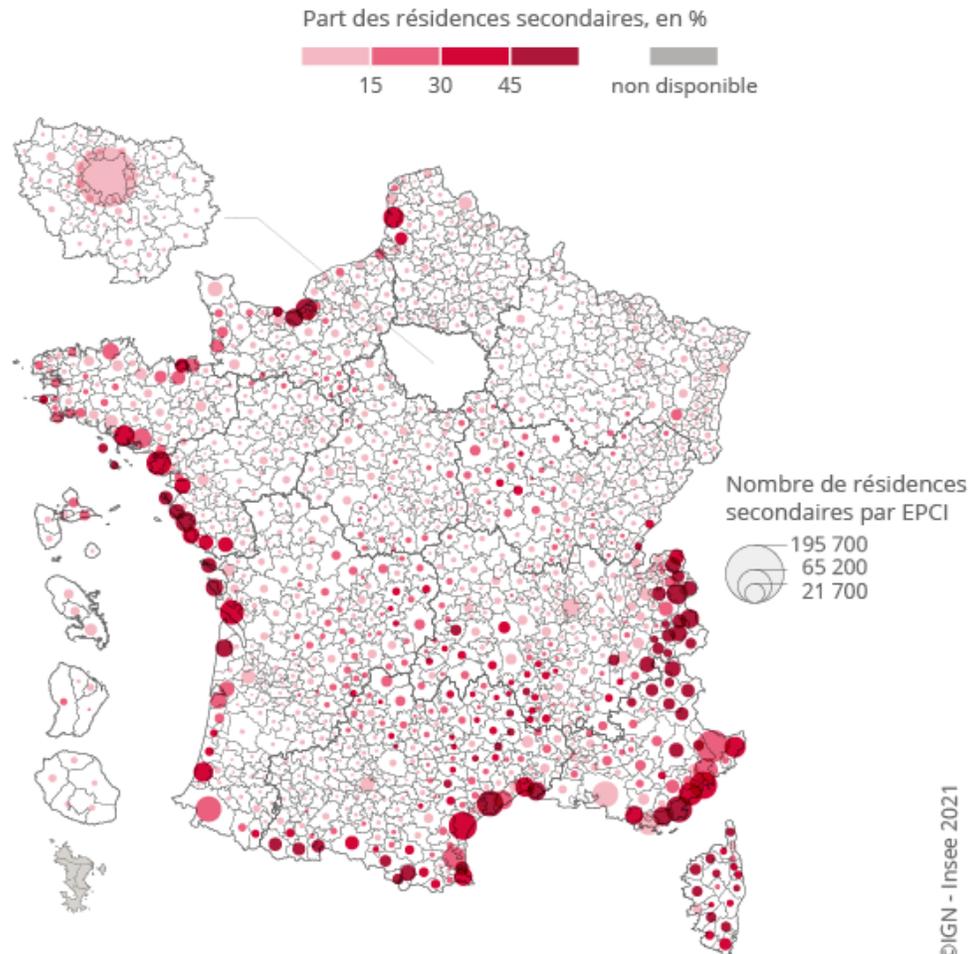
Propriétaire voulant louer un bien ne correspondant pas à la demande (localisation, typologie, confort etc.)
Ce facteur s'observe surtout dans les zones rurales où la demande est faible



Vacance temporaire
liée à une période de transition pour le logement qui est proposé à la vente, en attente de règlement de succession ou avec des travaux en cours

3,6 millions de résidences secondaires se concentrent aujourd'hui principalement en IDF et sur les régions littorales

Part et nombre des résidences secondaires par intercommunalité



©IGN - Insee 2021

Résidences principales / secondaires (2018)

Région / Métropole / Département	Part des résidences principales (2018)	Evolution de la part des résidences principales entre 2008 et 2018	# Résidences secondaires 2018 (en milliers)
Métropole de Toulouse	89,8%	-3,2pts	44
Nantes Métropole	91,7%	-2,2pts	28
Métropole de Lyon	89,8%	-2,2pts	73
Métropole du Grand Paris	88,1%	-1,9pts	432
Bordeaux Métropole	91,5%	-1,8pts	36
Rhône	89,5%	-1,8pts	97
France métropolitaine	82,1%	-1,5pts	3610
CA du Pays Basque	73,4%	-1,4pts	54
Loire Atlantique	83,9%	-0,4pts	121

- **Les résidences secondaires se situent principalement dans les zones littorales (40%), de montagne (16%) ou rurales (32%)**
- **Sur le littoral, 60% des détenteurs de ces logements habitent sont à moins de 3h de route, et donc habitent dans la région d'origine**



La construction de logements neufs ne suffit pas en raison de l'essor des logements vacants et résidences secondaires depuis 2010

Impact sur le parc de
résidences principales
2010 – 2022*

- 1 Croissance du parc de logements**

Malgré un ralentissement par rapport à la tendance de long terme, le parc de logements en France continue de croître **(+1,1% par an 1968-2022)**, mais la **part des résidences principales diminue** (81,8% en 2022 contre 82,6% en 1982)

+350K
logements / an
- 2 Forte hausse des logements vacants**

Les **logements vacants** occupent aujourd'hui une part significative du parc, en forte augmentation depuis 15 ans, pour atteindre un plus haut historique de **8,2% en 2022**, dont **15% localisés dans les 5 plus grandes zones d'emploi**

-67k
logements / an
- 3 Progression des résidences secondaires**

Les **résidences secondaires** sont en croissance régulière sur le temps long (**9,5% du parc existant, avec un taux de croissance de 1,2% par an depuis 2017**), avec une polarisation sur les littoraux notamment

-33k
logements / an
- > Augmentation nette du nombre de résidences principales**

+250k
logements / an

A comparer avec un besoin d'environ 350 000
logements à horizon 2035

3

Le décalage offre-
demande se manifeste
par des zones de
tension localisées

La combinaison de l'offre, de la demande et de facteurs externes génère des difficultés à acheter et à louer à des conditions raisonnables



Une hausse des prix à l'achat, notamment en zones tendues

- **Le pouvoir d'achat immobilier**, défini comme le pouvoir d'acheter un logement à mensualités de prêt équivalentes, est en baisse de 12% en France mi-2023 vs. 2020
- Si une partie peut s'expliquer par l'inadéquation croissante entre l'offre et la demande, **une large partie est liée à d'autres facteurs, particulièrement dans des zones tendues** (agglomérations, littoraux)

+80%

Augmentation du prix au m² rapporté au revenu entre 2000 et 2023



Un report vers la location plutôt que l'achat

- Subissant la hausse des prix de l'immobilier et par conséquent l'augmentation de la durée de remboursement de l'acquisition de leur logement, **les primo-accédants se tournent progressivement vers la location**
- Cette tendance est soutenue par des comportements nouveaux, tels que le fait de louer avant de s'installer dans une ville, de changer de zone professionnelle de manière plus régulière

10 ans

Allongement de la durée de remboursement pour une surface équivalente entre 2000 et 2023



De fortes disparités régionales sur le marché de l'achat et du locatif

- Le marché de l'immobilier étant par nature géographique, les disparités d'augmentation de prix (prix au m² et à la location) sont dépendantes des mouvements de population et de l'attractivité des territoires
- Certaines zones ont donc été classées « sous tension » dans la mesure où l'accès à la propriété et à la location y est plus compliquée, sous-tendue par un marché historiquement haut (i.e Paris, Lyon etc.)

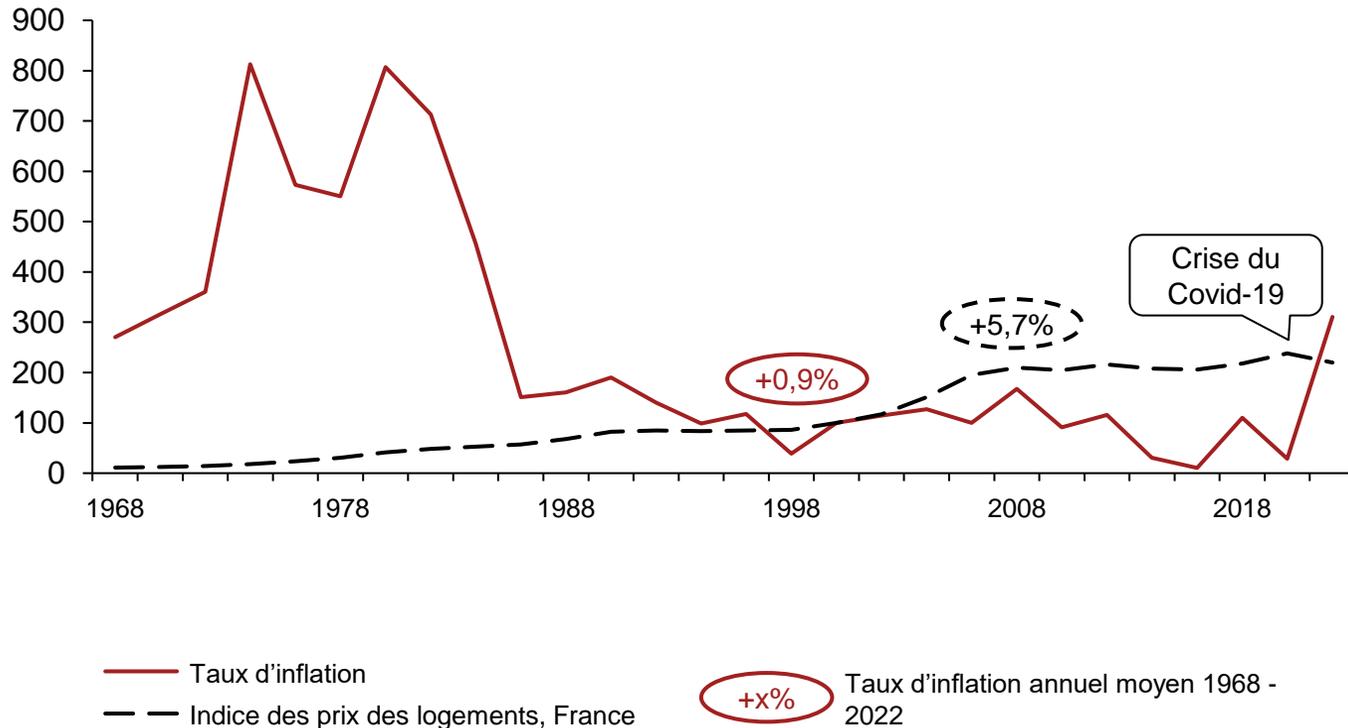
+130%

Augmentation du prix au m² rapporté au revenu entre 2000 et 2023 à Paris



L'évolution des prix de l'immobilier est supérieure à l'inflation depuis 2000, contrairement à la tendance observée auparavant

Evolution de l'indice des prix des logements et du taux d'inflation (1968-2022, base 2000=1)



Commentaires

L'indice des prix des logements anciens et le taux d'inflation apparaissent être faiblement corrélés :

- Dans les années 1970 et 1980, l'inflation élevée n'induisait pas une forte augmentation du prix de l'immobilier
- Les prix de l'immobilier ont connu depuis les années 2000 une forte augmentation (+150%) alors que l'inflation a crû moins vite (+35%)

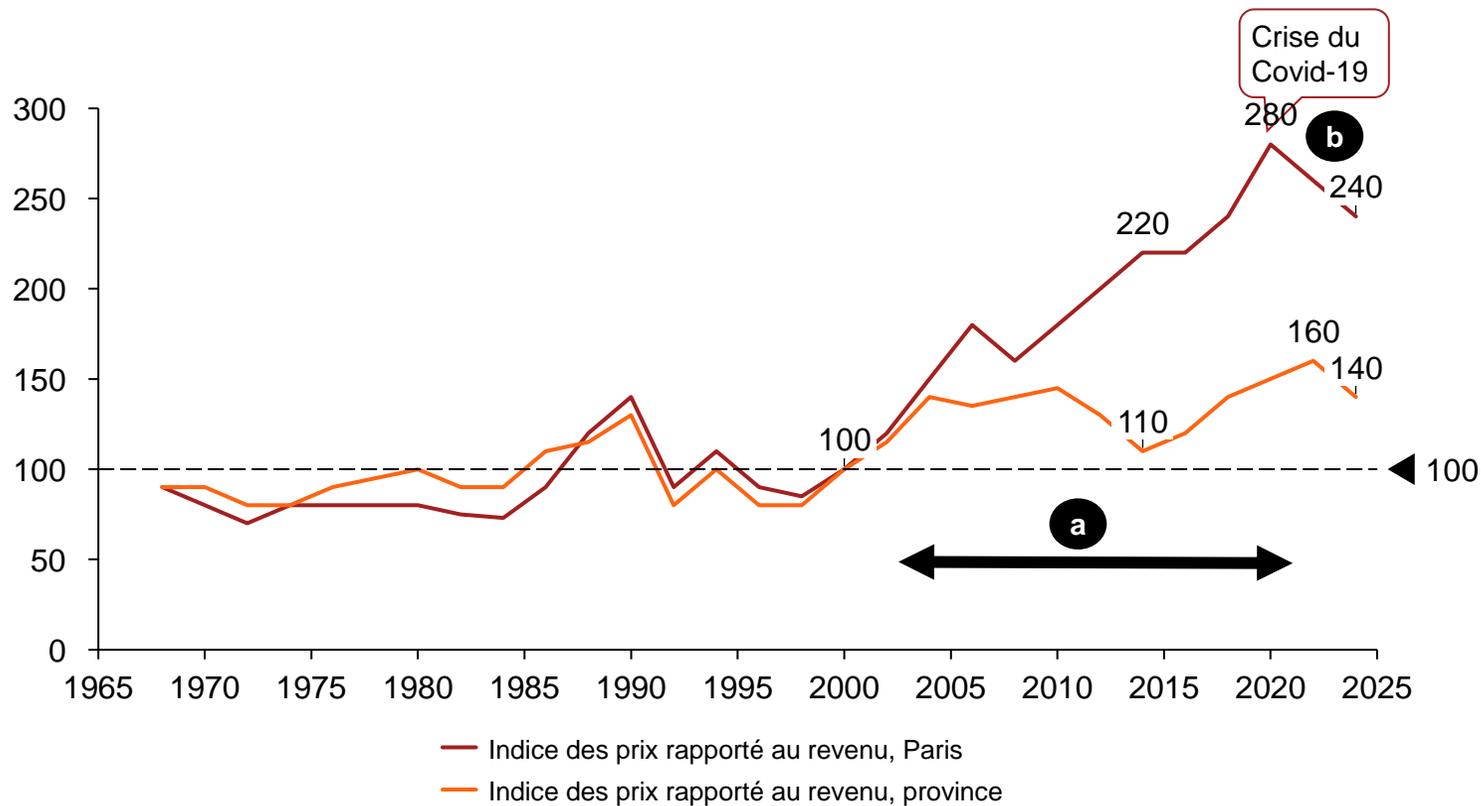
Cette faible corrélation s'explique par :

- Une dépendance du niveau d'inflation au taux d'intérêt
- Une corrélation entre l'indice des prix des logements anciens et le nombre de constructions neuves
- **Plusieurs facteurs sociologiques et démographiques** impactant les prix de l'immobilier mais non liés à l'inflation



Bien que le prix de l'immobilier à l'achat rapporté au revenu ait été stable avant 2000, il a augmenté de 80% depuis 2008

Indice du prix d'achat des logements rapporté au revenu disponible par ménage vs indice des prix des logements (1968-2024 (p), base 2000=1)



Commentaires

Le pouvoir d'achat immobilier est **étroitement lié aux taux d'intérêt, aux prix des logements** et aux **conditions économiques**

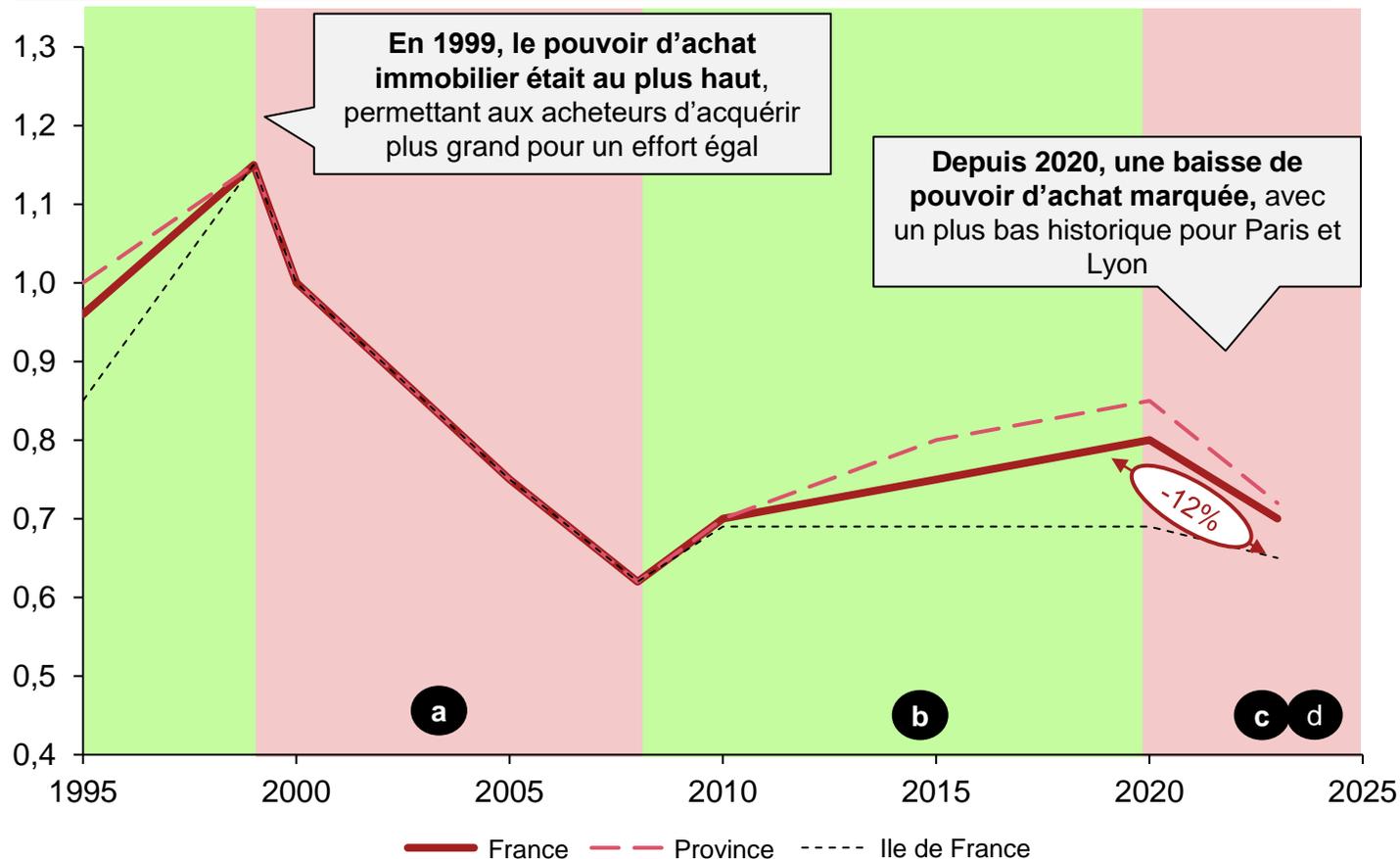
- a** Depuis le début des années 2000, **les prix de l'immobilier ont continué d'augmenter à un rythme soutenu, plus fort que les revenus**, provoquant un décrochage particulièrement important à Paris ainsi que dans les grandes métropoles
- b** Depuis 2022, la hausse brutale des taux d'intérêt a commencé à faire baisser le prix de l'immobilier. De plus, les revalorisations successives du SMIC (+6,6% en 2022) ont accéléré cette baisse de l'indice des prix rapporté au revenu

La hausse des prix a été continue depuis 2015, particulièrement en zones tendues, **tirée par un rendement stable de l'investissement résidentiel face aux autres placements immobiliers (bureaux)***

*Le taux de rendement des bureaux se situait à ~6% avant le covid, pour descendre jusqu'à 2,8% en 2021. Au contraire, le taux de rendement résidentiel est resté stable à 3%. Bien qu'aujourd'hui le rendement des bureaux soit repassé à 3,15%, la similitude des rendements exacerbe le facteur clé de la localisation pour les investisseurs et exacerbe la hausse des prix dans les zones tendues
Sources : Friggitt; IGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, BNPP RE

Le pouvoir d'achat immobilier s'est fortement dégradé depuis 2000, et en particulier depuis 2020 (malgré une relative accalmie en 2007-2020)

Indicateur du pouvoir d'achat immobilier* (1995-2023, base 2000=1)



Commentaires

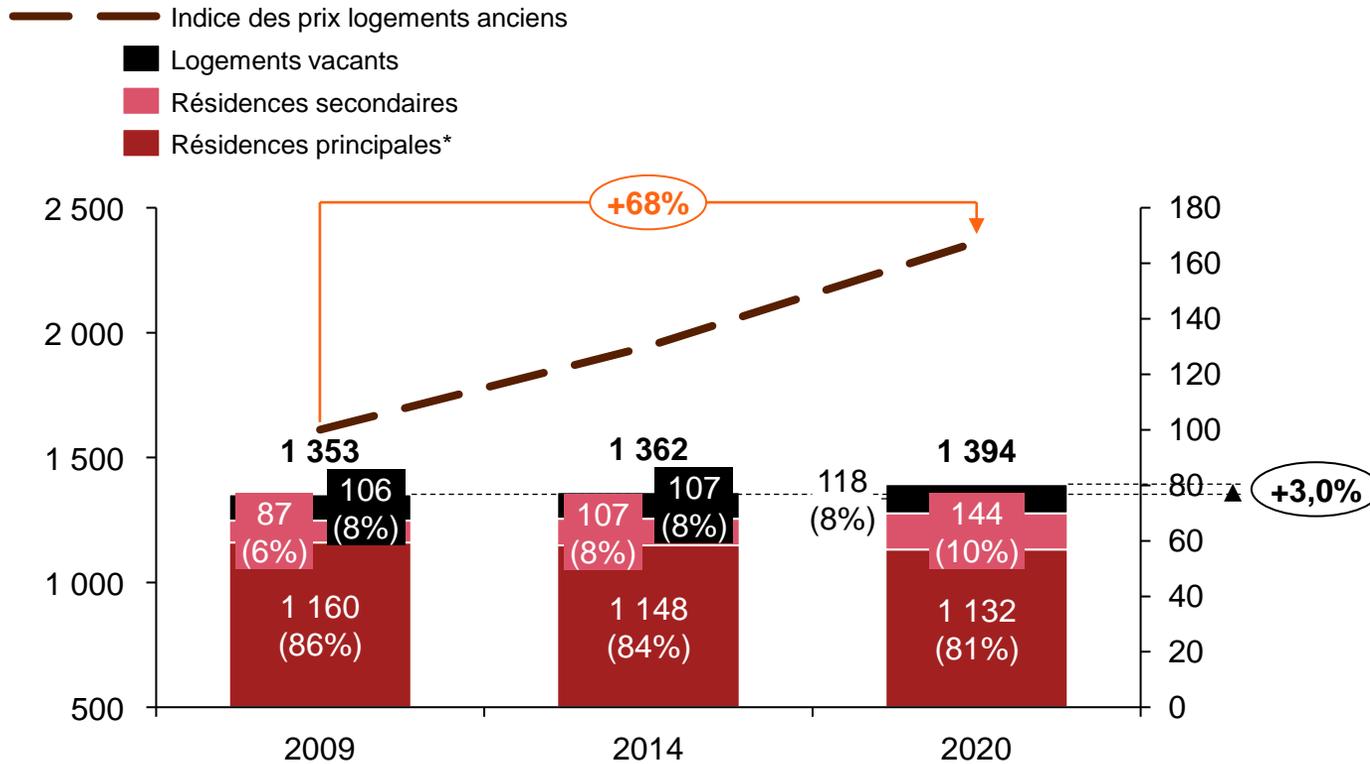
Le pouvoir d'achat immobilier s'est **dégradé de manière forte depuis les années 2000, avec une baisse notable d'environ 30%** par rapport à cette date, avec néanmoins plusieurs périodes :

- a** Entre 1999 et 2008, le pouvoir d'achat a été divisé par deux, sous l'effet d'une forte hausse des prix de l'immobilier (x2)
- b** Entre 2008 et 2020, une augmentation du pouvoir d'achat tiré par une **baisse historique (et exceptionnelle) des taux d'intérêt (divisés par deux)**, malgré une augmentation de l'immobilier pendant la crise économique
- c** En 2020-21, de nouvelles aspirations et les taux d'intérêt au plus bas favorisent la **hausse des prix**.
- d** Depuis 2022, la **hausse brutale des taux d'intérêt et une faible baisse des prix aboutit à une réduction du pouvoir d'achat immobilier**

Illustration : à Paris, la hausse des prix de 68% entre 2009 et 2020 ne s'explique qu'en partie par les effets liés à l'offre

Etude de cas

Représentation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier de Paris (2009 – 2020, milliers de logements, Indice des prix base 100 en 2009)



Commentaires

Entre 2009 et 2020, alors que la population parisienne baisse de 3%, le parc immobilier de Paris fait face à plusieurs effets :

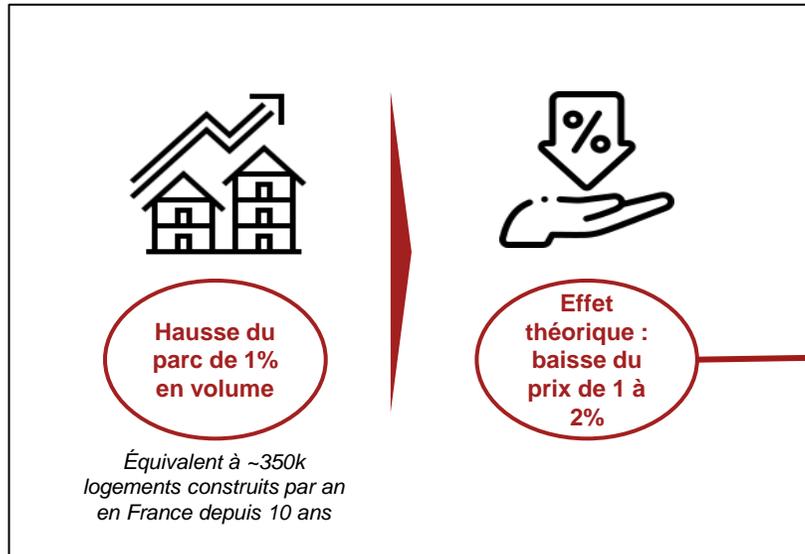
- **Une augmentation globale du parc** de logements de 3% en 11 ans, soit 41k logements en plus
- **Une baisse du nombre de résidences principales** (-4,5 pts en proportion, et -28k en absolu) du fait des logements vacants et des résidences secondaires (+4,5 pts en proportion, et +69k en absolu)

A demande équivalente, un surcroît d'offre devrait mener à une baisse des prix. Ainsi, **augmenter de 1% l'offre aboutirait à réduire les prix de 1 à 2%** (Friggit, 2021). Cependant, on a vu une croissance bien plus forte des prix depuis 2009, en raison d'éléments :

- **Macroéconomiques** (taux d'intérêts, ICC etc.)
- **Réglementaires** (PLU réduisant le potentiel de construction etc.)
- **Inadéquation offre/demande** (ex: Hausse des prix sur les petites surfaces ou pour certains arrondissements)
- **Rendements potentiels pour d'autres utilisations** (tourisme, bureaux etc.) et donc changement d'usage
- Internationalisation du marché de l'immobilier Français

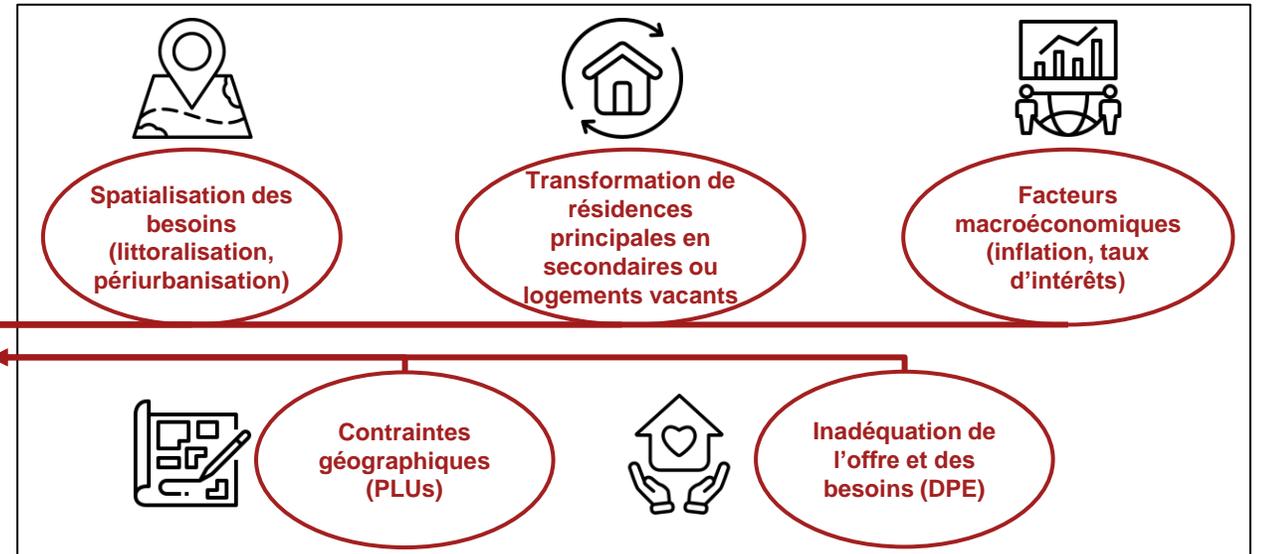
L'augmentation des prix en dépit d'une offre en hausse est due à des mécanismes macroéconomiques et à des facteurs locaux et nationaux

Effet prix appliqué au marché immobilier français



Donnée réelle : Augmentation de +5,7% par an en moyenne entre 1968 et 2022

Autres facteurs structurels et conjoncturels en rapport avec l'immobilier



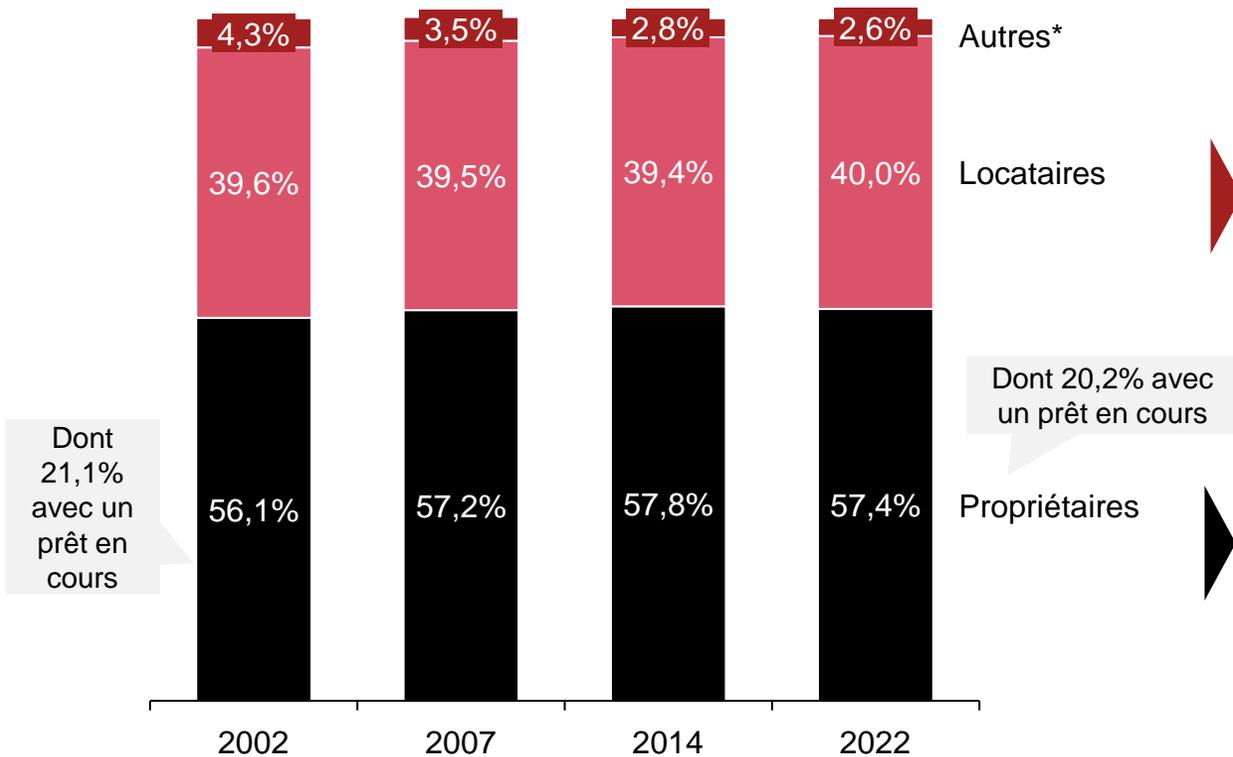
- Le **concept d'élasticité** permet de mesurer le rapport entre l'offre et les prix. Ainsi, en matière d'immobilier, en suivant une équation demande-offre basique, **en augmentant le parc de 1%, toutes choses égales par ailleurs, le prix des logements devrait baisser de 1% à 2%**
- Au vu des évolutions de prix, **une large part n'est donc pas liée à l'offre** mais aux conditions liées à la demande et aux conditions macroéconomiques récentes

- La relation demande – offre ne peut pas être analysée au global car il faut introduire des facteurs locaux et d'autres facteurs spécifiques tels que listés ci-dessus**
- Ces différents facteurs influent de manière directe ou indirecte sur le niveau de prix moyen national, mais **plus particulièrement sur les niveaux de prix au niveau des régions et des communes**
- L'analyse de l'offre et de la demande doit donc en réalité être traitée de manière locale afin d'être objectivée

La part de propriétaires, notamment primo-accédants, diminue depuis 2014 (-0,6pts) au profit d'un nombre croissant de locataires

Evolution de la part de propriétaires et de locataires en France

Evolution de la part des propriétaires et des locataires
(2002-2022, en % d'occupation des résidences principales)



Depuis 2006, la part de locataire en France est en augmentation. Les primo-accédants (ayant un prêt en cours, -1pt) notamment sont de moins en moins nombreux, et les générations plus jeunes tendent à rester locataires plus longtemps

Alors qu'elle était en croissance entre 2001 et 2014, **la part de propriétaires en France tend à diminuer depuis 2014**, notamment du fait de la baisse des propriétaires en accession (avec un encours de prêt)

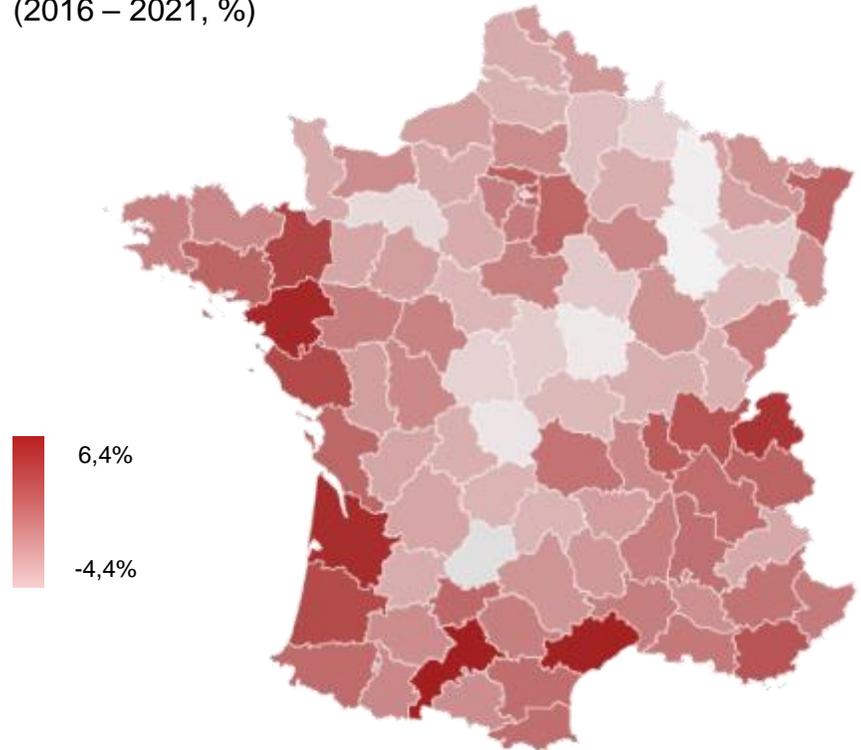
Commentaires

Parmi les 37,4M de logements en France, 82% sont des résidences principales. Ces résidences sont occupées à 40% par des locataires

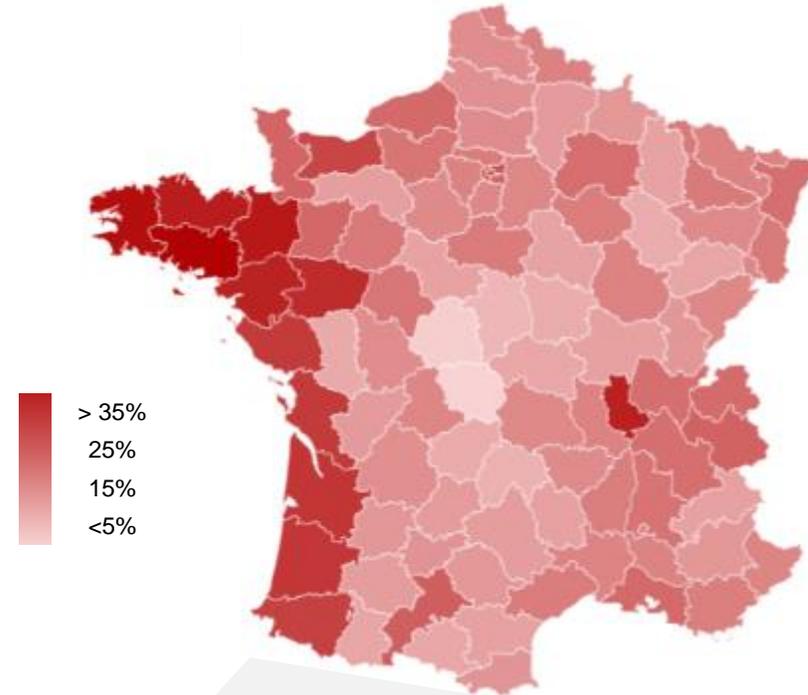
De plus, en 2020, la dette immobilière des ménages représente 100% de leurs revenus disponibles en France, part qui a doublé depuis le début des années 2000. Ce phénomène d'augmentation du coût des logements soutient l'essor des locations, au détriment de l'achat

L'évolution des prix d'achat immobilier suit de très près la tendance de la demande avec des fortes augmentations dans certaines régions

Évolution de la demande immobilière (population) par département (2016 – 2021, %)



Évolution des prix immobiliers au m² par département (2016 – 2021, %)



La zone littorale atlantique a connu une croissance importante au cours de la dernière période avec une croissance démographique de 5 % sur 5 ans contre une moyenne nationale de 1,5 % sur 5 ans, ce qui s'est reflété dans les prix d'achat





Les prix immobiliers des différents types de géographies dépendent de leur attractivité, elle-même corrélée à leur attrait touristique

Impact de l'attractivité des types de zones géographiques sur les prix de l'immobilier

Impacts de la confrontation offre / demande



Rural

- En zones rurales, l'**offre de logements en vente est supérieure à la demande** d'achat, entraînant :
 - Une **diminution des prix de vente**
 - Une **facilitation à l'achat**
 - Une **facilitation à la location**



Urbain

- En zones urbaines et littorales, l'**offre de logements en vente est inférieure à la demande** d'achat, entraînant :
 - Une **hausse des prix de vente**
 - Une **hausse des prix des loyers**
 - Des **difficultés d'accès au logement résidentiel**



Littoral



Montagne

- En montagne, les prix sont fortement différenciés selon les massifs et les stations (e.g 16k€/m² à Courchevel (Alpes) contre 4k€/m² aux Rousses (Jura))

Impact de l'attractivité touristique sur le marché immobilier

- Les zones rurales ne sont que **peu attractives**, y compris après le Covid-19 : elles sont en stagnation démographique quand en moyenne la France métropolitaine a connu une croissance de 0,3% par an entre 2020 et 2023

- Les zones urbaines et littorales, par leurs **aires d'activités** et leurs **opportunités professionnelles attirent** de nouvelles populations
- Elles sont aussi attractives pour les touristes, internationaux puisque les villes sont les **premières vitrines du tourisme** français, ou locaux, qui sont attirés par la **découverte de villes historiques et pittoresques, et d'espaces littoraux et naturels**
- Plus attractives, le prix de ces zones à l'achat / location est le plus élevé

- Les régions montagneuses **témoignent de l'impact de l'activité touristique sur l'attractivité** des zones et donc sur l'augmentation des prix immobiliers. En effet, les **stations de ski et de montagne dont la principale activité est le tourisme, ont des prix de location / achat supérieurs** aux autres zones montagneuses



Dans la plupart des départements littoraux et alpins la croissance de la demande est supérieure à celle de l'offre depuis 2013

Variation de la tension immobilière (offre et demande¹) par année (2013-2019)

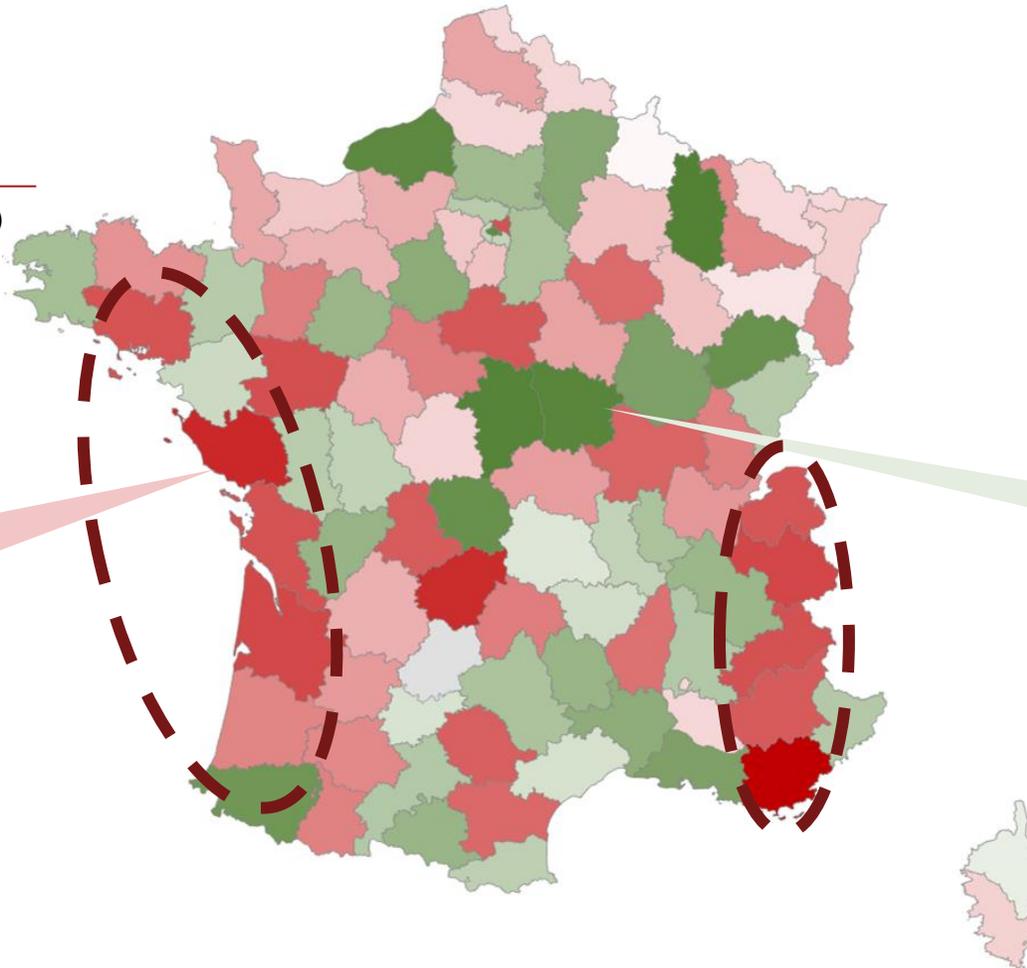
↑ Aggravation de la crise du logement

(Variation demande > Variation offre)

Littoraux, Montagne, certaines agglomérations

Exemple

En Vendée, la demande croît bien plus vite que l'offre (+0,4 pts par an)



Départements avec une réduction de la tension immobilière

(Variation offre > Variation demande)

Départements ruraux

Pour certains départements, il existe de fortes disparités selon les territoires (ex: Alpes-Maritimes, Pyrénées Atlantiques) entre les zones attractives (villes, littoraux) et l'arrière-pays

Exemple

A l'échelle des départements de la Nièvre et du Cher, l'offre croît plus vite que la demande (+0,9 pts par an)

Variation de la tension immobilière 2013-19
=
Croissance de l'offre –
Croissance de la demande

Le déficit de logements résulte du décalage entre la demande et l'offre qui s'explique par un ensemble de facteurs socio-économiques

Malgré la hausse de l'offre de logements (+1%), les prix ont augmenté (+4% par an depuis 2000)



Rigidités dans la relation offre / demande

- Cette hausse des prix s'explique par des rigidités dans la relation entre la demande et l'offre en **termes de localisation, typologie et prix** du logement rapporté au revenu.



Stock de résidences principales réduit par les autres usages

- Le stock de logements considérés comme potentielles « résidences principales » est également **grevé d'un nombre croissant de logements vacants (vétustes, inoccupés etc.) et de résidences secondaires**



Facteurs macroéconomiques favorisant la hausse des prix

- Plusieurs facteurs macroéconomiques favorisent également l'augmentation des prix, comme **des niveaux de taux d'intérêts historiquement bas, des coûts de construction élevés et un cadre réglementaire** favorisant la rénovation aux dépens de la construction

250K résidences principales supplémentaires par an depuis 15 ans

Le marché immobilier français fait aujourd'hui face à un défi multiple d'allouer la construction de logements neufs dans les géographies considérées comme « en tension » pour atténuer la polarisation de l'augmentation des prix et mieux répondre à une demande croissante

~350K logements à construire par an d'ici 2035 pour répondre à la demande



4 Les logements dédiés à la LMT représentent une part marginale du parc immobilier français

Cette étude a pour objectifs de comprendre les ressorts de la crise du logement, et en particulier l'impact des locations meublées de tourisme



Analyse des ressorts de la crise du logement

Les Français sont aujourd'hui confrontés à une crise du logement particulièrement forte, alors qu'ils ne peuvent acheter ou louer des biens à prix abordable, particulièrement dans les zones considérées comme « en tension »

L'objectif est de comprendre et quantifier les **facteurs explicatifs** de cette crise, qu'ils soient récents ou plus anciens :

Offre (manque de constructions, logements vacants ou résidences secondaires etc.)	Demande (évolutions démographiques polarisées dans certaines zones et besoins des Français etc.)	Facteurs réglementaires (RE2020, DPE, loi Zéro-Artificialisation des sols etc.)	Facteurs macro-économiques (notamment taux d'intérêt, revenus des Français etc.)
---	--	---	--

Ces analyses seront conduites à l'échelle de la France métropolitaine mais aussi à l'échelle locale afin de différencier les effets selon les territoires

Détails dans les pages suivantes



Analyse de l'impact des locations meublées de tourisme sur la crise du logement, en particulier dans certaines zones

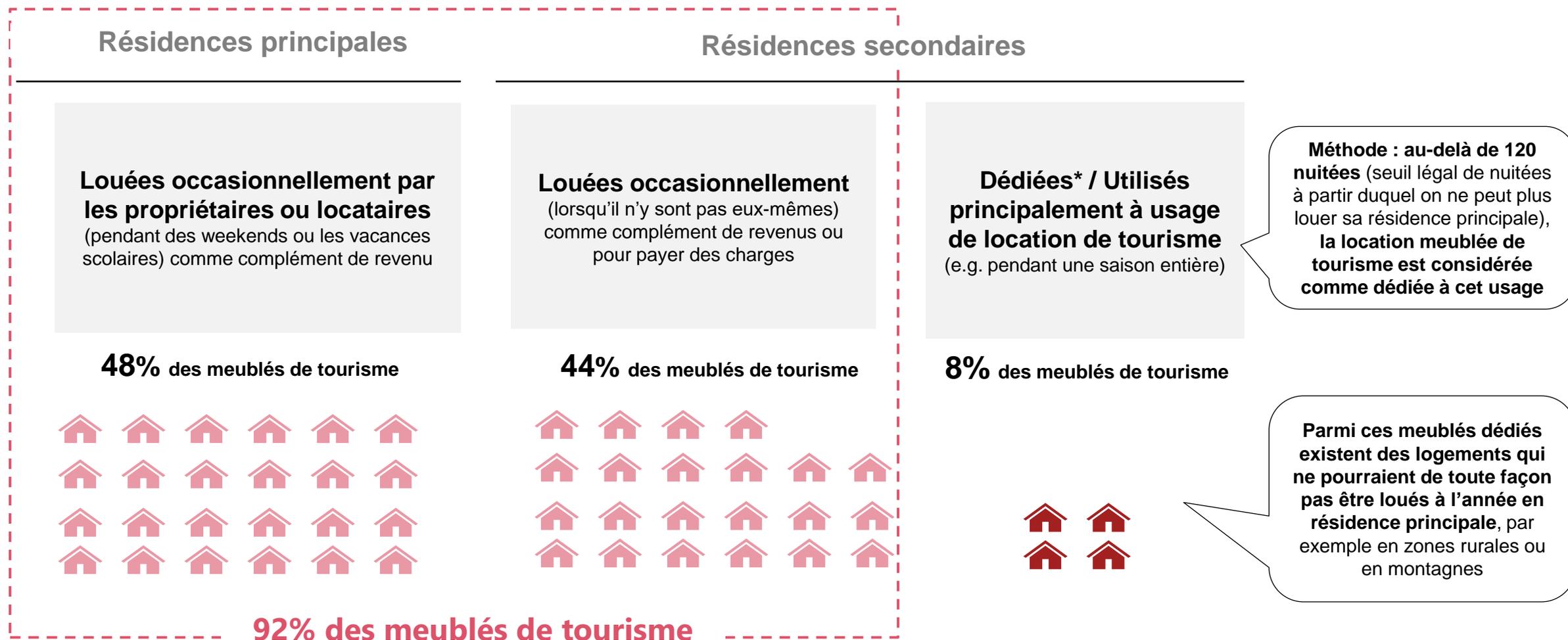
Parmi les causes de la crise du logement, **le débat s'oriente dans certains cas autour du poids des location meublée de tourisme, en particulier celles louées via des plateformes telles que Aritel, Airbnb, Gites-de-France etc.** et celles qui sont considérées comme des investissements locatifs.

L'étude a pour objectif de **quantifier le poids réel de l'impact des Location meublées de tourisme (LMT) sur le marché** et notamment de l'analyser au regard des **tensions d'offre au niveau national et local** :

En absolu (nombre de LMT par géographie, rapporté au logement etc.)	En relatif (face à d'autres facteurs grevant le parc de logements tels que les logements vacants etc.)
---	--

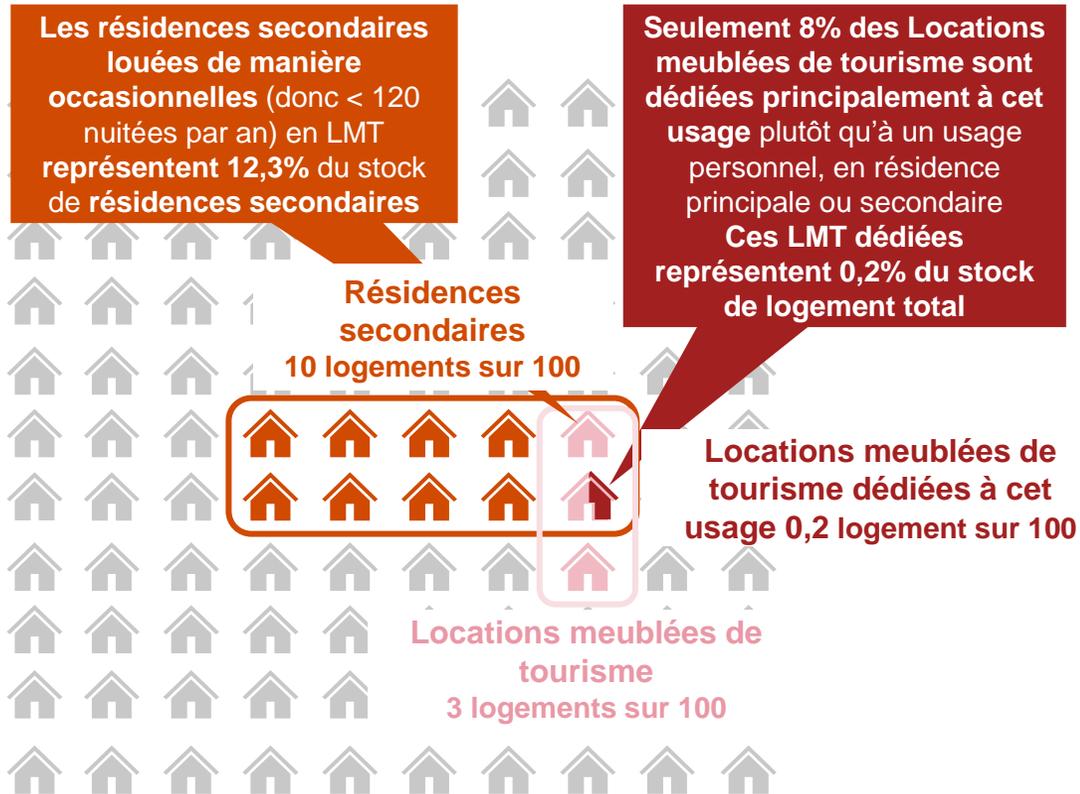
Ces analyses seront conduites à l'échelle de la France métropolitaine mais aussi à l'échelle locale afin de différencier les effets selon les territoires. De plus, des focus seront effectués sur certaines communes

Les meublés de tourisme sont 1 million en France et se composent principalement de résidences principales louées occasionnellement

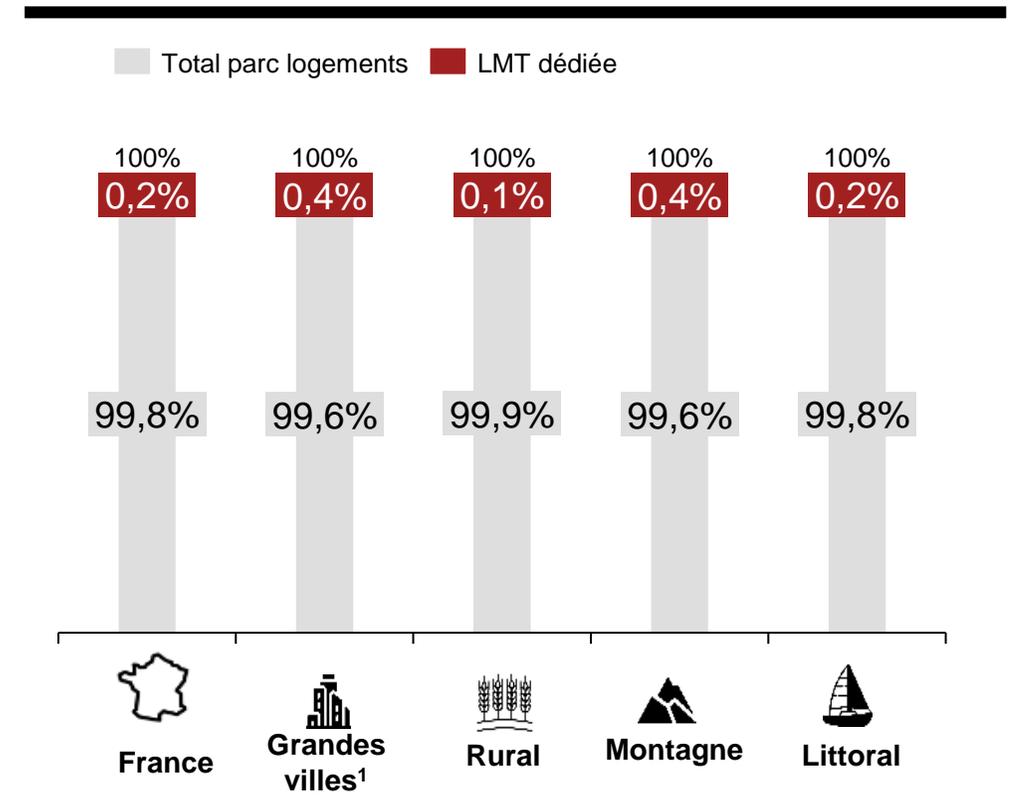


0,2% des logements sont dédiés à la location meublée de tourisme, avec un impact faible sur l'offre actuelle

Total logements en France



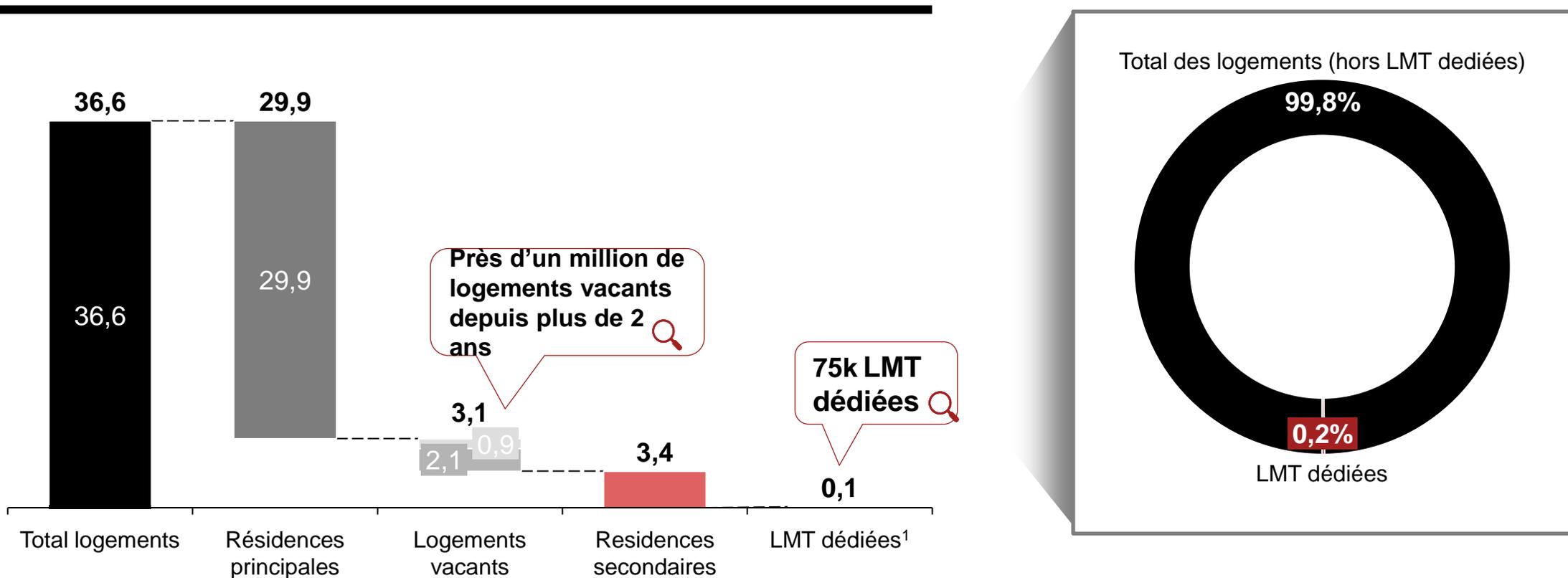
Répartition du poids des locations meublées de tourisme dédiées par grande zone géographique (% , France 2022)



La contribution des LMT dédiées au parc résidentiel représente 0,2% du parc total

Représentation du poids des LMT par rapport aux autres catégories de logement en 2022 en France

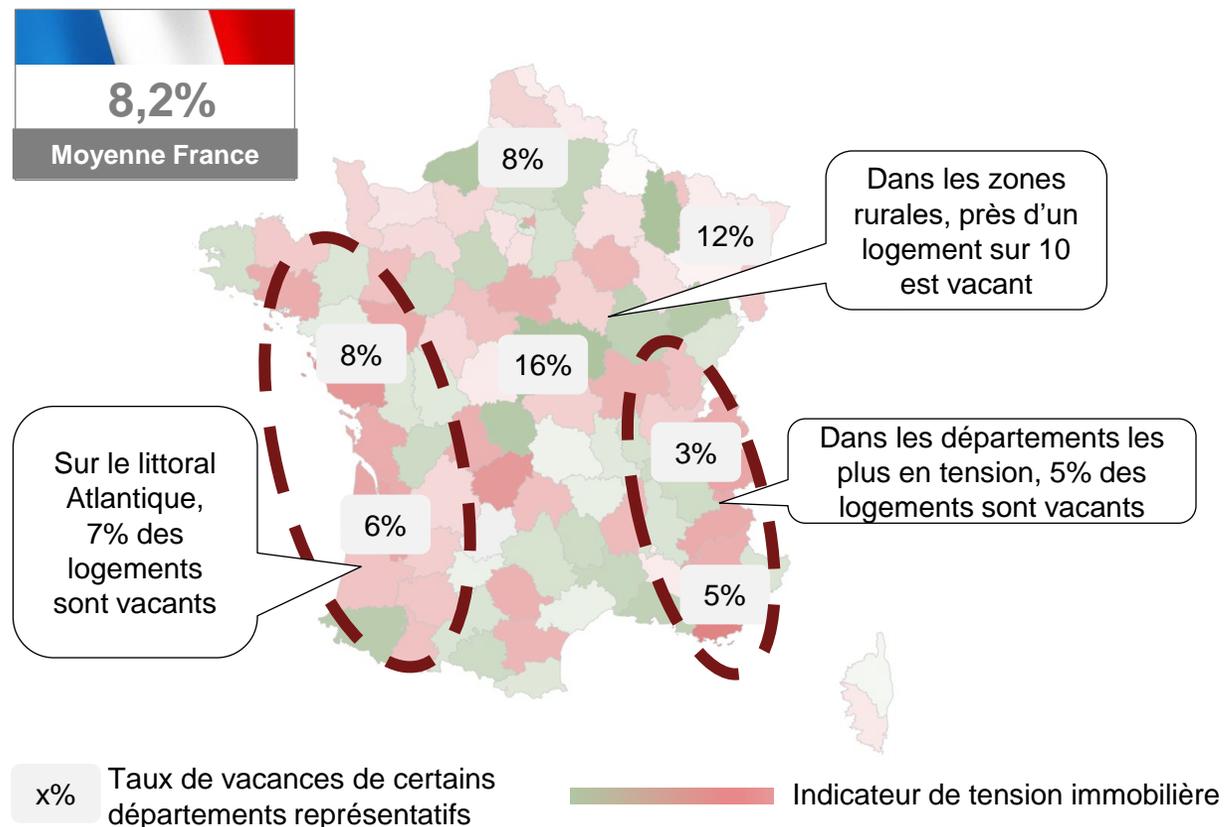
Répartition du parc de logements selon la classification (m, France 2022)



Les logements vacants, 41 fois plus nombreux que les logements dédiés à location meublée, sont un facteur majeur de la tension immobilière

Vue d'ensemble du poids des logements vacants et comparaison avec les LMT dédiées*

Poids des logements vacants dans le parc total et tension immobilière par département



Rapport entre logements vacants et LMT dédiées

(#logements vacants / #LMT dédiées)



France

41x



Grandes villes¹

Malgré la tension et la taxe sur les logements vacants, le nombre de ces derniers est **22 fois plus élevé que le nombre de LMT dédiées**



Rural

La concentration y est la plus élevée en raison de facteurs du vieillissement, de l'exode rural ce qui porte le **nombre logements vacants à 85 fois le nombre de LMT dédiées**



Montagne

Le taux de vacance dans cette zone **reste élevé par rapport au nombre de LMT dédiées portant le rapport entre les deux à 19x**



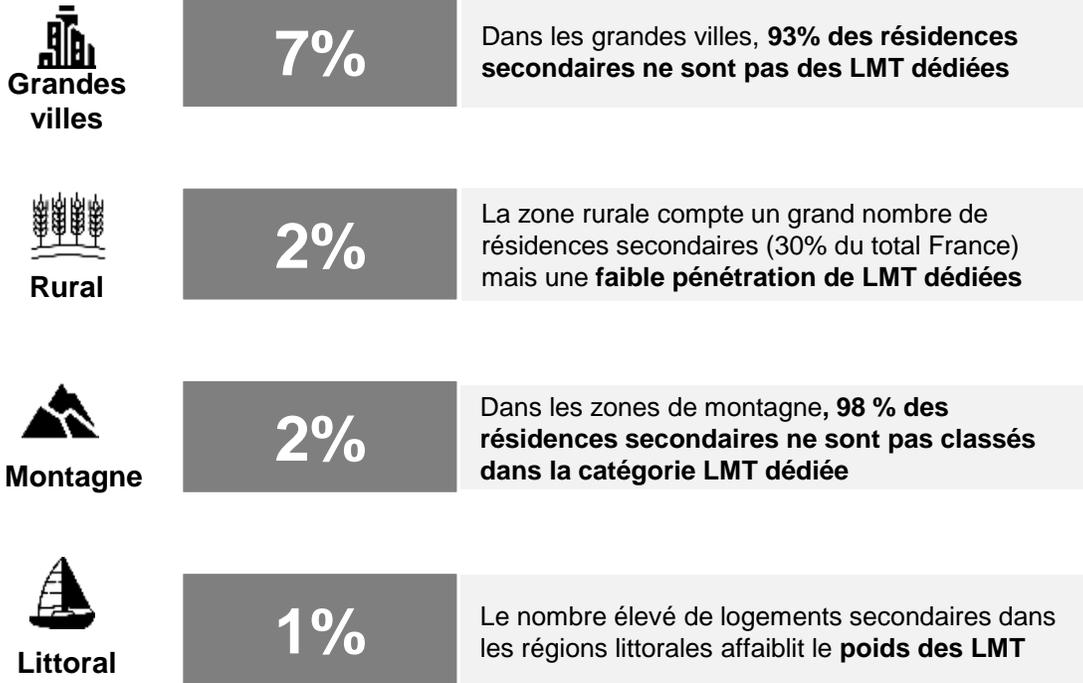
Littoral

Malgré l'attrait et la tension immobilière présente sur les littoraux, le nombre de **logements vacants est 29x supérieur à celui des LMT dédiées**

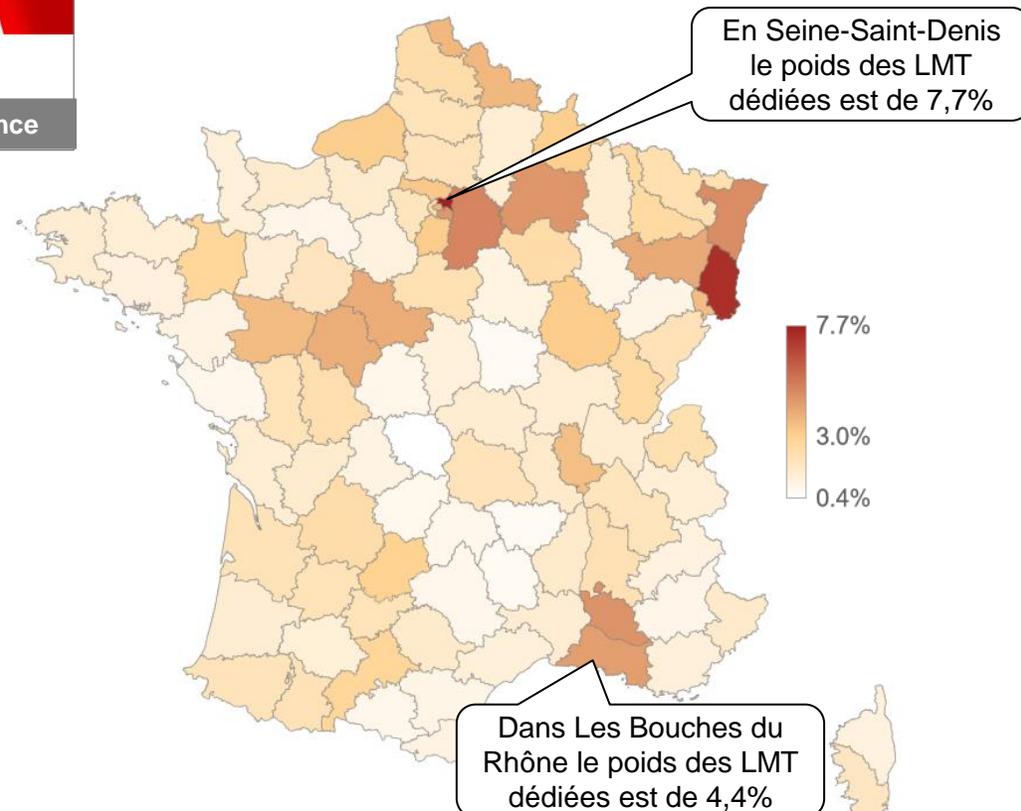
98% des résidences secondaires ne sont pas des LMT dédiées

Vue d'ensemble du poids des logements LMT dédiées vs. résidences secondaires en France en 2022

Poids des LMT dédiées sur le total de résidences secondaires



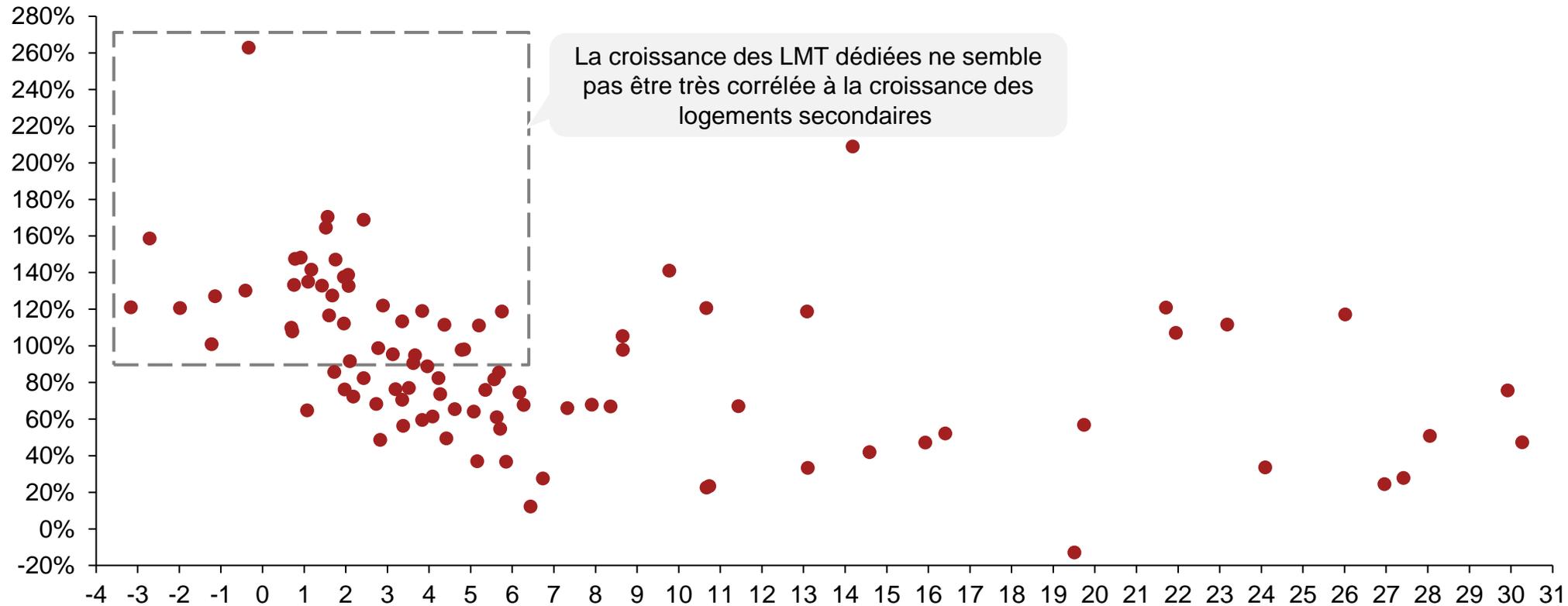
#LMT dédiées / # résidences secondaires par département



La hausse des résidences secondaires dans les différents départements ne semble pas directement liée à l'augmentation des LMT dédiées

Relation entre la hausse de résidences secondaires et la hausse des LMT dédiées (2022-2018)

Croissance LMT dédiées (%)



Croissance des logements secondaires (%)

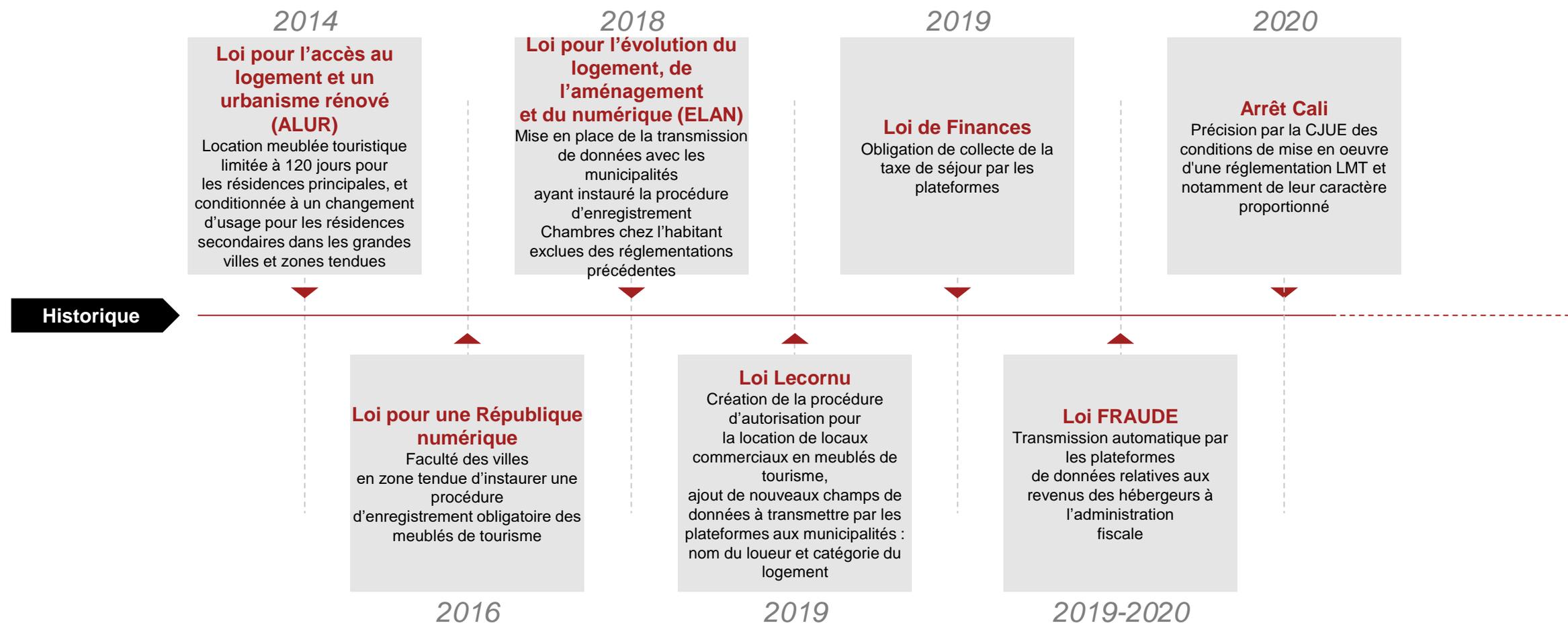


5

La LMT s'inscrit dans un
cadre réglementaire
modulable en fonction des
réalités de chaque commune

Des réglementations ont été progressivement mises en place pour contrôler et encadrer juridiquement l'activité des LMT

Historique des lois régissant les locations meublées de tourisme



Les moyens à disposition des communes pour réguler les meublés de tourisme sont nombreux et adaptables pour répondre aux spécificités locales

Panorama des mesures légales à disposition des communes pour réguler l'offre de LMT

	Mesure	Rationnel	
<p>Degré de contrainte pour les loueurs LMT</p> <p>Faible</p> <p>Fort</p>	<p>Durée max. de 120 jours (résidences principales)</p>	<p>Application du régime légal des résidences principales</p>	
	<p>Numéro d'enregistrement</p>	<p>Le LMT doit obligatoirement se déclarer et obtenir son numéro d'enregistrement</p>	<p>Pour les communes, suivre l'évolution du nombre de LMT et garantir leur légalité</p>
	<p>Demande de changement d'usage</p>	<p>Demande d'autorisation pour passage d'une habitation à un local à usage commercial (type LMT) via la mairie</p>	<p>Pour les communes, contrôler la croissance du nombre de LMT et leur localisation</p>
	<p>Règle de compensation</p>	<p>Règle obligeant le propriétaire de LMT à transformer un/plusieurs locaux commerciaux en habitations afin d'obtenir l'autorisation du changement d'usage</p>	<p>Pour les communes, compenser la perte de logements sur le marché local afin de réduire la tension immobilière</p>

Selon les communes, ces mesures sont appliquées de manière partielle à totale avec des effets plus ou moins restrictifs sur l'offre de LMT

Exemples de communes ayant instauré au moins une mesure visant à réguler l'activité des LMT

La Baule-Escoublac – Compensation à partir du 3^{ème} bien

Mesures applicables :

- Numéro d'enregistrement (résidences principales & secondaires)
- Changement d'usage (résidences secondaires)
- **Règle de compensation à partir du 3^{ème} bien**
- Validité de 3 ans

Degré estimé d'impact sur l'offre de LMT

Faible Fort

Hendaye – Compensation à partir du 1^{er} bien

Mesures applicables :

- Numéro d'enregistrement (résidences principales & secondaires)
- Changement d'usage (résidences secondaires)
- **Règle de compensation à partir du 1^{er} bien (hors résidences principales)**

Degré estimé d'impact sur l'offre de LMT

Faible Fort

Troyes – Obligation de changement d'usage simple et d'enregistrement

Mesures applicables :

- Numéro d'enregistrement (résidences principales & secondaires)
- Changement d'usage (résidences secondaires) simple sans compensation

Degré estimé d'impact sur l'offre de LMT

Faible Fort

Montpellier – Compensation pour les personnes morales et pour tous dans le centre-ville

Mesures applicables :

- Numéro d'enregistrement (résidences principales & secondaires)
- Changement d'usage (résidences secondaires)
- **Règle de compensation à partir du 1^{er} bien sur l'ensemble de la ville pour les personnes morales, et pour tous** si le logement est d'une surface >100m² et se situe dans le **secteur sauvegardé** de la ville

Degré estimé d'impact sur l'offre de LMT

Faible Fort



illustratif et non exhaustif

>250 communes ont mis en place l'enregistrement et certaines modalités de changement d'usage

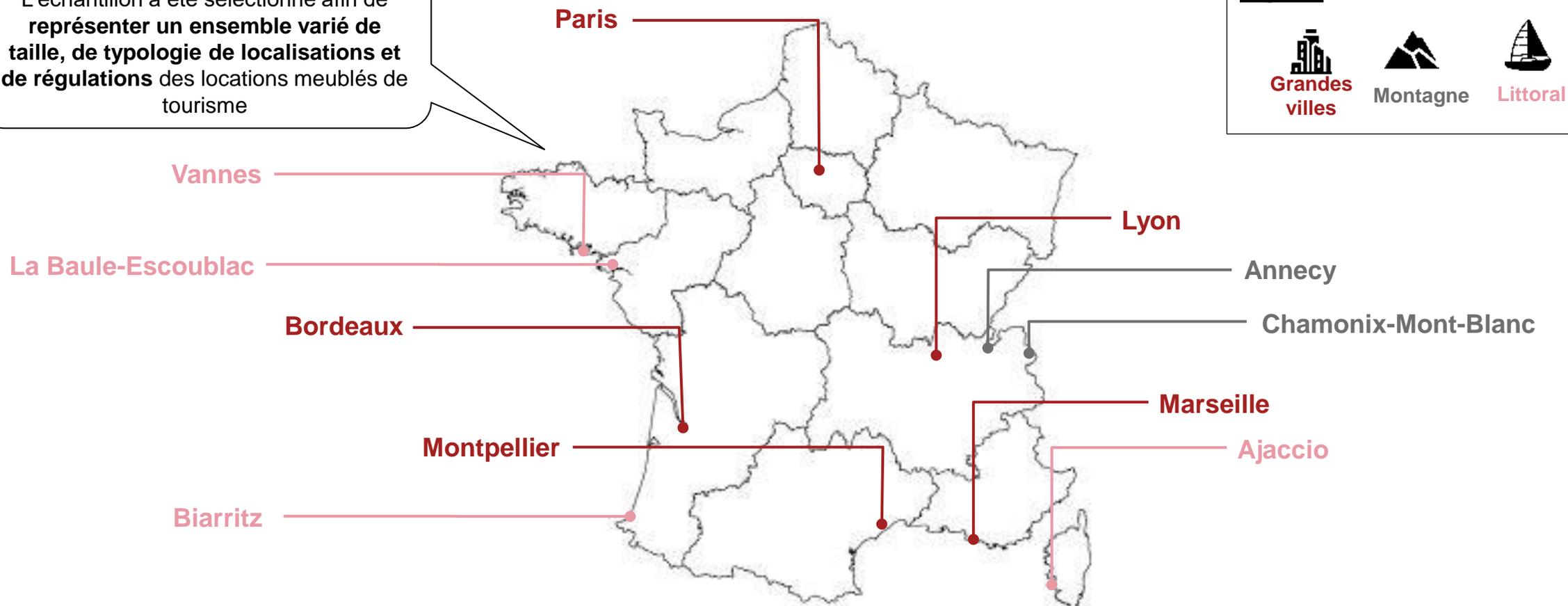
6

Etude de cas : des situations très différentes selon les communes

11 communes ont été étudiées afin d'illustrer le poids de la LMT dédiée dans la structure de leur parc de logements

Représentation de l'échantillon représentatif des différentes zones

L'échantillon a été sélectionné afin de représenter un ensemble varié de taille, de typologie de localisations et de régulations des locations meublés de tourisme



A Paris où la LMT est fortement réglementée, le nombre de LMT dédiées est quinze fois inférieur au nombre de logements vacants

Présentation et données clés



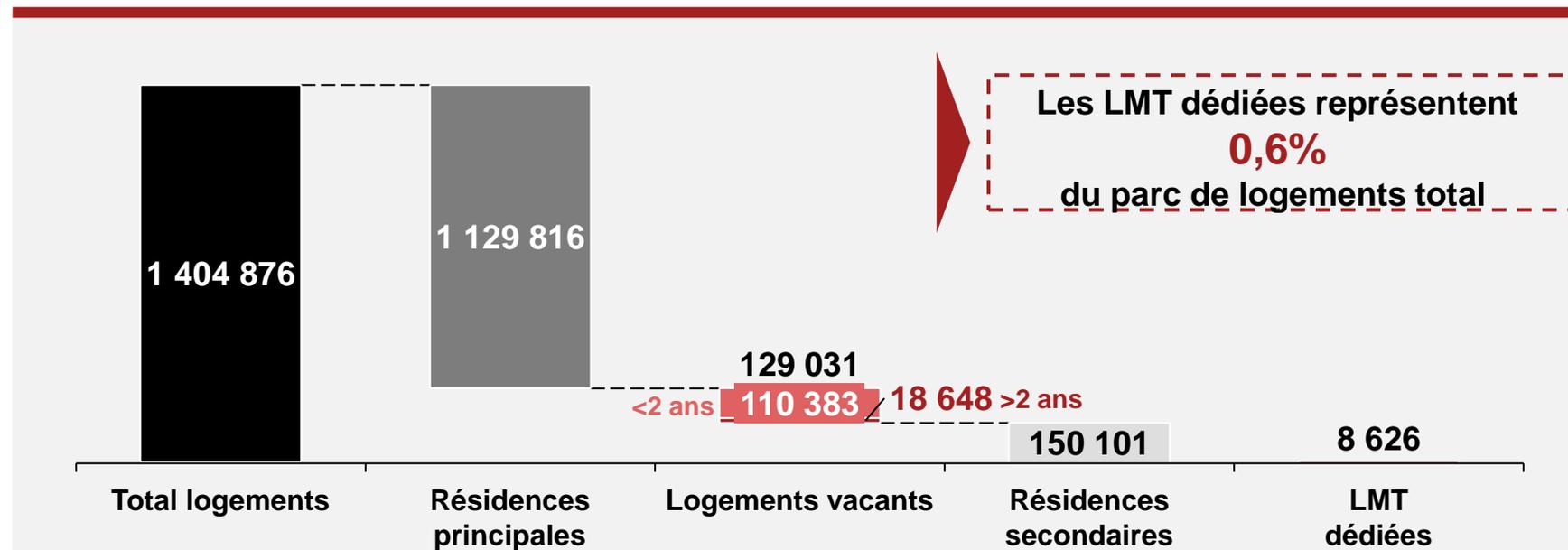
Région : Île-de-France

Département : 75

Zone géographique :
Grande ville

Habitants (2022) : 2 134 021

Poids des LMT dédiées dans le parc des logements (2022)



Commentaires

- En 2022, les résidences secondaires à Paris représentent ~150 000 logements, dont 8 626 LMT dédiées (~6%)
- La pression réglementaire a fortement réduit le nombre de LMT (règle de compensation dès le premier bien et volonté de la ville de Paris de réduire les LMT) montrant la possibilité pour les villes d'adapter la réglementation des LMT au degré de tension immobilière
- Les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent eux 1,3% du parc de logements total

A Lyon le nombre de logements vacants est équivalent à 23x le nombre de LMT dédiées, récemment réglementés

Présentation et données clés



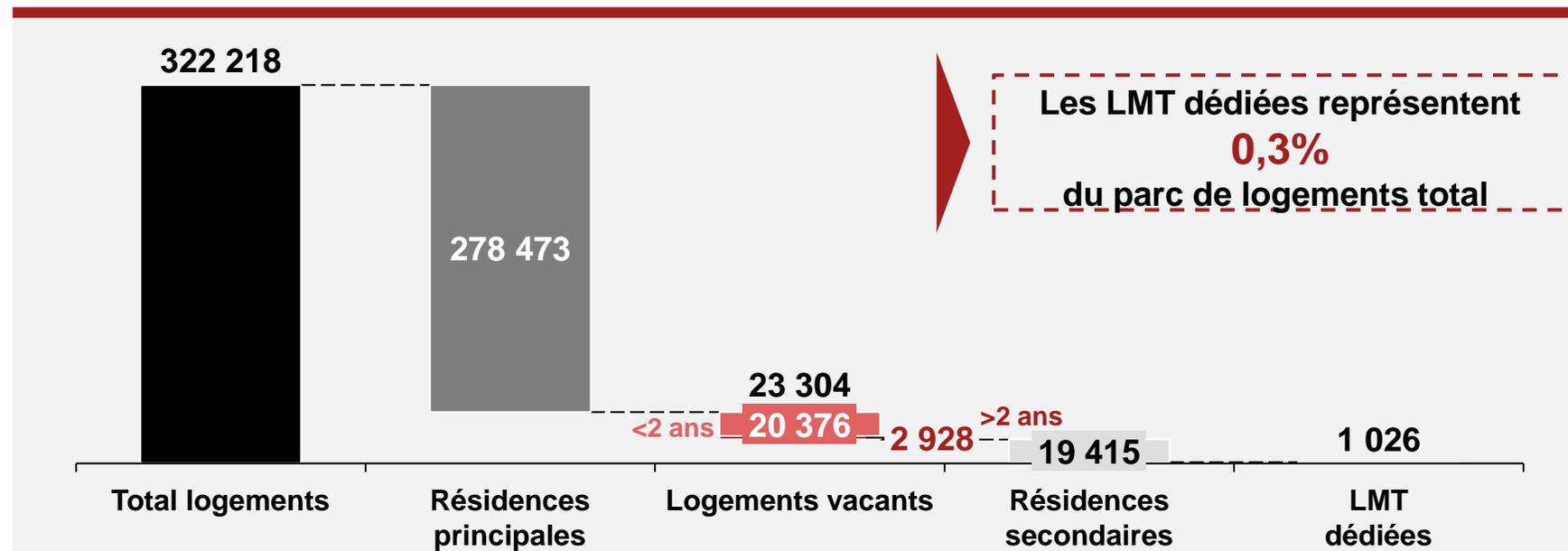
Région : Auvergne-Rhône-Alpes

Département : 69

Zone géographique :
Grande ville

Habitants (2022) : 534 464

Poids des LMT dédiées dans le parc des logements (2022)



Commentaires

- En 2022, les résidences secondaires à Lyon représentent ~19 400 logements, dont 1 026 LMT dédiées (~5%)
- La pression réglementaire (règle de compensation pour tous sauf les biens de <35m² hors périmètre protégé et détenus par les personnes physiques) a contribué à réguler le poids des LMT dédiées
- Les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent eux ~1% du parc de logements total

A Marseille, les LMT dédiées représentent 0,3% du parc et leur nombre est 28x inférieur aux logements vacants

Présentation et données clés



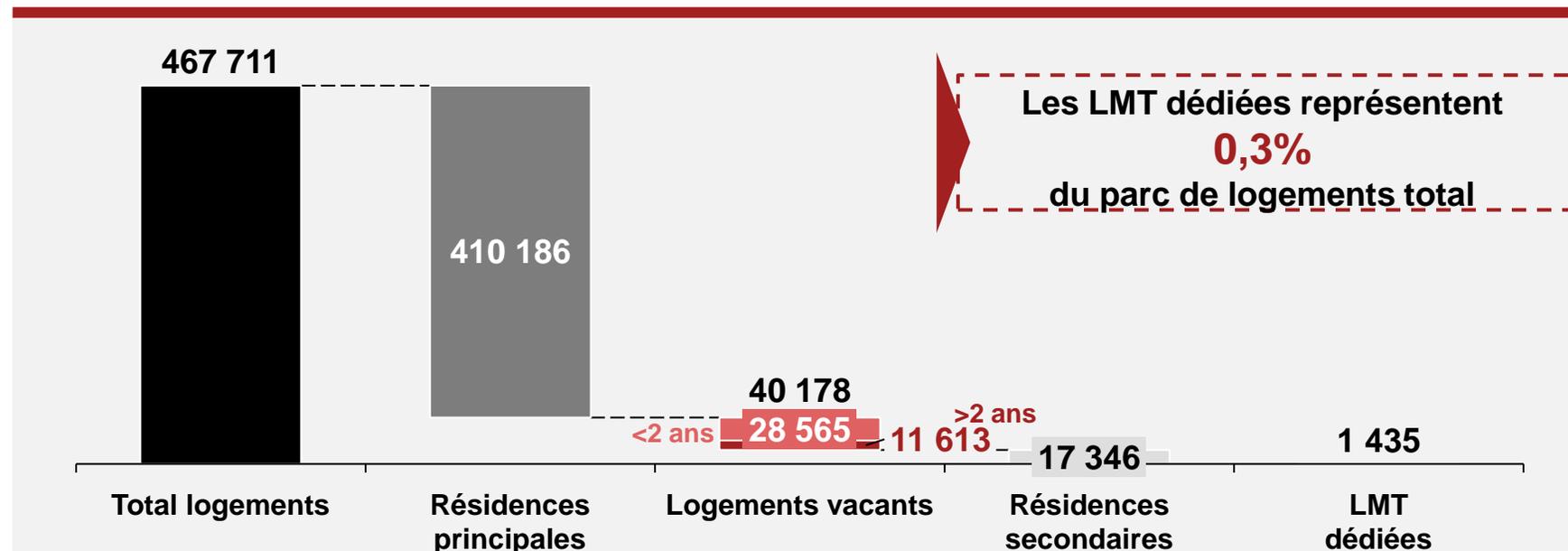
Région : Provence Alpes
Côte d'Azur

Département : 13

Zone géographique :
Grande Ville

Habitants (2022) : 878 503

Poids des LMT dédiées dans le parc des logements (2022)



Commentaires

- En 2022, les résidences secondaires à Marseille représentent ~17 300 logements, dont 1 435 LMT dédiées (~8%)
- A Marseille où la réglementation est moins contraignante que dans d'autres grandes villes (changement d'usage, numéro d'enregistrement et compensation à partir du 2^{ème} bien), la part des LMT dédiées est faible (0,3%)
- Les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent eux 2,5% du parc de logements total

A Bordeaux, les logements vacants sont 19x plus nombreux que les LMT dédiées, soumis à la règle de compensation de 1 pour 1

Présentation et données clés



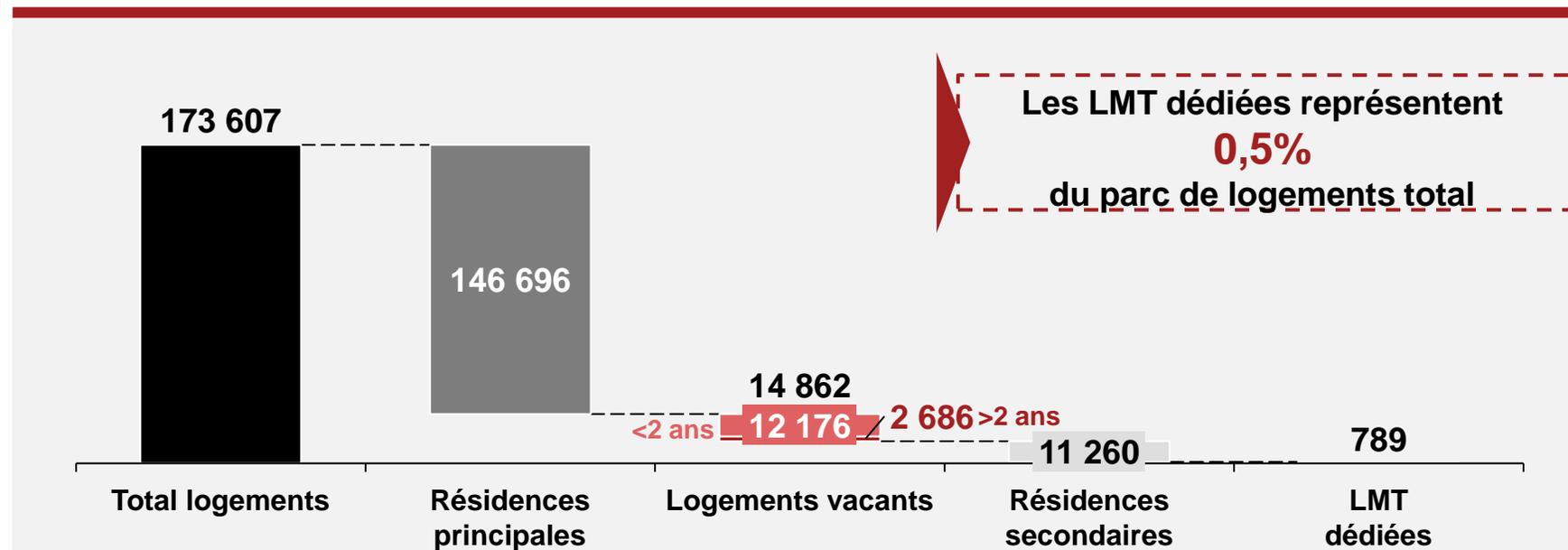
Région : Nouvelle-Aquitaine

Département : 33

Zone géographique :
Grande ville

Habitants (2022) : 270 081

Poids des LMT dédiées dans le parc des logements (2022)



Commentaires

- En 2022, les résidences secondaires à Bordeaux représentent ~11 200 logements, dont ~800 LMT dédiées (~7%)
- La ville de Bordeaux a mis en place une réglementation stricte (règle de compensation dès le 1^{er} bien, dans la même zone) afin de réguler les résidences secondaires louées en LMT, occasionnellement ou de façon dédiée
- Les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent eux ~1,5% du parc de logements total, soit 3x plus que les LMT dédiées

A Montpellier, les LMT dédiées ne représentent que 0,3% du parc total et sont 30x inférieurs au nombre de logements vacants

Présentation et données clés



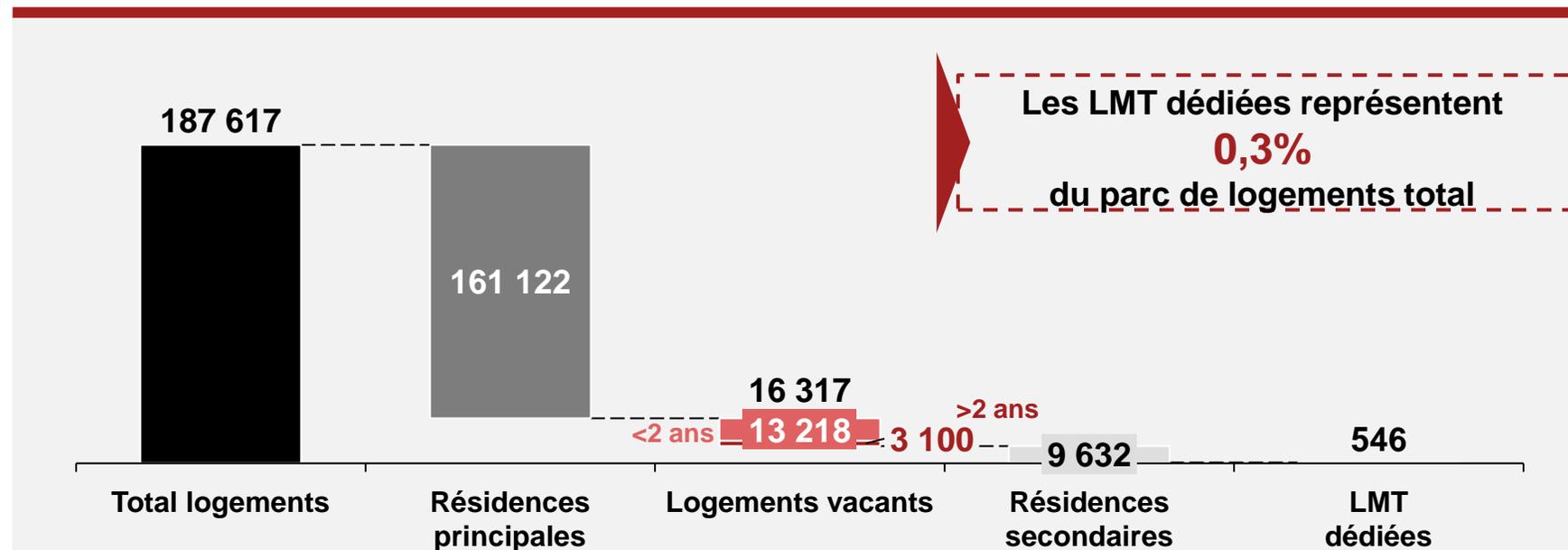
Région : Occitanie

Département : 34

Zone géographique :
Grande ville

Habitants (2022) : 308 019

Poids des LMT dédiées dans le parc des logements (2022)



Commentaires

- En 2022, les résidences secondaires à Montpellier représentent ~9 600 logements, dont ~550 LMT dédiées (~5%)
- La ville de Montpellier a instauré une réglementation différenciée géographiquement et selon la personnalité du détenteur : la compensation est obligatoire pour les personnes afin de réguler la croissance des LMT dédiées
- Les logements vacants représentent eux ~8,6% du parc de logements total, soit 28x plus que les LMT dédiées

A Ajaccio, les LMT dédiées ne représentent que 3% des résidences secondaires présentes sur la commune, et 0,3% du parc total

Présentation et données clés



Région : Corse

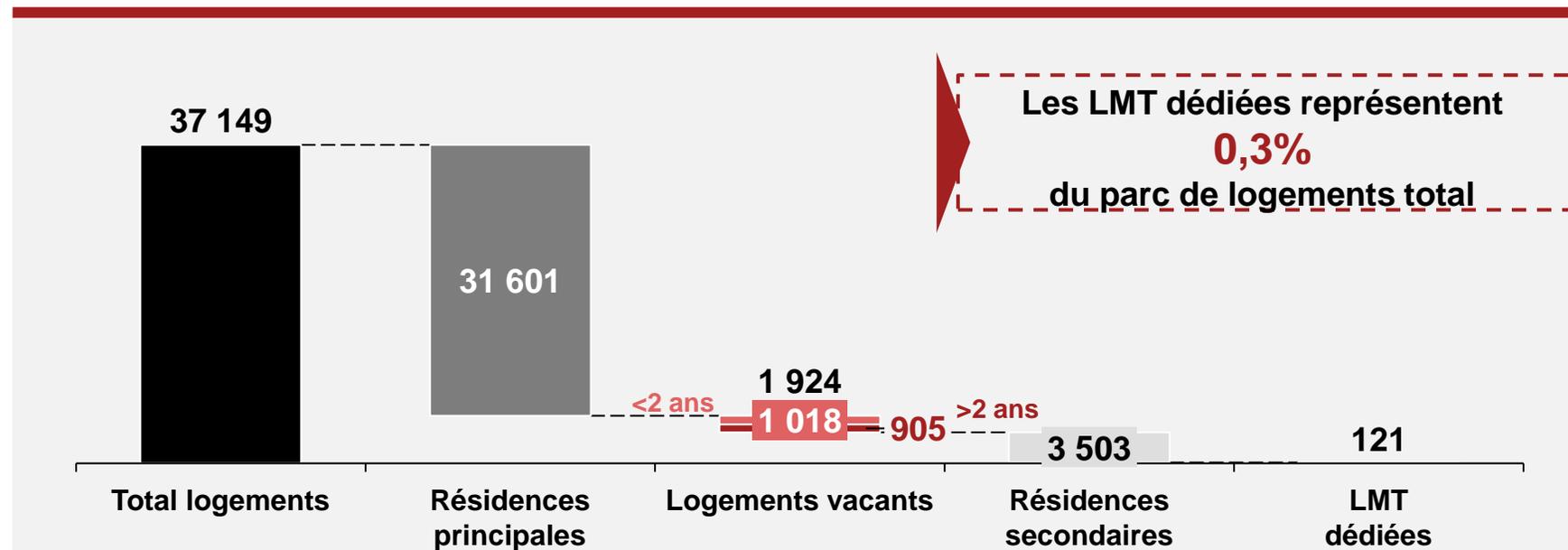
Département : 2A

Zone géographique :

Littoral

Habitants (2022) : 73 370

Poids des LMT dédiées dans le parc des logements (2022)



Commentaires

- En 2022, les résidences secondaires à Ajaccio représentent ~3 500 logements, dont 121 LMT dédiées (~3%)
- La ville d'Ajaccio réfléchit à réglementer les LMT mais à pour le moment fait le choix de ne pas restreindre l'activité des Ajacciens
- Les logements vacants depuis plus de 2 ans sont 8x plus nombreux que les LMT dédiées sur la commune

A Vannes, le nombre de LMT dédiées ne représente que 0,2% du parc de logement total, soit 36x moins que les logements vacants

Présentation et données clés



Région : Bretagne

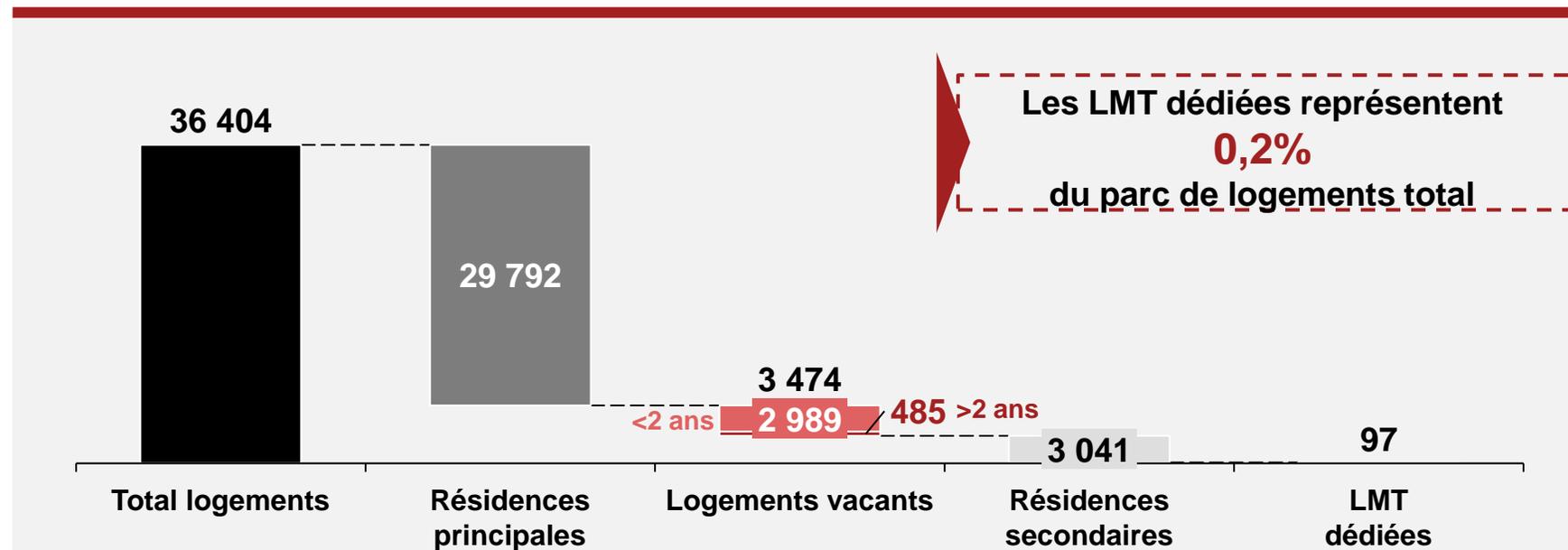
Département : 56

Zone géographique :

Littoral

Habitants (2022) : 54 066

Poids des LMT dédiées dans le parc des logements (2022)



Commentaires

- En 2022, les résidences secondaires à Vannes représentent ~3 000 logements, dont 97 LMT dédiées (~3%)
- La ville de Vannes, qui réfléchit à mettre en place une réglementation LMT en prenant des mesures telles que le changement d'usage, ne possède en réalité que 0,2% de LMT dédiée
- Les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent eux ~1% du parc de logements total

A Biarritz, les LMT dédiées ne représentent que 0,6% du parc des logements, et sont 5x inférieurs aux logements vacants

Présentation et données clés



Région : Nouvelle-Aquitaine

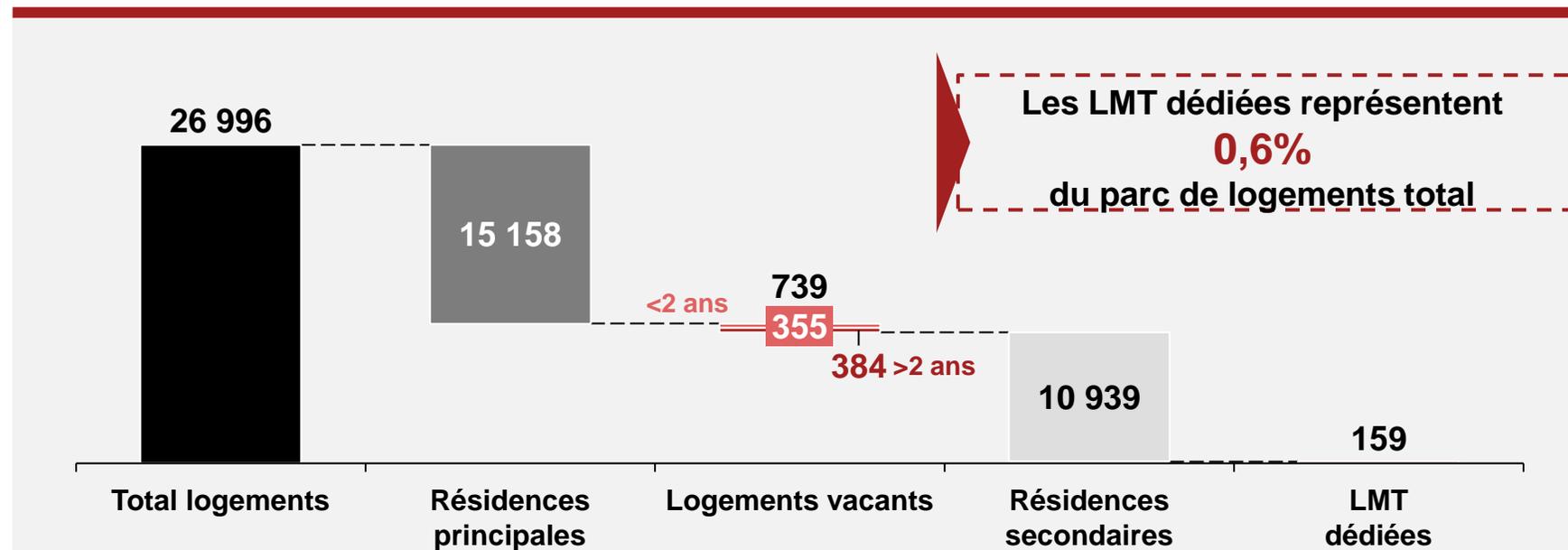
Département : 64

Zone géographique :

Littoral

Habitants (2022) : 26 193

Poids des LMT dédiées dans le parc des logements (2022)



Commentaires

- En 2022, les résidences secondaires à Biarritz représentent ~11 000 logements soit 40% du parc total, dont 159 LMT dédiées (~1,5%)
- Depuis Mars 2023, la ville de Biarritz a mis en place une réglementation stricte autour de la LMT, avec la règle de compensation dès le premier bien et la volonté affichée d'interdire la LMT des résidences secondaires
- Les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent eux ~1% du parc de logements total

A La Baule-Escoublac, les LMT dédiées ne représentent que 0,4% du parc des logements, constitué à plus de 55% de résidences secondaires

Présentation et données clés



Région : Pays de la Loire

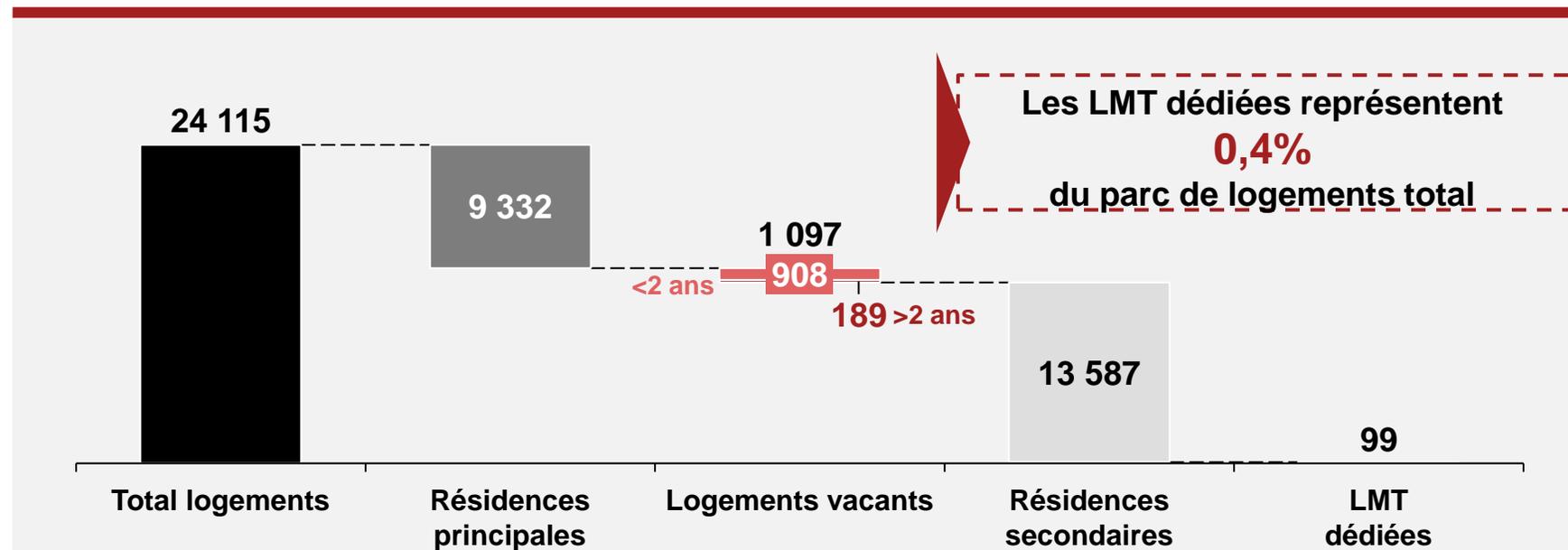
Département : 44

Zone géographique :

Littoral

Habitants (2022) : 16 670

Poids des LMT dédiées dans le parc des logements (2022)



Commentaires

- En 2022, les résidences secondaires à La Baule-Escoublac représentent ~13 600 logements, dont ~100 LMT dédiées (~0,7%)
- La ville, qui a mis en place la règle de compensation à partir du 3^{ème} bien, affiche en réalité un taux de logements destinés à la LMT faible
- Les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent eux ~1% du parc de logements total

A Annecy, les LMT dédiées représentent 0,7% du parc de logement, soit 11x moins que les logements vacants

Présentation et données clés



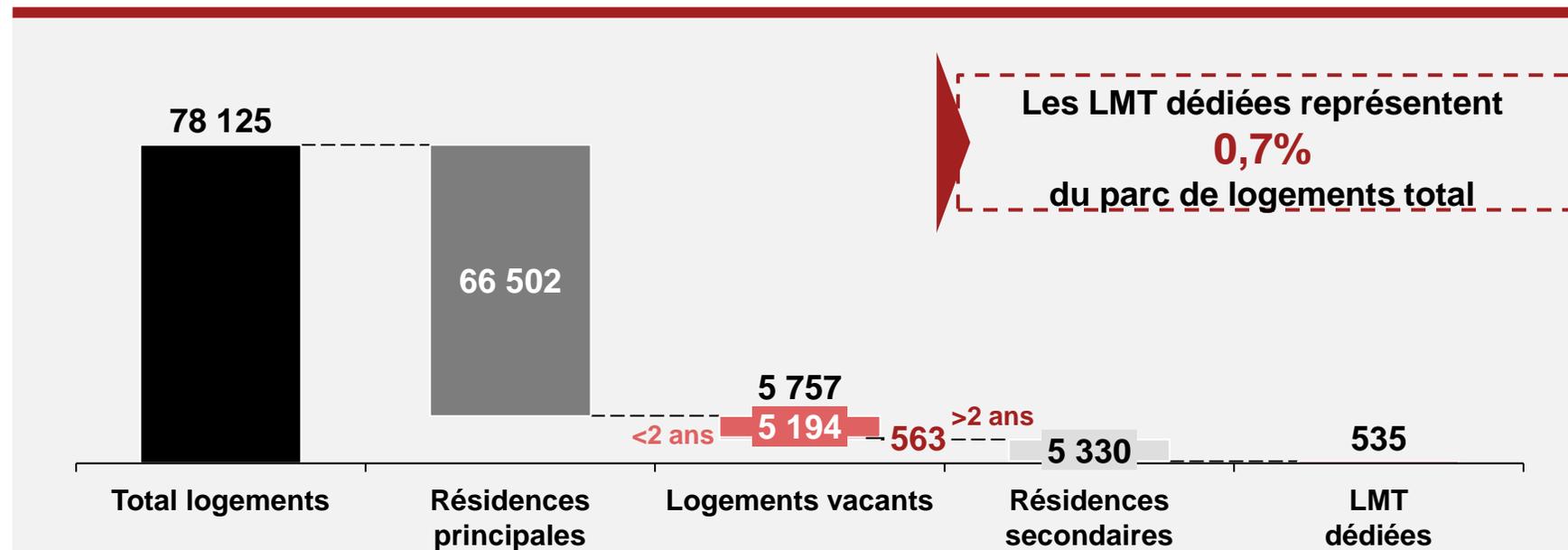
Région : Auvergne-Rhône-Alpes

Département : 74

Zone géographique :
Montagne

Habitants (2022) : 135 419

Poids des LMT dédiées dans le parc des logements (2022)



Commentaires

- En 2022, les résidences secondaires à Annecy représentent ~5 300 logements, dont 535 LMT dédiées (~10%)
- La ville d'Annecy, voulant mettre en place une régulation plus stricte sur les meublés de tourisme, ne possède en réalité que 0,7% de LMT dédiées. Pour l'heure, cette réglementation a été suspendue par la justice et sera modifiée prochainement
- Les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent autant que les LMT dédiées sur l'ensemble de la commune

A Chamonix, le nombre de LMT dédiées ne représente que 2% du parc de logement total, autant que les logements vacants

Présentation et données clés



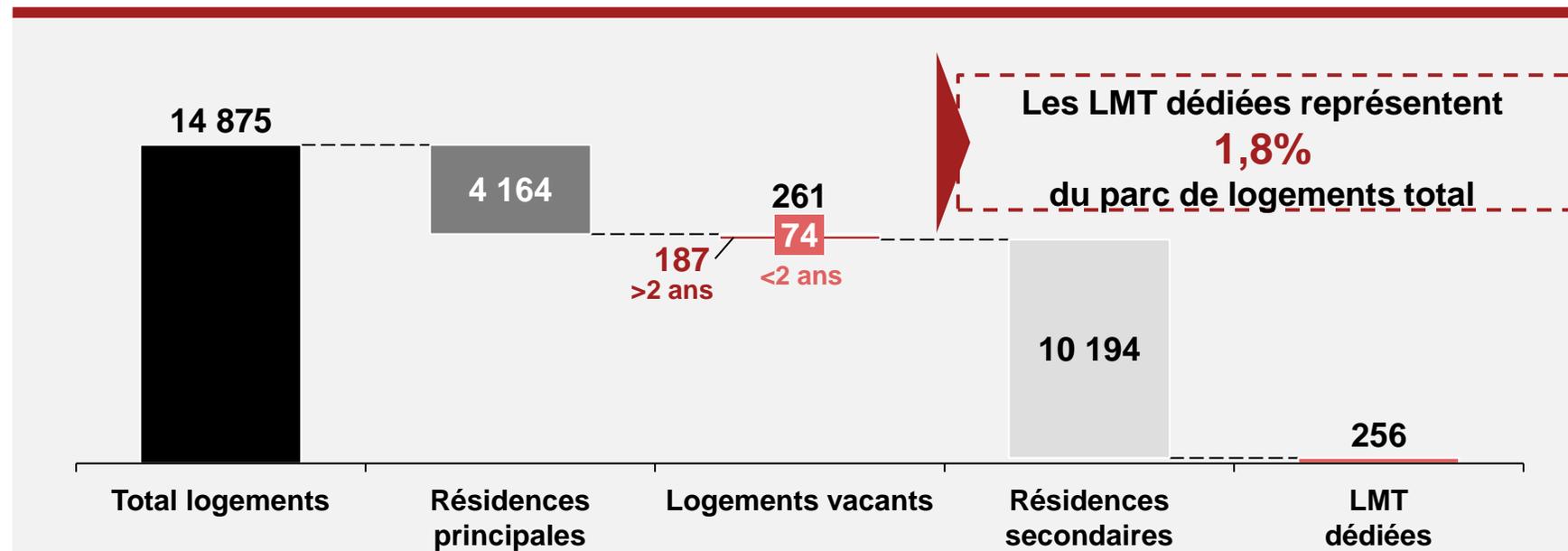
Région : Auvergne-Rhône-Alpes

Département : 74

Zone géographique : Montagne

Habitants (2022) : 8 514

Poids des LMT dédiées dans le parc des logements (2022)



Commentaires

- En 2022, les résidences secondaires à Chamonix représentent ~10 200 logements, dont 256 LMT dédiées (~2,5%)
- La ville de Chamonix Mont-Blanc, réfléchit à la mise en place de la réglementation dans les prochains mois, n'a en réalité que 2% d'hébergements qui sont dédiés à la location saisonnière avec la spécificité locale d'une très forte saisonnalité de l'activité touristique
- Les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent eux ~2% du parc de logements total



La LMT permet également de répondre à une demande croissante d'hébergement touristique

La location meublée répond aux nouvelles tendances de voyages et complètent les besoins en hébergements touristiques en France

Les LMT sont une alternative complémentaire aux hébergements touristiques traditionnels



Des changements dans les habitudes des touristes auxquels les LMT répondent mieux que les hôtels

- **Au cours des dernières années, de nouvelles dynamiques de tourisme se sont développées dans le monde et en France** : pratiques (hébergements pratiques pour des familles), séjours flexible (quelques jours, week-end prolongés) et abordables
- Les hôtels répondent de manière imparfaite à ces besoins, contrairement aux LMT, avec des **hébergements flexibles, pratiques** (pièces communes pour un groupe, accès à la cuisine etc.), **aux géographies variées**, souvent **plus accessibles** financièrement que les hôtels (un seul hébergement ou plusieurs chambres d'hôtels) et **plus authentiques** (au contact direct de la population locale dans des quartiers diversifiés et moins touristiques)



Une offre complémentaire structurée autour de plateformes en ligne

- L'offre d'hébergements touristiques classique (hôtels et campings) actuelle ne suffit pas à couvrir l'ensemble des besoins liés à l'activité touristique. Les logements meublés touristiques sont, comme les maisons d'hôtes, un **complément à cette offre, proposés via des plateformes en ligne**
- **Les meublés de tourisme** absorbent dans la plupart des régions un excédent de demande en volume et **sont complémentaires à l'offre hôtelière**
- En moyenne, les nuitées passées en LMT représentent ~40% du total des nuitées passées en hébergement touristique (hors camping)

Depuis la crise Covid, les modalités de séjour des touristes ont évolué, se tournant vers des séjours plus courts, moins statiques et moins chers

Nouvelles dynamiques de vacances et d'hébergement



Modification de la durée des séjours

Les touristes tendent à s'orienter vers **des séjours plus courts** pouvant s'articuler autour d'étapes. Cette tendance s'inscrit comme un élément favorisant la LMT, le contact avec l'habitant et les séjours de courte durée

Durée moyenne des séjours touristiques
(En France, 2018 à 2022)



Modification des destinations

De **nouvelles conceptions du voyage réunissent de plus en plus de touristes**. L'attrait pour le plein air, qui se traduit par l'augmentation des réservations en campings depuis le Covid, au contraire des séjours en ville qui perdent de l'attractivité

Types de vacances préférées
(Touristes européens, 2023)



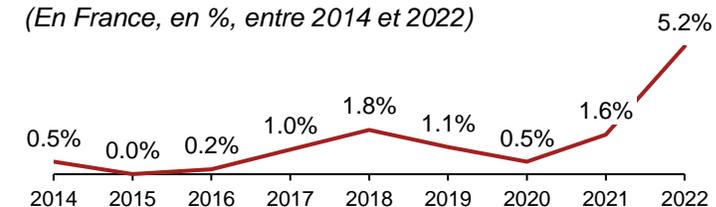
Les réservations de camping de 2023 depuis avril sont supérieures à 21% à 2022



Modification du panier moyen

La crise du COVID-19 ainsi que le contexte économique actuel nourrissent une **inflation qui se répercute sur le pouvoir d'achat des potentiels voyageurs**. En France, Le pouvoir d'achat des ménages devrait baisser de 1,2% entre 2022 et 2024*

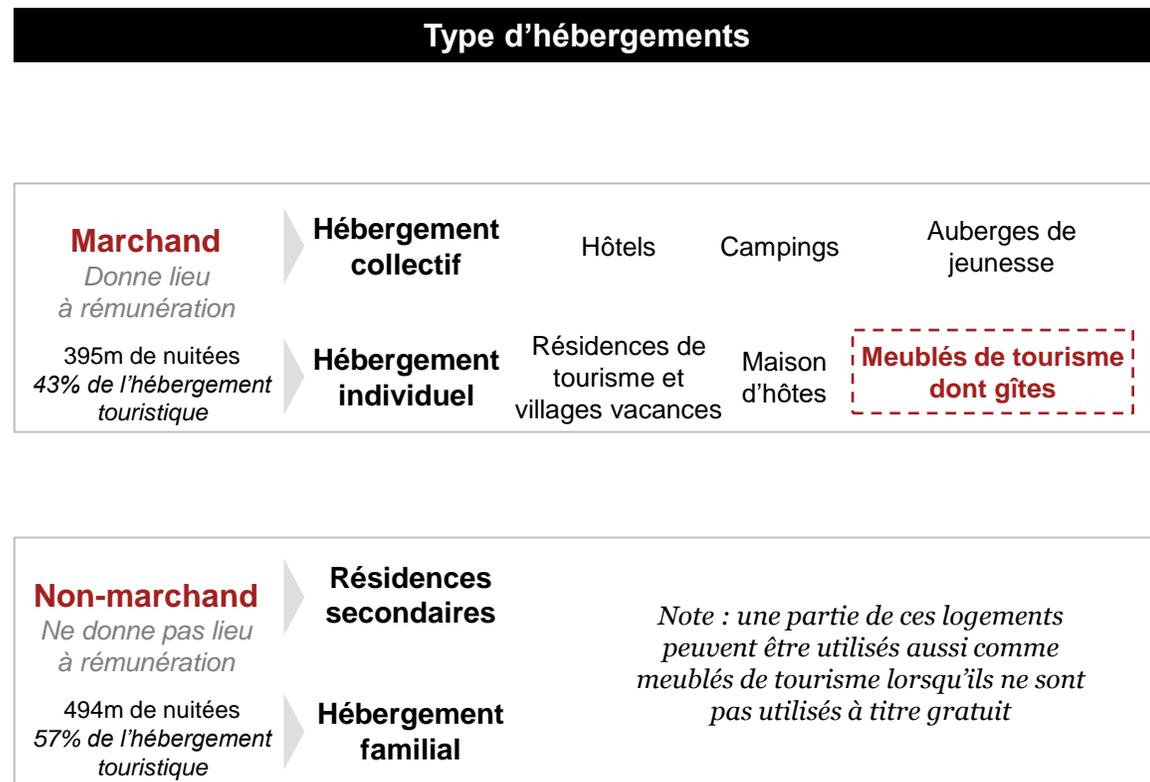
Evolution du taux d'inflation
(En France, en %, entre 2014 et 2022)



A 240€ / nuit à Paris les LMT sont une alternative aux hôtels. Une chambre d'hôte en mars 2023 coûte quant à elle 275€ en moyenne

Les meublés de tourisme, portés par l'essor des plateformes de réservation, deviennent une alternative aux hôtels et campings

Type d'hébergements touristiques disponibles



Acteurs de réservation de locations meublées entre particuliers

Les meublés de tourisme, correspondant à des locations courte durée entre particuliers sont accessibles aux locataires via des plateformes en ligne. Trois types d'acteurs proposent ce type de mises en relation :

Plateformes spécialisées, leaders du marché**



Plateformes de réservation d'hôtels, ayant étendu leurs activités**



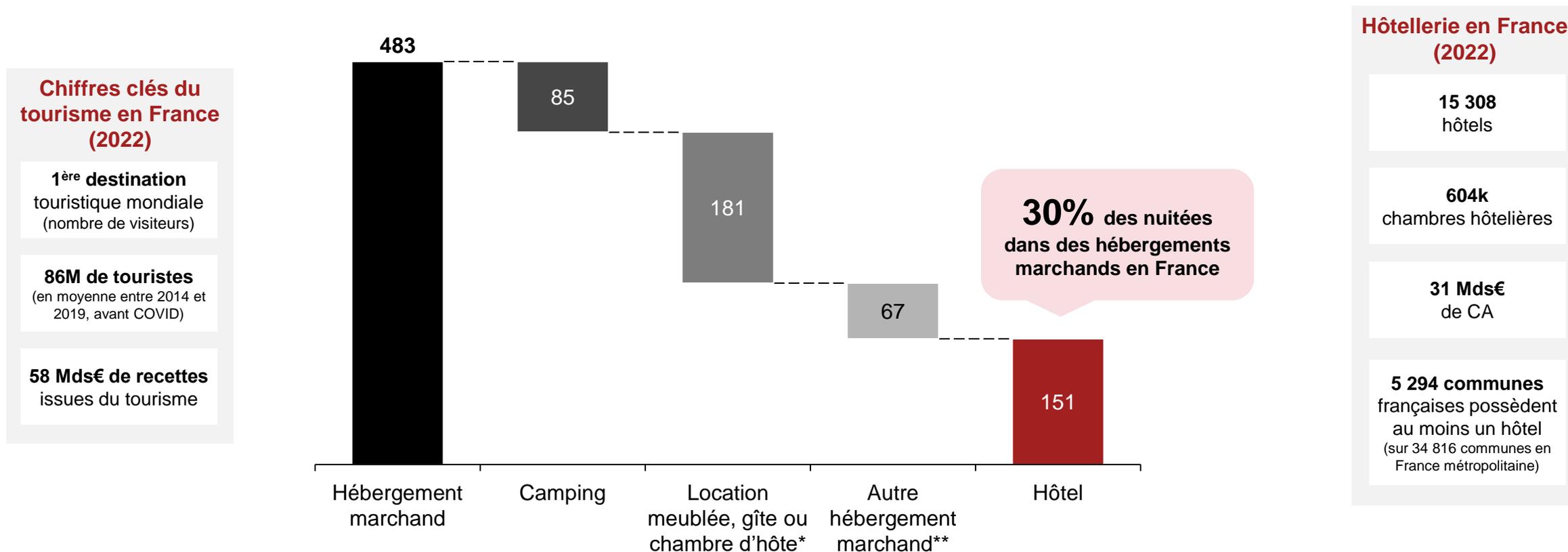
Plateformes de gré à gré



En 2022 : Plus de 800 000 hébergements classés, pour 12,5m de nuits réservées en ligne

L'hôtellerie couvre en moyenne près de 30% des besoins touristiques en hébergements marchands en France

Nuitées pour motif personnel selon le type d'hébergement
(en millions de nuitées, en France, en 2022)



Chiffres clés du tourisme en France (2022)

1^{ère} destination
touristique mondiale
(nombre de visiteurs)

86M de touristes
(en moyenne entre 2014 et
2019, avant COVID)

58 Mds€ de recettes
issues du tourisme

Hôtellerie en France (2022)

15 308
hôtels

604k
chambres hôtelières

31 Mds€
de CA

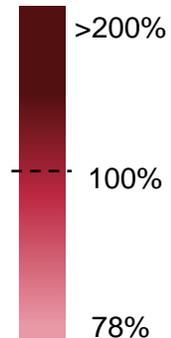
5 294 communes
françaises possèdent
au moins un hôtel
(sur 34 816 communes en
France métropolitaine)

La LMT répond à un besoin d'hébergement touristique particulièrement présent dans les zones en tension et lors des pics de haute saison

Part des nuitées touristiques couverte par les hôtels existants en haute saison
(#nuitées totales des touristes / #nuitées disponibles dans les hôtels*, Avril – Septembre 2022)



Déficit de capacité hôtelière

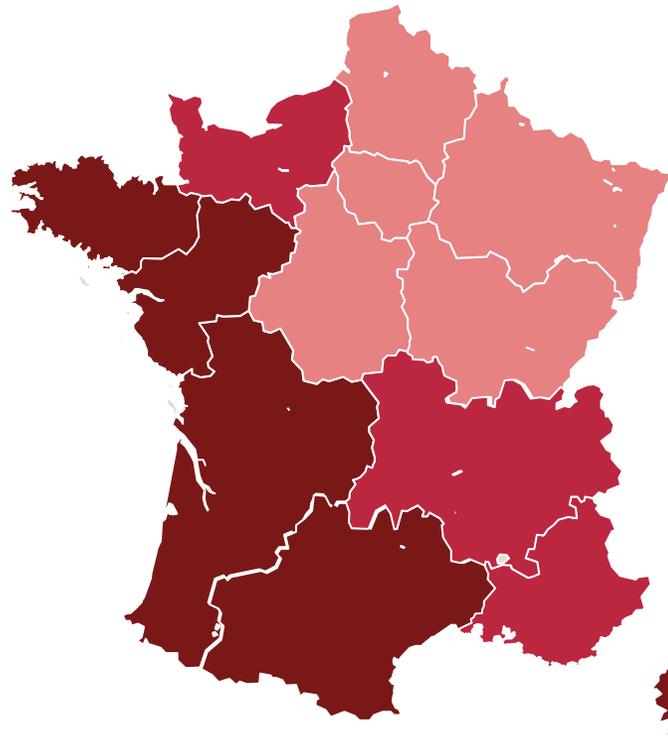


Exemples

Nouvelle-Aquitaine,
Bretagne, Occitanie

Auvergne-Rhône-
Alpes, Normandie

Île-de-France, Grand
Est

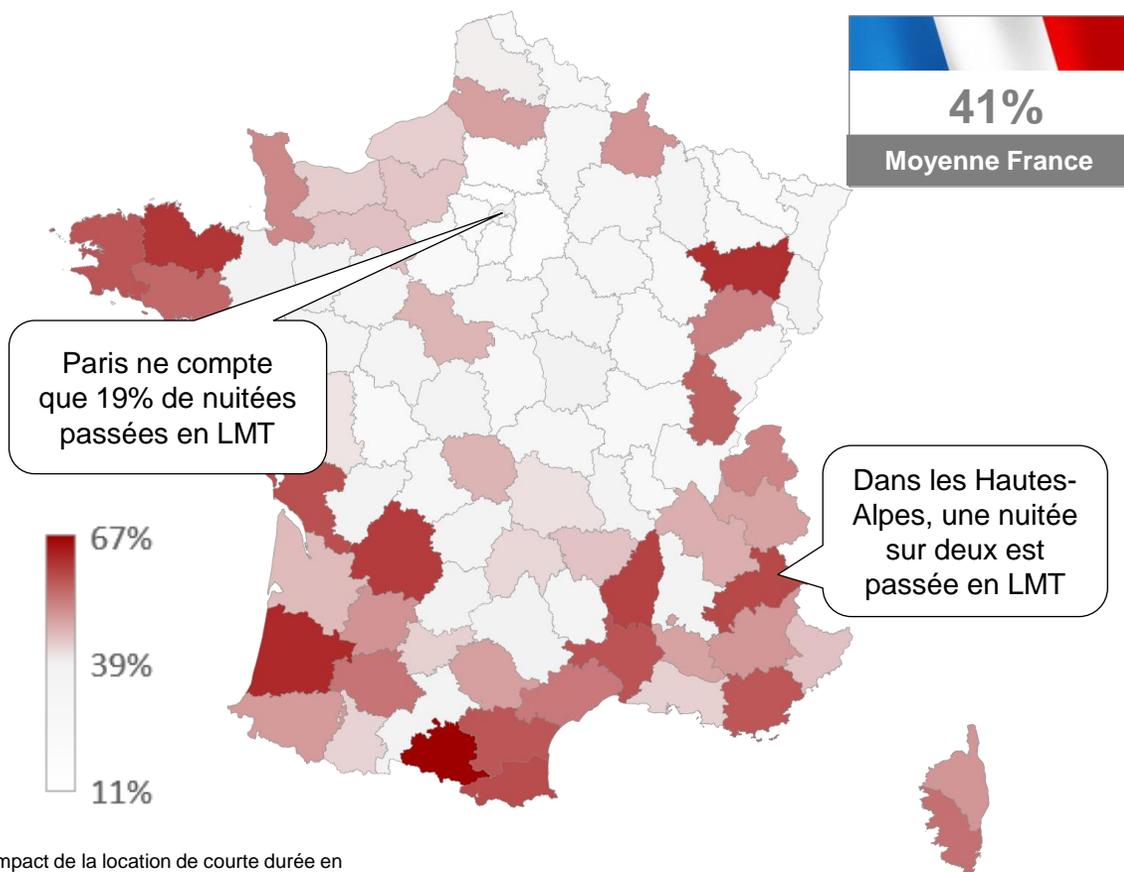


Les LMT répondent à une demande non satisfaite par les hôtels

- Dans certaines régions, **la capacité hôtelière est insuffisante face à la demande des touristes en haute saison ou lors d'événements importants** (comme les Jeux olympiques ou la Coupe du monde de Rugby). Les touristes se tournent alors vers des hébergements alternatifs (campings et LMT)
- **Les LMT sont également présentes dans plus de +29 000 communes en France**, contre seulement 5 300 pour les hôtels, et **répondent donc à un besoin de maillage** important du territoire et à la dispersion des flux des touristes
- **Les changements dans les habitudes de consommation des touristes**, comme la mobilité accrue des jeunes, les budgets plus serrés et les séjours plus courts, **augmentent également la demande de d'hébergements de courte durée**

40% des nuitées en France sont passées dans des LMT, répondant à une demande importante sur l'ensemble du territoire

Part des nuitées LMT par département (#nuitées LMT / #nuitées touristiques totales, dont hôtels mais hors campings, 2022)



Impact de la location de courte durée en France
Strategy&

Sources : Eurostat, Insee, Analyse Strategy&

Part moyenne des nuitées LMT par macro-zone (grandes villes incl. dans les départements, 2022)



Rural

36%

La moyenne de 36% de nuitées passées en LMT dans la zone rurale cache de grandes disparités (61% dans les Vosges, 42% dans le Cantal et 14% en Seine-et-Marne)



Montagne

52%

Le massif des Alpes, comme celui des Pyrénées comptent une moyenne de 52% de nuitées passées en LMT, réparties sur l'ensemble des départements

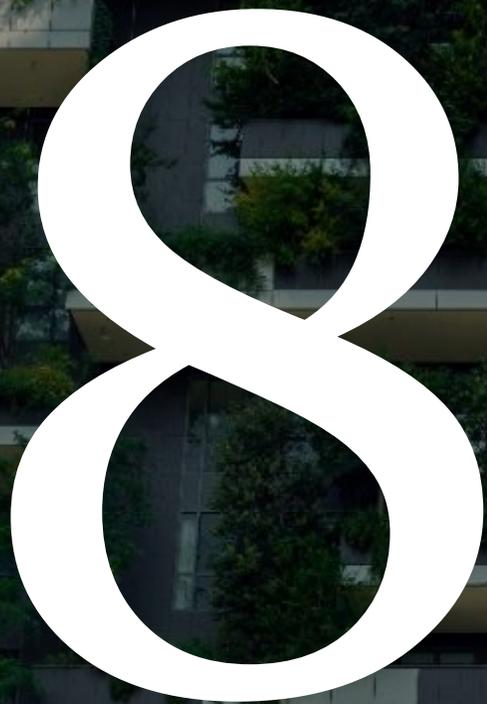


Littoral

52%

Le littoral méditerranéen, comme la côte atlantique, compte une moyenne de 52% de nuitées passées en LMT

Les LMT couvrent presque l'ensemble du territoire et permettent de répondre à une demande d'hébergement touristique là où hôtels et campings ne répondent pas suffisamment à cette même demande



La LMT a un impact positif sur le pouvoir d'achat des hébergeurs

Nous avons interrogé une population d'hébergeurs qui louent leur logement sur une plateforme LMT

L'échantillon représente la répartition géographique des hébergeurs en France

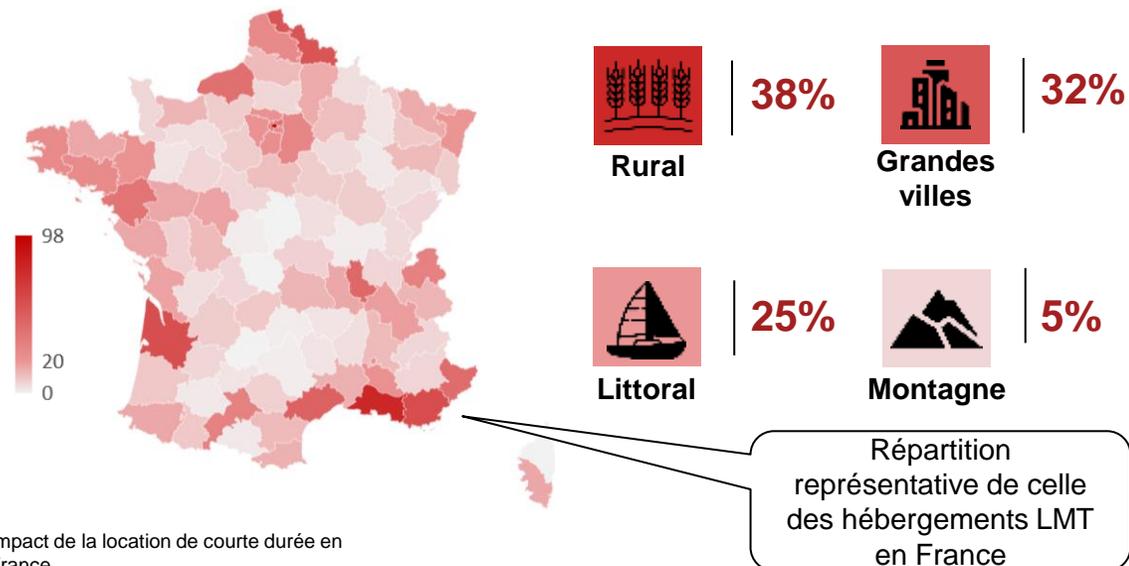
Répartition des répondants selon leur âge
(1500 répondants, propriétaires bailleurs)



Répartition des répondants par catégorie de revenus du foyer fiscal
(1500 répondants, propriétaires bailleurs)

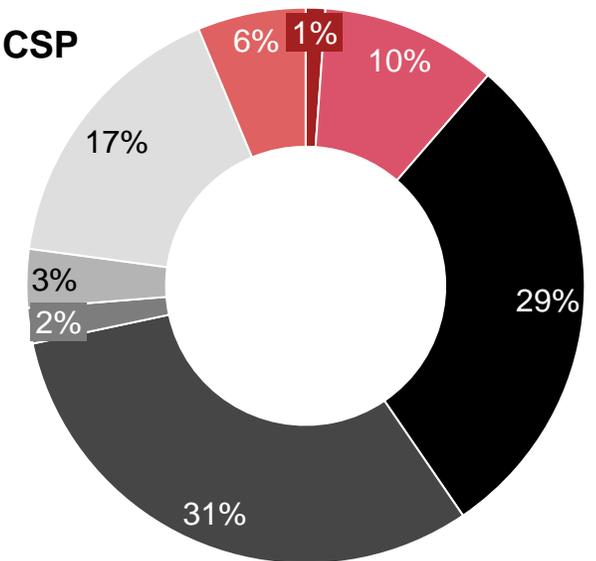


Répartition (%) des logements par départements et macro-zones
(1500 répondants, propriétaires bailleurs)



Répartition des répondants par CSP
(1500 répondants, par CSP)

- Agriculteur exploitant
- Artisan, commerçant, chef d'entreprise
- Cadre, profession intellectuelle supérieure
- Employé
- Inactif et étudiant
- Ouvrier
- Profession intermédiaire
- Retraité



Le portrait-robot d'un hébergeur louant une location meublée de tourisme est un particulier louant occasionnellement sa résidence principale



Profil de l'hébergeur

- 40 à 59 ans
- Employé dans le secteur privé
- Revenus du foyer fiscal entre 27 et 78k€ / an
- Possède 1 seul logement

Son profil d'âge, de CSP, de revenus et du nombre de logement ensemble représente 9% des répondants



Typologie du logement proposé à la location touristique

- Secteur rural
- Chambre ou logement entier dans une résidence principale

Cette typologie de logement représente 21% des répondants



Comportement sur le marché de location touristique

- Loué via 2 plateformes (e.g. Airbnb et Booking)
- Loué moins de 60 nuitées par an sur les 2 plateformes
- N'est pas considéré comme dédié à la location meublée de tourisme

Ce type de comportement représente 15% des répondants



Revenus dégagés par la LMT

- Revenu inférieur à 6K€ brut / an
- Représente plus de 10% du revenu fiscal annuel du foyer de l'hébergeur
- Utilisation des revenus pour préserver son pouvoir d'achat de l'inflation et pour rembourser un crédit immobilier

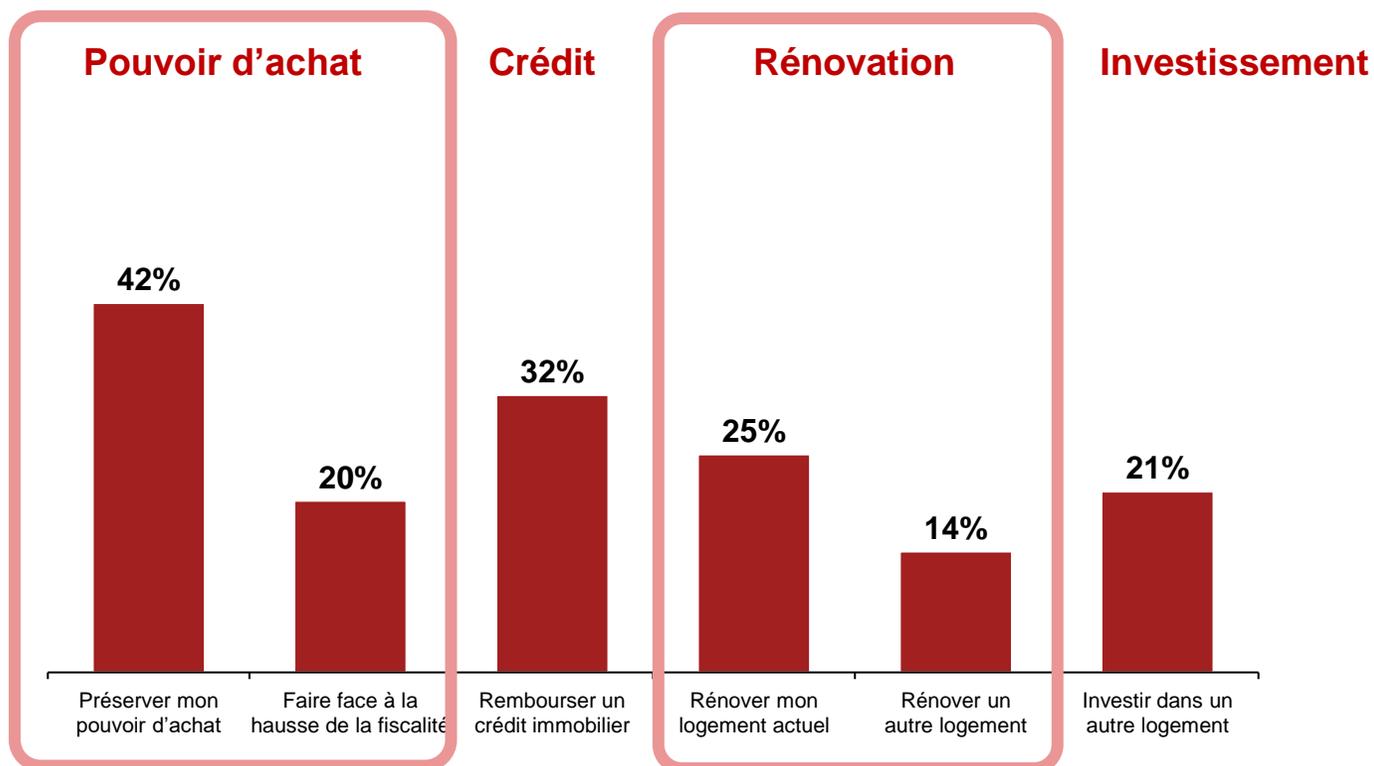
Cette typologie de revenu et son utilisation représente 22% des répondants

L'hébergeur moyen propose une chambre ou sa résidence principale lorsqu'il est absent, de manière occasionnelle pour dégager un revenu lui permettant de faire face à l'inflation et de rembourser son crédit immobilier. A l'inverse, le profil d'investisseur (louant un logement considéré comme un investissement plus de 120 nuitées) ne représente que 8% des hébergeurs

Une majorité d'hébergeurs utilisent les revenus tirés de la LMT pour préserver leur pouvoir d'achat ou rénover leur logement

Répartition des revenus supplémentaires par poste de dépense

(1500 répondants, plusieurs réponses possibles pour un unique logement, périmètre national)



Impact de la location de courte durée en France
Strategy&

Note: *calculée en additionnant les réponses "préserver mon pouvoir d'achat" et "faire face à la hausse de la fiscalité"
*Ont été enlevés les revenus > 150K€ par an non cohérents avec l'échantillon
Source : Enquête grand public, Analyse strategy&

Revenu médian d'un hébergeur

(1500 répondants, plusieurs réponses possibles pour un unique logement, périmètre national)

3 000 € / an

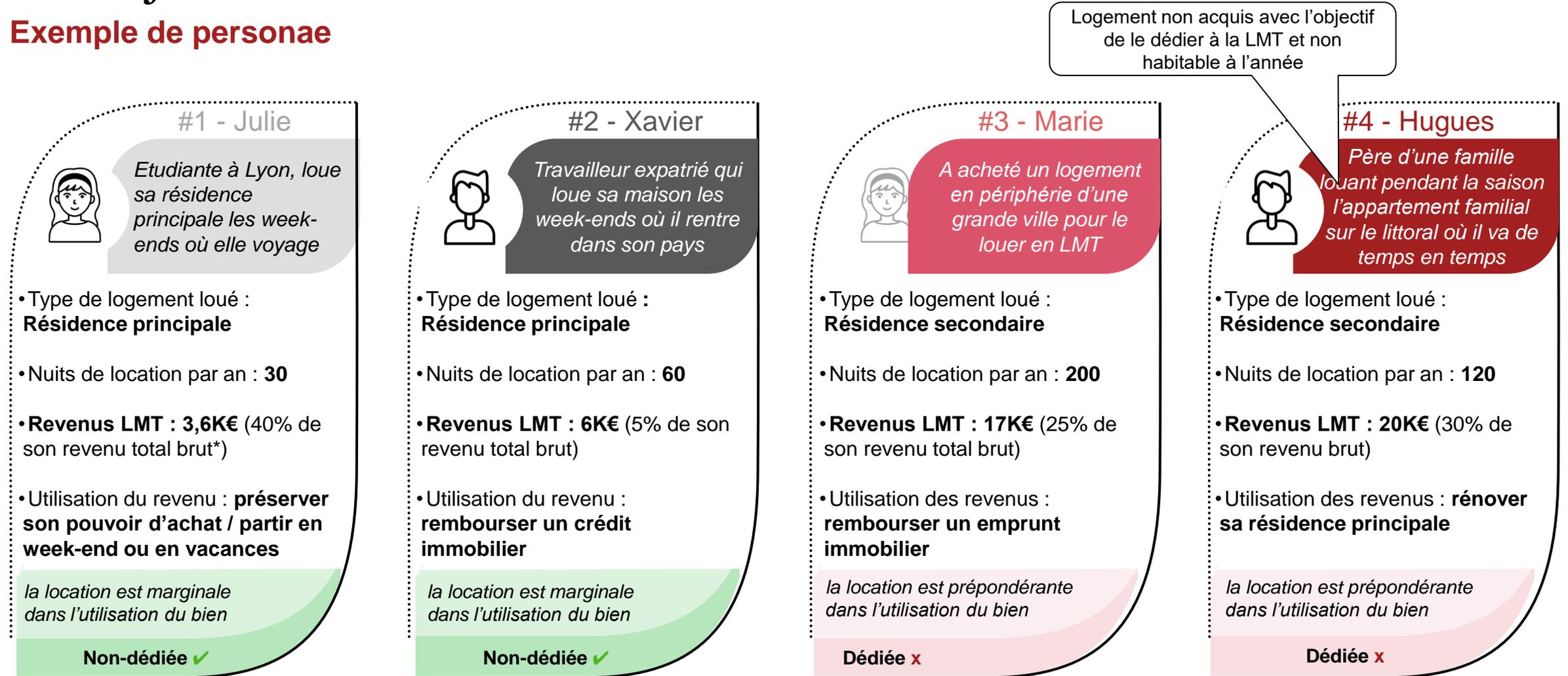
Revenu médian par hébergeur

61%

Des hébergeurs qui louent leur résidence principale ont inclus la LMT dans le plan de financement de leur résidence principale

La LMT couvre un ensemble de profils d'hébergeurs ayant des usages et des objectifs différents

Exemple de personae



La contribution de la LMT à la crise du logement est mineure par rapport à celle des logements vacants et des résidences secondaires

Les LMT dédiées ne représentent que 0,2% du parc de logements total, soit 41x moins que les vacants



Les LMT sont un complément d'offre d'hébergement touristique nécessaire

- Les LMT répondent aujourd'hui à de nouvelles habitudes de consommation
- **Le nombre de nuitées passées dans les LMT représentent en moyenne 40% du total des hébergements touristiques**
- **Les hôtels et les campings ne sont pas en mesure d'absorber seuls la demande en haute-saison touristique**



Les LMT dédiées ne représentent qu'une minorité des logements proposés sur les plateformes

- Si 3% des logements sont loués occasionnellement en location meublée de tourisme, **seulement 0,2% le sont de manière dédiée selon nos estimations** (critère de location > 120 nuitées, même si le propriétaire y séjourne également)
- **En moyenne, moins d'une LMT sur 10 est dédiée à la location saisonnière et considérée comme un investissement**



L'impact des locations meublées de tourisme doit être relativisé ; des outils efficaces sont à disposition des villes pour les réguler

- **Par ailleurs, les LMT dédiées ont un impact largement inférieur aux logements vacants et à la croissance des résidences secondaires en France**
- **Les communes mettent déjà aujourd'hui en œuvre un ensemble d'outils législatifs leur permettant de réguler les meublés de tourisme selon les réalités de chaque marché local**

75K LMT dédiées en 2022 sur l'ensemble du territoire Français

La hausse des prix de l'immobilier résidentiel ne peut donc pas s'expliquer seulement par la croissance du marché de la LMT et de ses hébergements considérés comme dédiés à cet usage. Le problème se concentre aujourd'hui autour d'un manque de construction dans les zones en tension, de la hausse des taux d'intérêts, de la croissance du nombre de logements vacants et des résidences secondaires, et dans une moindre mesure la LMT de façon hyper localisée

3,1M logements vacants en 2022 sur l'ensemble du territoire Français

