
Impact de la location courte durée en France

Octobre 2023

Executive summary



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** :

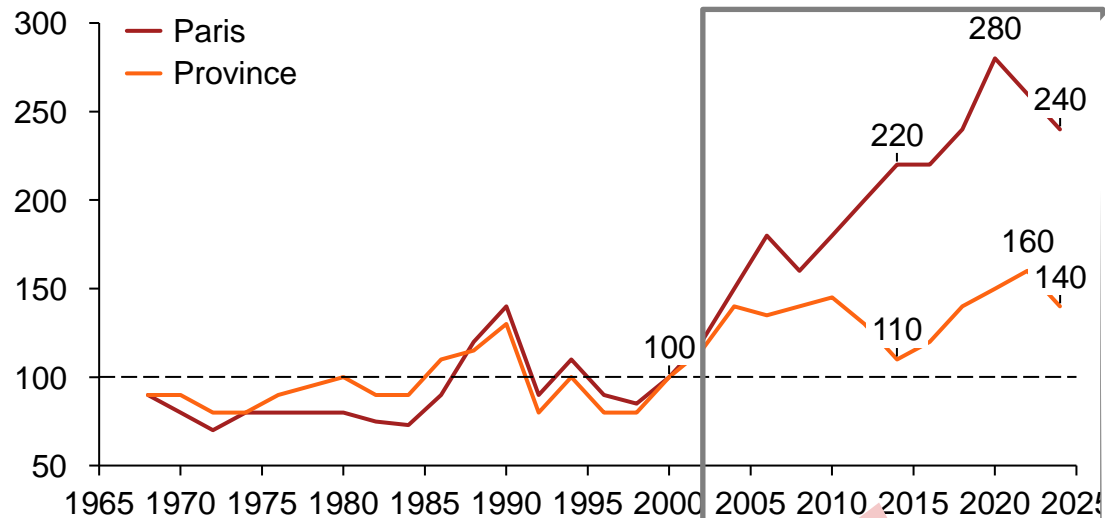
En absolu (nombre de LMT par géographie, rapporté au logement etc.)	En relatif (face à d'autres facteurs grevant le parc de logements tels que les logements vacants etc.)
---	--

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

Les Français ont de plus en plus de mal à se loger, notamment parce que leur pouvoir d'achat immobilier atteint un plus bas historique

Les prix des logements ont atteint un plus haut historique en 2020, avec une baisse relative depuis

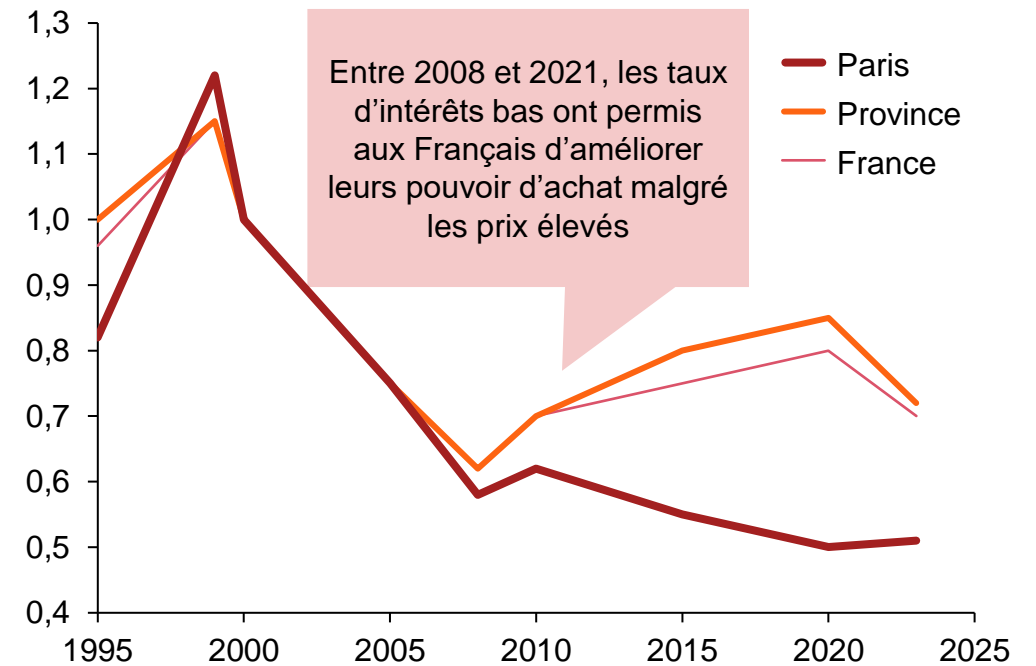
Indice du prix d'achat des logements rapporté au revenu disponible par ménage vs indice des prix des logements (1968-2024 (p), base 2000=1)



La hausse des prix a été continue, particulièrement en zone tendues (illustrées ici à travers l'exemple parisien)

Le pouvoir d'achat immobilier est en baisse, notamment depuis 2020, principalement du fait de facteurs macroéconomiques

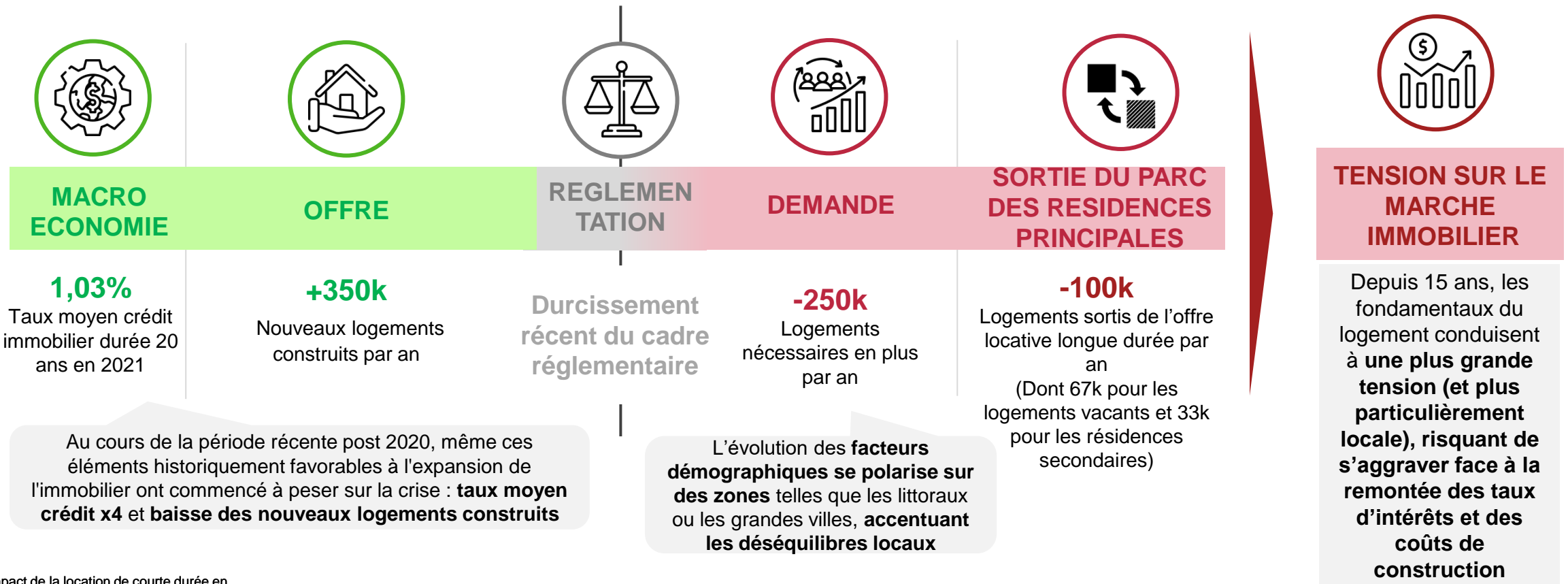
Indicateur du pouvoir d'achat immobilier* (1995-2023, base 2000=1)



Entre 2008 et 2021, les taux d'intérêts bas ont permis aux Français d'améliorer leur pouvoir d'achat malgré les prix élevés

Depuis 2022, la forte augmentation des taux a contribué à une vraie crise du pouvoir d'achat, donc du logement – au point aujourd'hui de ralentir la construction de logements neufs devenus inabordable

La tension immobilière s'est accrue malgré l'effort de construction, grevée par la hausse des logements vacants et dans une moindre mesure par la transformation de résidences principales en résidences secondaires



A l'échelle du pays, depuis 15 ans il existe un déséquilibre global entre l'offre et la demande, avec un parc de logements à rénover



Une demande forte de nouveaux logements en France due à la démographie et à l'obsolescence de logements

Augmentation de la population & baisse de la taille des ménages

Moyenne annuelle
2010 - 2022

250 000

Logements détruits ou à rénover

122 000

372 000



Déficit :
122 000



Malgré la construction de logements, l'offre est réduite par la hausse des logements vacants et secondaires

Constructions

+350 000

*Logements devenus vacants**

-67 000

*Logements devenus résidences secondaires**

-33 000

250 000

Depuis près de 12 ans existe un déséquilibre global : **la construction permet de répondre aux besoins démographiques essentiels**, mais ne répond pas aux **besoins de remplacement** du parc de logements

En particulier, la tension immobilière s'est accrue depuis 10 ans sur les littoraux et montagnes tandis qu'elle décroît en milieu rural

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

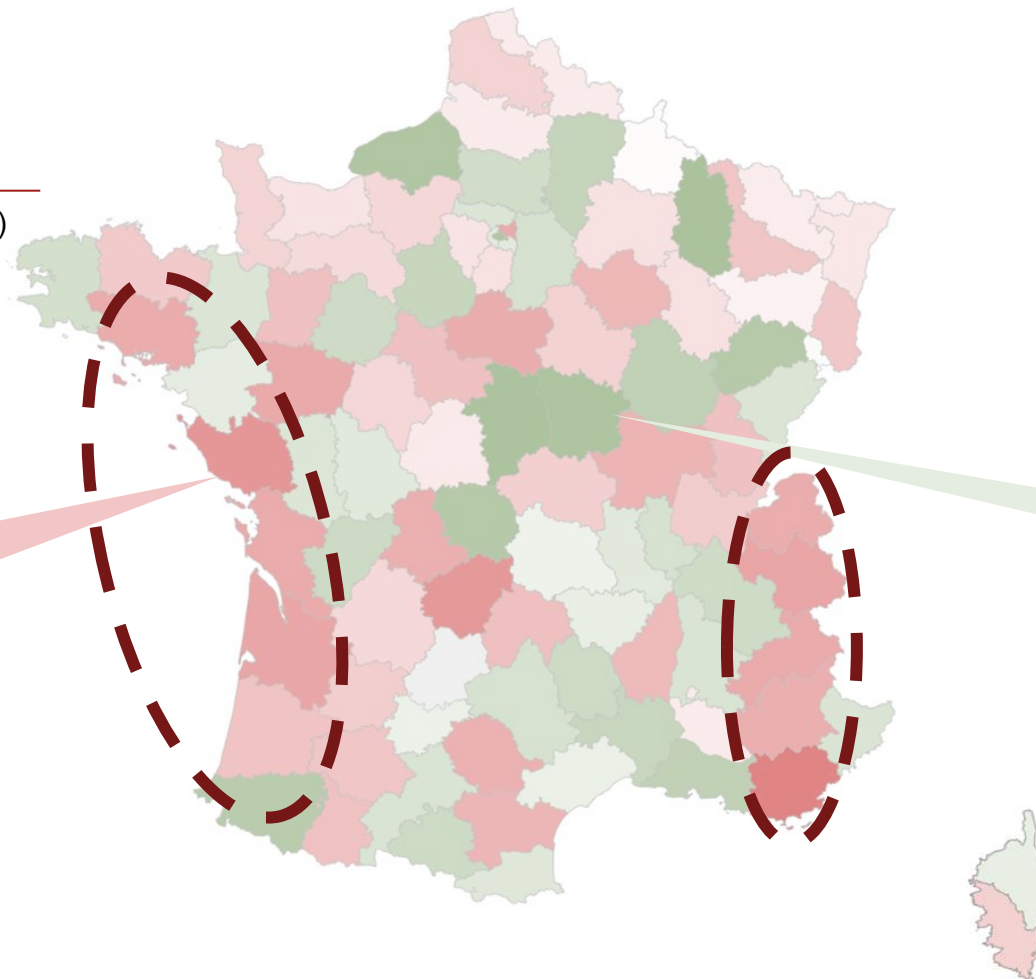
↑ Aggravation de la crise du logement

(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)

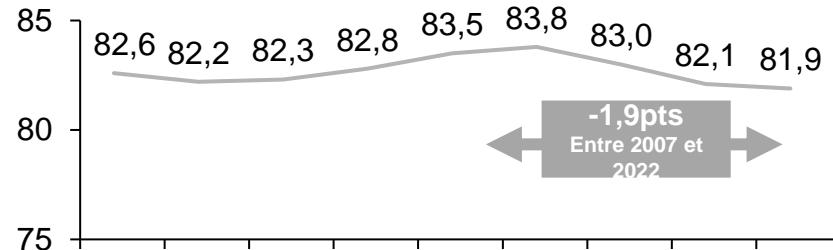
Variation de la tension immobilière 2013-19
=
Croissance de l'offre –
Croissance de la demande

L'offre est particulièrement grevée par la croissance des logements vacants et dans une moindre mesure, celle des résidences secondaires

Répartition des logements selon leur typologie globale dans le parc de logement Français



Depuis 15 ans, le poids des résidences principales dans le parc a baissé

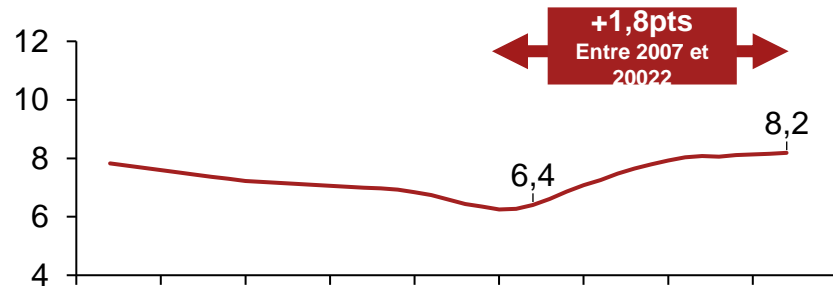


Le poids des **résidences principales s'est réduit de près de 2pts** depuis 15 ans

Les résidences principales supplémentaires équivalent en moyenne à 70% de l'effort de construction par an



Depuis 2005, les logements vacants** ont fortement contribué à la tension sur l'offre et l'immobilier

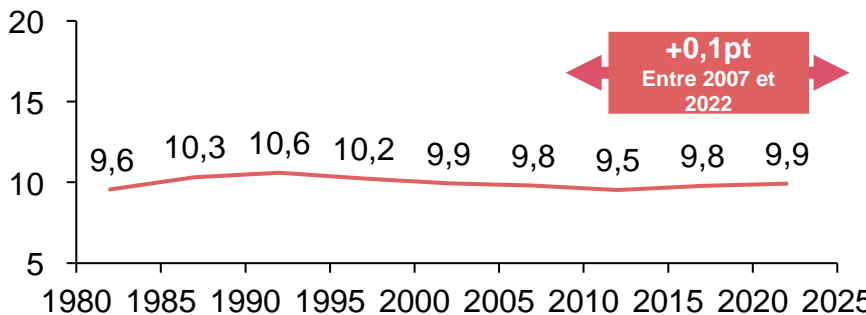


+ 1 million de logements vacants depuis 15 ans et une hausse de la part des vacants de 1,9pts depuis 2007

Les logements vacants supplémentaires équivalent à ~20% de l'effort de construction par an



Le poids des résidences secondaires et meublés de tourisme reste globalement stable depuis des décennies



La part des résidences secondaires reste stable en proportion depuis 1990

Les résidences secondaires supplémentaires équivalent à ~10% de l'effort de construction par an

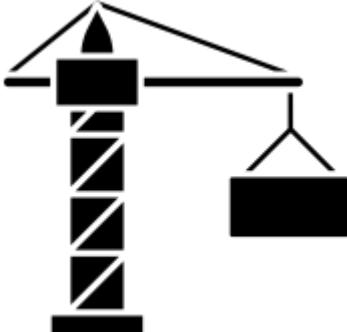
Plus de 350 milliers de logements sont devenus vacants dans les zones en tension* en 15 ans, qui auraient permis de loger théoriquement 700k Français

+ 350 000 de logements vacants

Depuis 15 ans 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

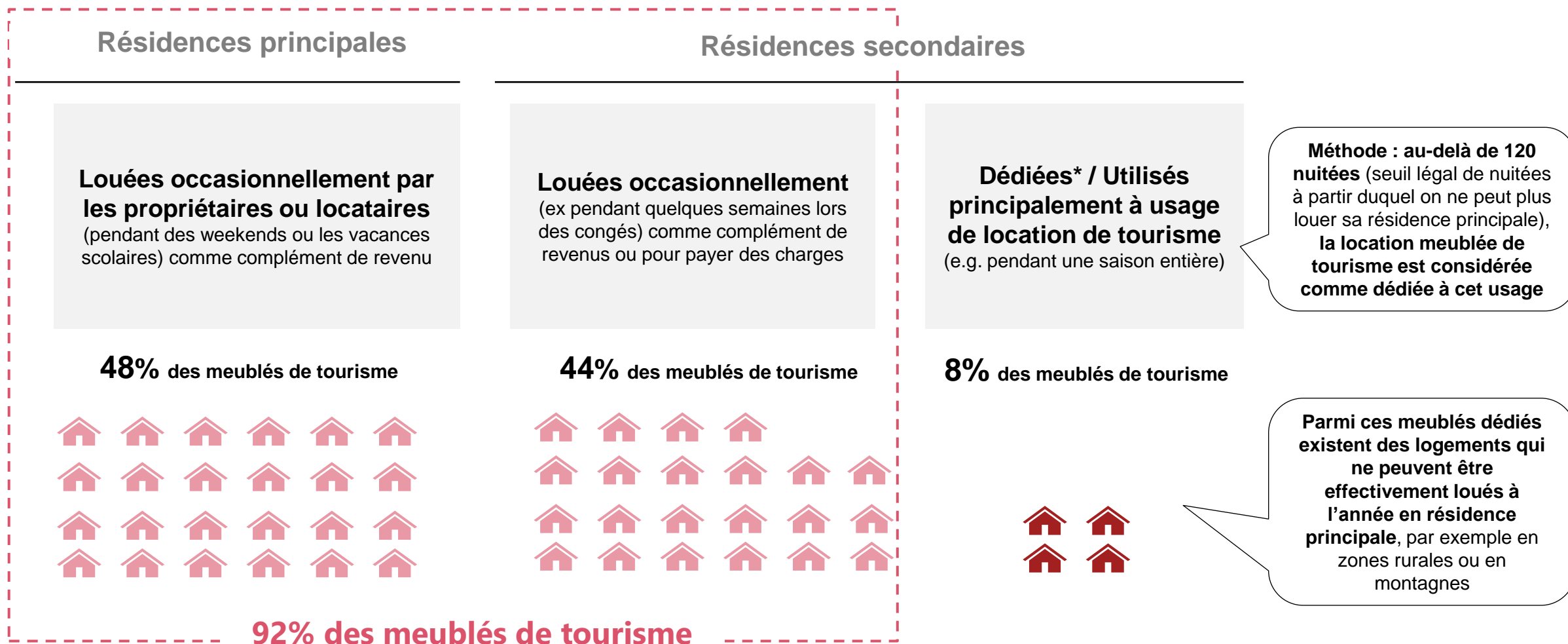


Propriétaire voulant louer un bien ne correspondant pas à la demande (localisation, typologie, confort etc.)
Ce facteur s'observe surtout dans les zones rurales où la demande est faible



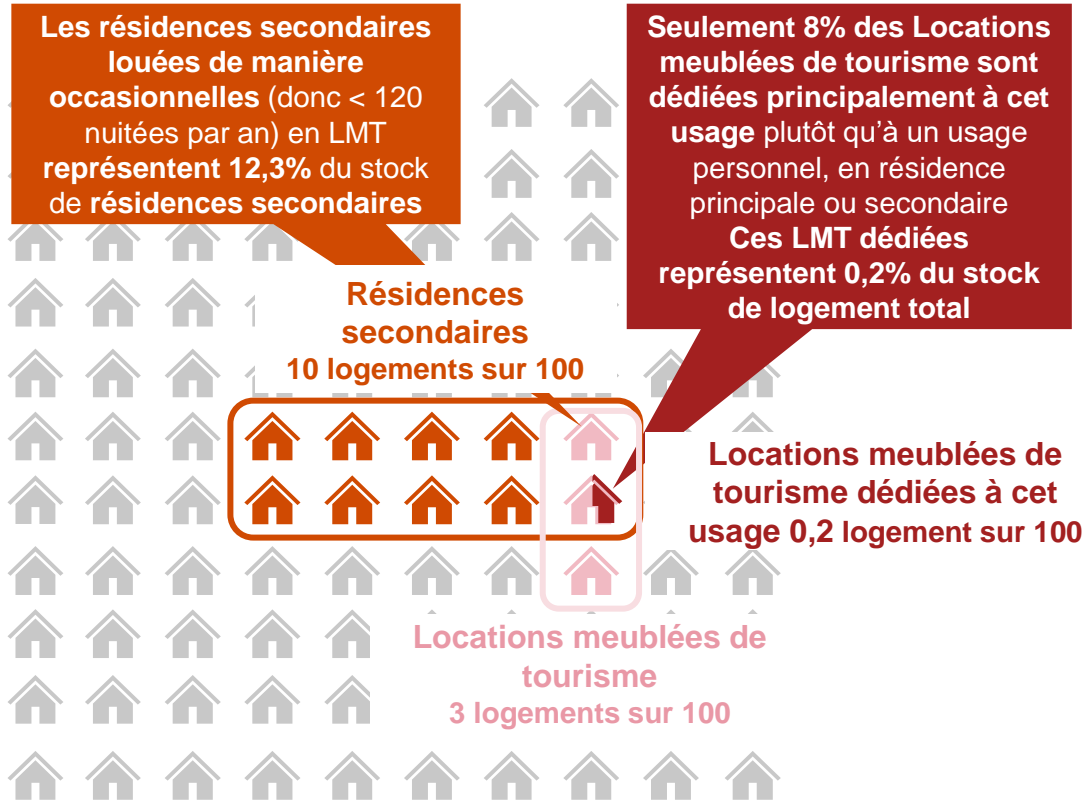
Vacance temporaire
liée à une période de transition pour le logement qui est proposé à la vente, en attente de règlement de succession ou avec des travaux en cours

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

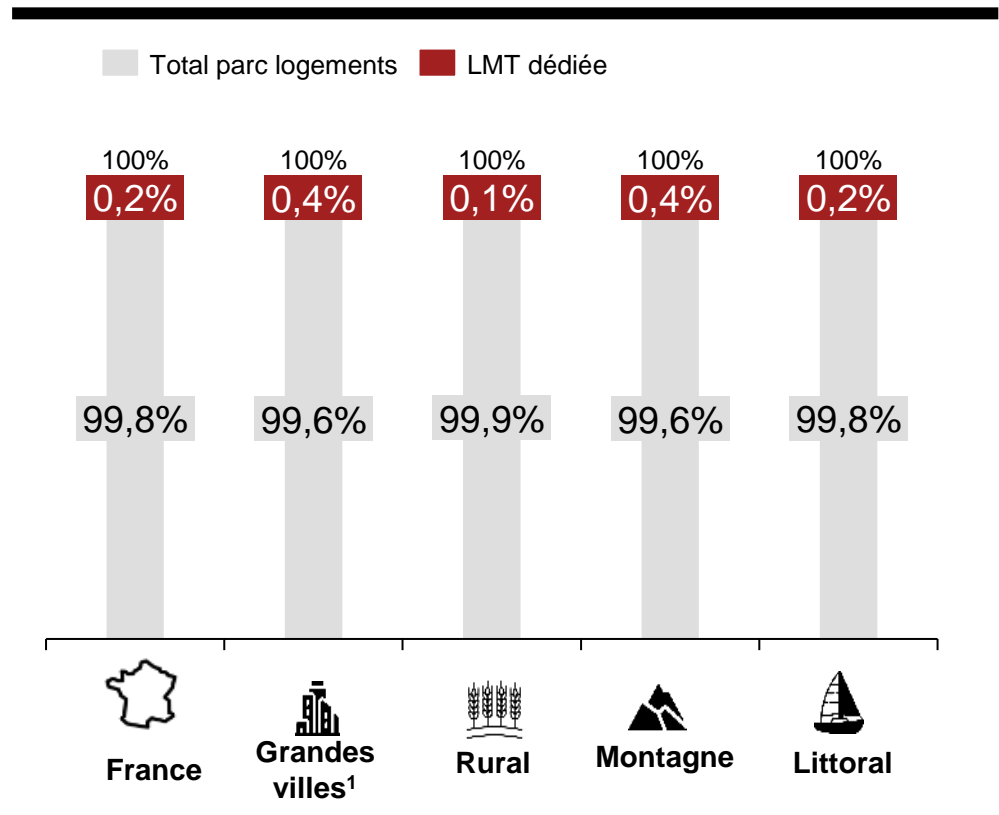


0,2% des logements sont dédiés à la location meublée de tourisme, avec un impact faible sur l'offre actuelle

Total logements en France



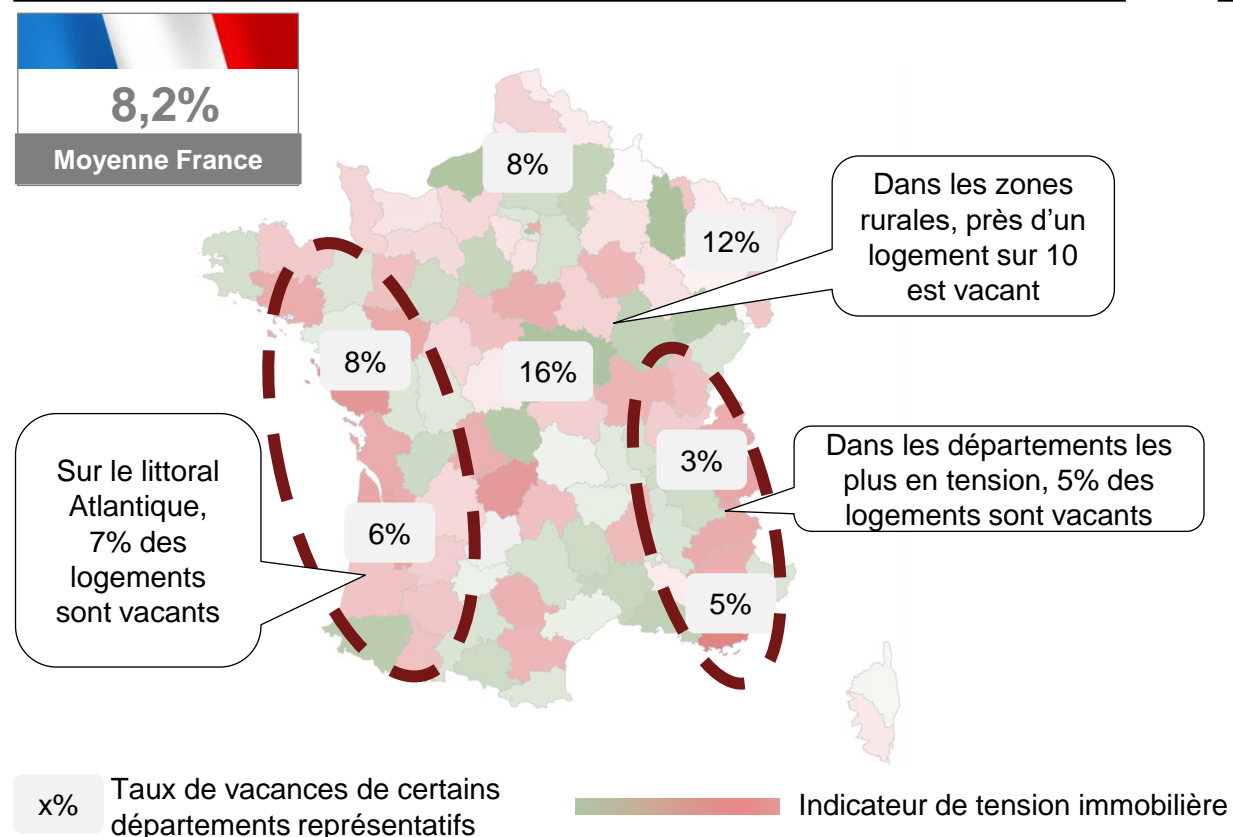
Répartition du poids des locations meublées de tourisme dédiées par grande zone géographique (% , France 2022)



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

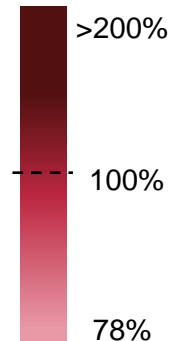
Malgré l'attrait et la tension immobilière présente sur les littoraux, le nombre de **logements vacants est 29x supérieur à celui des LMT dédiées**

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

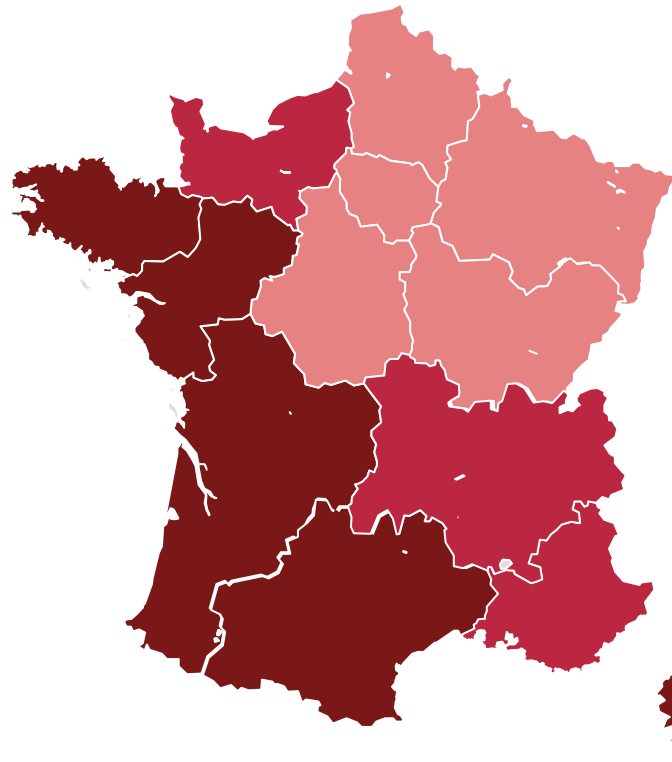


Exemples

Nouvelle-Aquitaine,
Bretagne, Occitanie

Auvergne-Rhône-
Alpes, Normandie

Île-de-France, Grand
Est

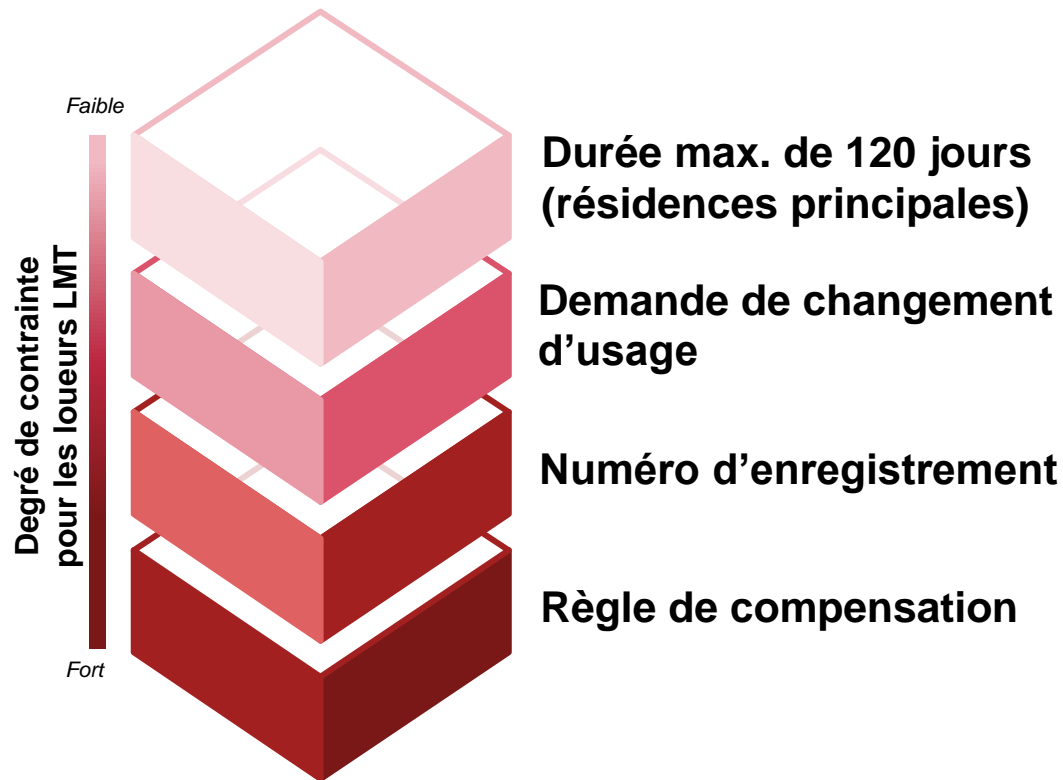


Les LMT répondent à une demande non satisfaite par les hôtels

- 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**

... tout en s'inscrivant dans un cadre réglementaire dédié et à disposition des communes pour le contrôle de la croissance des LMT

Mesures à disposition des communes pour réguler l'offre de LMT



Selon les communes, ces mesures sont appliquées de manière partielle à totale (illustration)

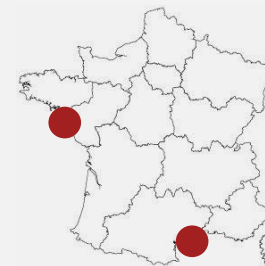
Montpellier – Compensation pour les personnes morales et pour tous dans le centre-ville

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*



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

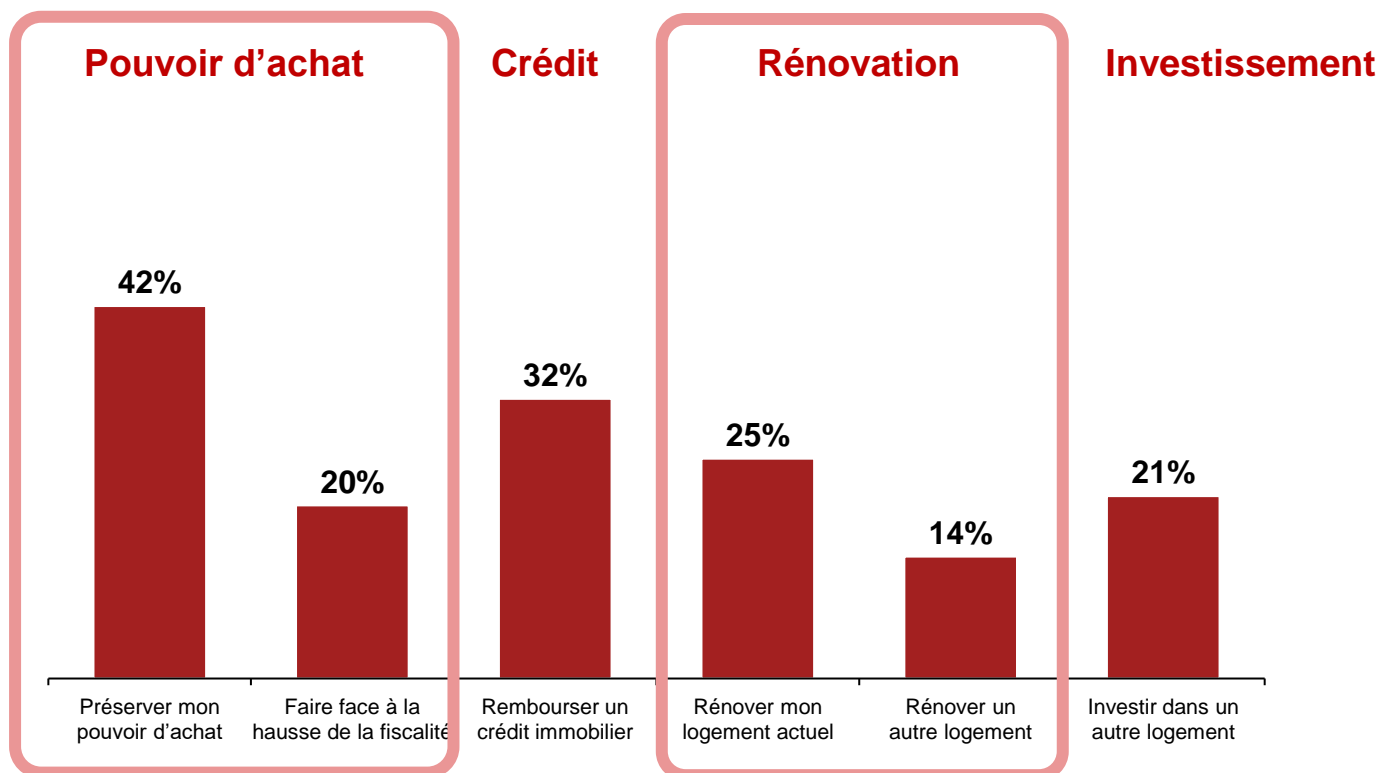
Degré estimé d'impact sur l'offre de LMT

Faible *Fort*

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%

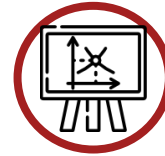
Des hébergeurs qui louent leur résidence principale ont inclus la LMT dans le plan de financement de leur résidence principale

Réduire la tension sur les prix des logements induit de plus construire (zones en tension) et de plus rénover les logements vacants



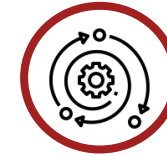
La construction de logements neufs est aujourd'hui insuffisante pour couvrir les besoins des zones en tension

- Avec plus de 300 000 logements construits par an, le neuf permet mieux que n'importe quel outil de répondre à la croissance des besoins, mais est fragilisée par un ensemble de facteurs*
- Dans les zones en tension, on ne construit pas assez pour faire face à la hausse de la demande (démographie, comportements)
- Le déséquilibre s'observe particulièrement dans la typologie et la localisation des logements (littoraux, grandes villes etc.)



La vacance est le facteur qui a le plus d'impact sur l'attrition du parc de logements

- Dans les zones en tension, la vacance a fortement augmenté depuis 15 ans (3M de logements vacants sur l'ensemble du parc, dont +1M depuis 15 ans)
- Afin d'atténuer le taux de vacance sur le parc, plusieurs solutions peuvent être étudiées :
 - Renforcement de la connaissance du parc et des raisons de la vacance
 - Politiques et mesures fiscales favorisant la rénovation
 - Politiques et mesures fiscales incitant à la location



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

- Si 3% des logements sont loués occasionnellement en location meublée de tourisme, seulement 0,2% le sont de manière complètement dédiée selon nos estimations
- Par ailleurs, ils ont un impact 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

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



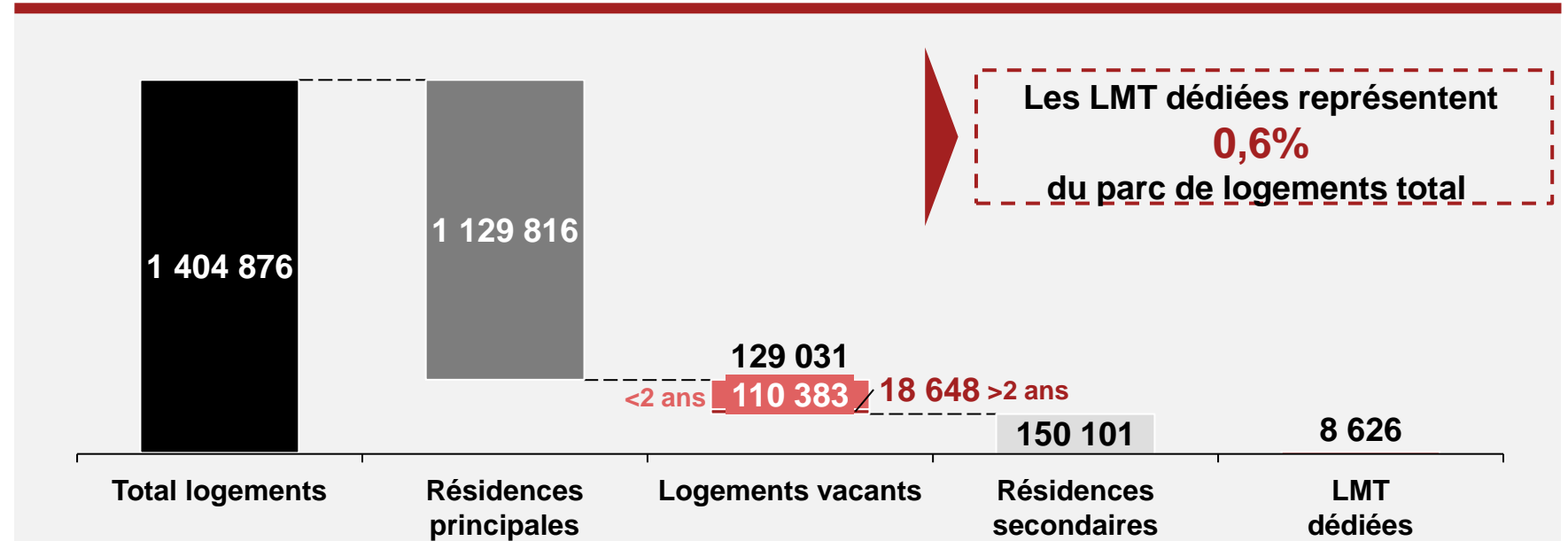
Région : Île-de-France

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 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

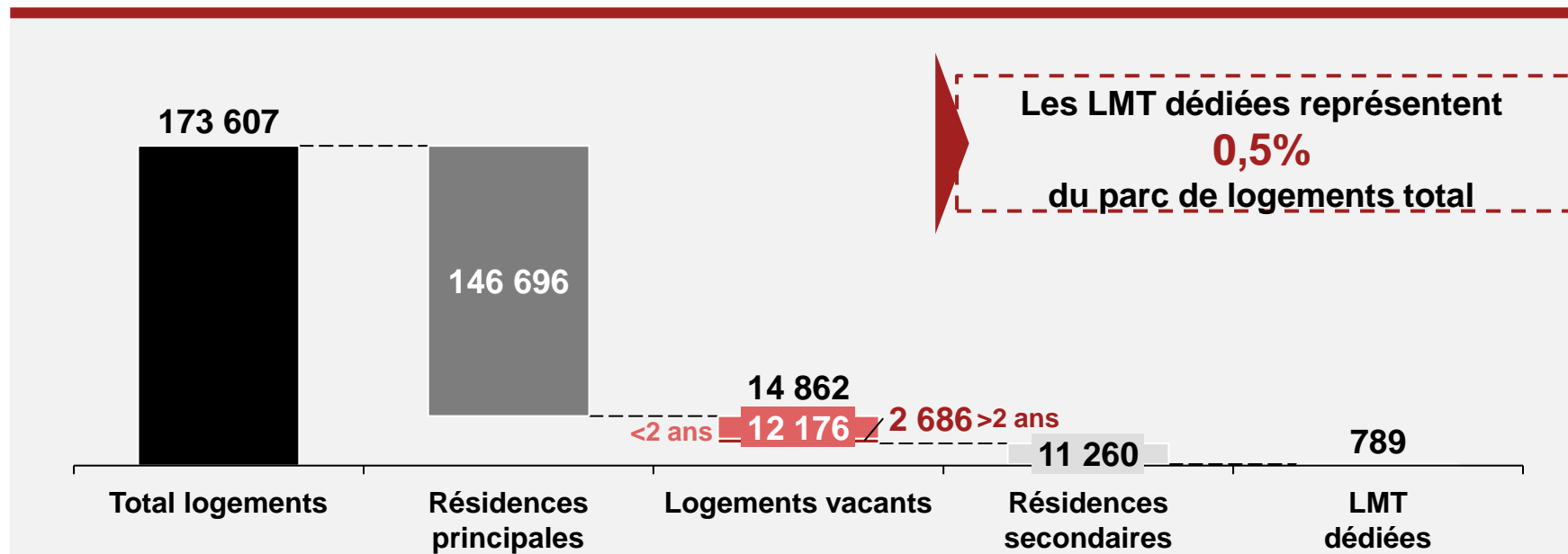
Zone géographique :
Grande ville

Habitants (2022) : 270 081

Impact de la location de courte durée en
France

Strategy&

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

Source : Eurostat, Insee, Données enquête grand public, Analyse Strategy&

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

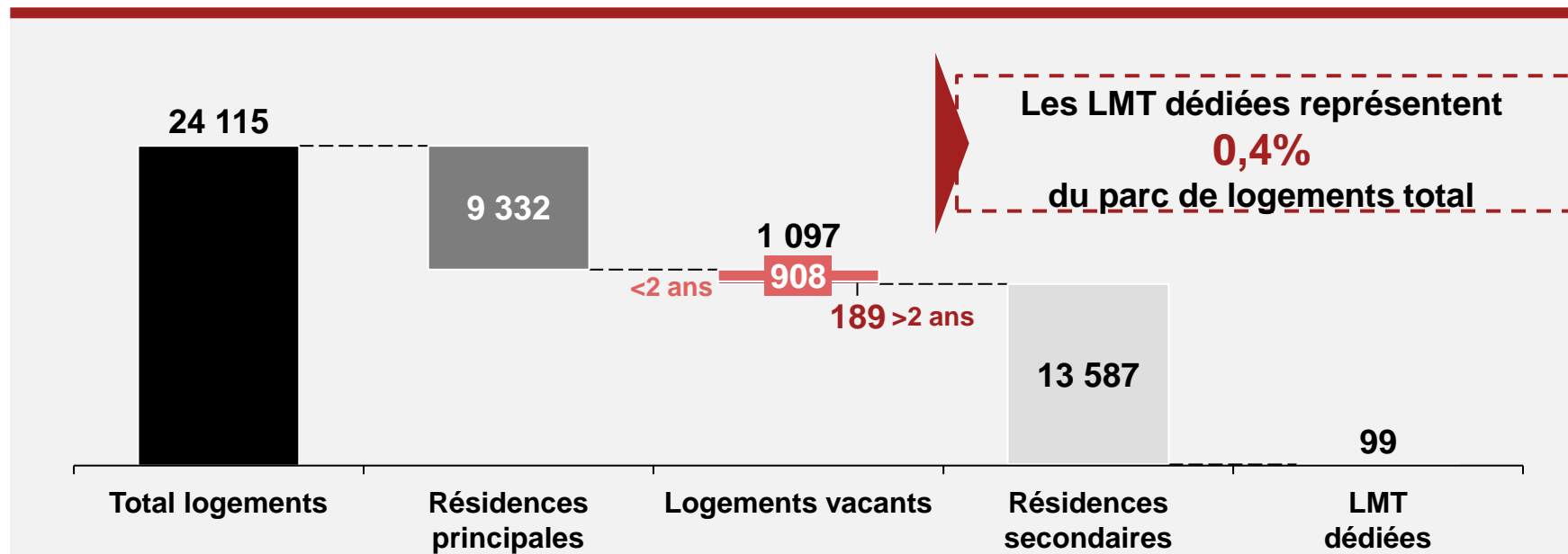
Département : 44

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



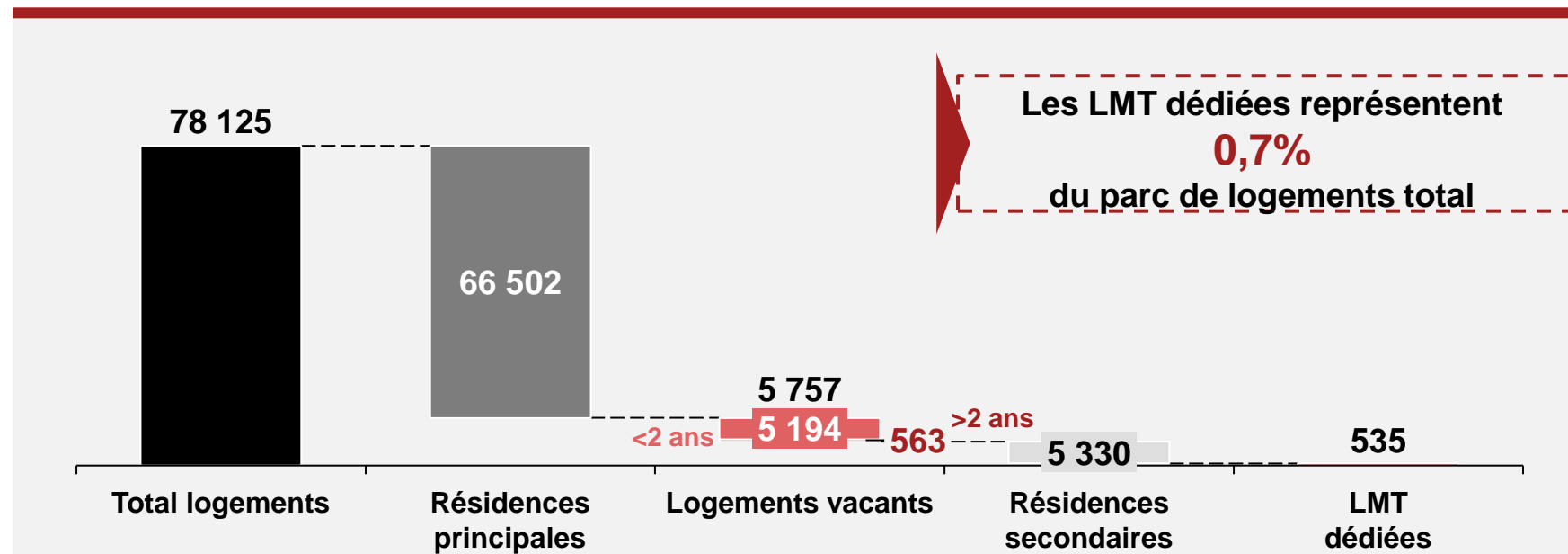
Région : Auvergne-Rhône-Alpes

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