

CAHIER DE RECHERCHE(S)

Rééquilibrage urbain, déstabilisations rurale et littorale

La dynamique du logement dans l'Hexagone
depuis 2018



**Caisse
des Dépôts**
GROUPE



Institut pour la recherche

L'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts soutient des projets de recherche s'inscrivant dans les champs d'intervention et les missions de la Caisse des Dépôts.

Son rôle est de favoriser la recherche dans les domaines liés aux activités de la Caisse des Dépôts, sur des thématiques variées telles que l'épargne, la finance long terme, le développement économique des territoires, la transition énergétique et écologique, les impacts du vieillissement, etc.

Résidences secondaires et logements vacants depuis la pandémie

Cette étude s'inscrit dans le cadre des travaux de la Fondation Cournot, soutenus par l'Institut pour la Recherche de la Caisse des Dépôts. Elle porte sur l'observation et l'analyse de la dynamique des logements en France métropolitaine depuis 2018. Les données sur l'évolution des localisations, des nombres et des surfaces des logements entre 2018-2024 permettent d'établir un diagnostic des tendances très contrastées qui ont touché l'habitat dans les communes de France métropolitaine depuis la pandémie.

Auteur



Jean-Philippe Touffut
Économiste,
Directeur de la Fondation Cournot¹

Jean-Philippe Touffut est économiste, il anime la Fondation Cournot qu'il a créée en 2000 avec Jean-Louis Beffa et Robert Solow.

La Fondation met en perspective les dynamiques économiques contemporaines dans le temps et dans l'espace. Dans ses conférences, débats, séminaires et publications, la Fondation contribue à rendre plus accessibles les raisonnements théoriques de l'économie, des mathématiques, ou de l'épistémologie. Elle reste fidèle à la pensée de Cournot, guidée par une équipe scientifique d'économistes et de mathématicien(ne)s de renom.

¹ • L'auteur a bénéficié de l'aide précieuse de Vincent Clerc et de Xavier Timbeau dans la mise à disposition, l'analyse et l'interprétation des données.

Introduction

Le déclenchement de la pandémie de coronavirus en 2020 n'a pas entraîné la migration massive des villes vers les campagnes, anticipée au moment du premier confinement. Il a cependant **accélééré les départs en provenance des plus grandes métropoles vers d'autres agglomérations**, au premier rang desquels des villes plus petites et des couronnes périurbaines. L'Hexagone a donc été marqué par une forme de rééquilibrage de l'armature urbaine déjà en cours avant la crise². Comment ce phénomène s'est-il traduit dans la dynamique des logements principaux, secondaires ou vacants ? C'est l'objet de ce rapport d'**illustrer des tendances très contrastées d'un territoire et d'une commune à l'autre, et de spécifier les types de trajectoires qui se dessinent depuis 2018.**

Le rapport se fonde sur les données 2018-2024 (disponibles depuis mars 2025). Il porte sur les communes de plus de 1 000 habitants. Ces données concernent près de 57 des 68 millions de la population française. L'orientation générale de la répartition de l'habitat est d'abord présentée selon la localisation, le nombre et la surface des logements vacants et des logements secondaires. **Le rééquilibrage urbain semble ainsi s'opposer à une désorientation des transformations rurales et littorales.**



2 • Millet Hélène et al. (2022), *Exode urbain, un mythe, des réalités ?* Ministère de l'écologie



Une stabilité décennale dans la répartition des types de logements

À l'échelle des dix dernières années, l'équilibre entre villes et campagnes est constant. Le poids des grandes villes est d'ailleurs structurant depuis le début du siècle : **les grandes aires urbaines, et particulièrement les métropoles, conservent une position dominante en termes d'activités, d'emplois qualifiés et de services supérieurs.** Cette structure du territoire, avec une primauté des grands pôles, ne change guère depuis la fin du siècle dernier et la constance des grandes logiques territoriales perdure³. Depuis le début des années 1980, la répartition du parc de logements en France métropolitaine selon la taille de l'unité urbaine a pourtant évolué sous l'effet de deux phénomènes. D'une part, la croissance du parc a changé de façon hétérogène sur le territoire. D'autre part, sa répartition s'est modifiée avec le phénomène d'extension urbaine, par l'apparition de nouvelles unités urbaines ou l'agrandissement d'unités déjà existantes.

Le vieillissement de la population reste le moteur fondamental de la dynamique du changement d'habitat : le passage à la retraite est la dernière rupture biographique associée à une plus grande propension au déménagement. Les mobilités résidentielles tardives suivent des dynamiques différentes de celles de la population globale, marquées par l'arrivée renforcée des retraités⁴.

Une stabilité est cependant observée depuis quarante ans dans le rapport entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants en France métropolitaine. En 2024, il s'établit à 82 %, 10 % et 8 % respectivement. La part des résidences principales oscille entre 82 et 84 % depuis 1983, et baisse légèrement chaque année depuis 2006. La tendance longue qui explique ces évolutions est la croissance moins soutenue du nombre de résidences principales par rapport à l'ensemble du parc.

La part des résidences secondaires et des logements occasionnels augmente légèrement depuis le début des années 2010 en France métropolitaine, passant de 9,5 % en 2011 à 9,9 % en 2024. Le nombre de résidences secondaires croît en effet davantage que l'ensemble du parc sur ces périodes. À la mesure des départements, les proportions s'échelonnent entre 46 % pour les Hautes-Alpes et 1 % en Seine-Saint-Denis. Si l'évolution de la répartition est peu visible à l'échelle de l'Hexagone, les trajectoires par communes sont souvent très marquées. La mobilité induite par les confinements déclenchés par la pandémie semble être le premier facteur de différenciation, même si d'autres facteurs comme les déclin démographique, économique et social sont à prendre en compte.

3 • Boubou-Olga O. (2024), « Le monde rural existe-t-il ? » Esprit, n° 11 (Novembre).

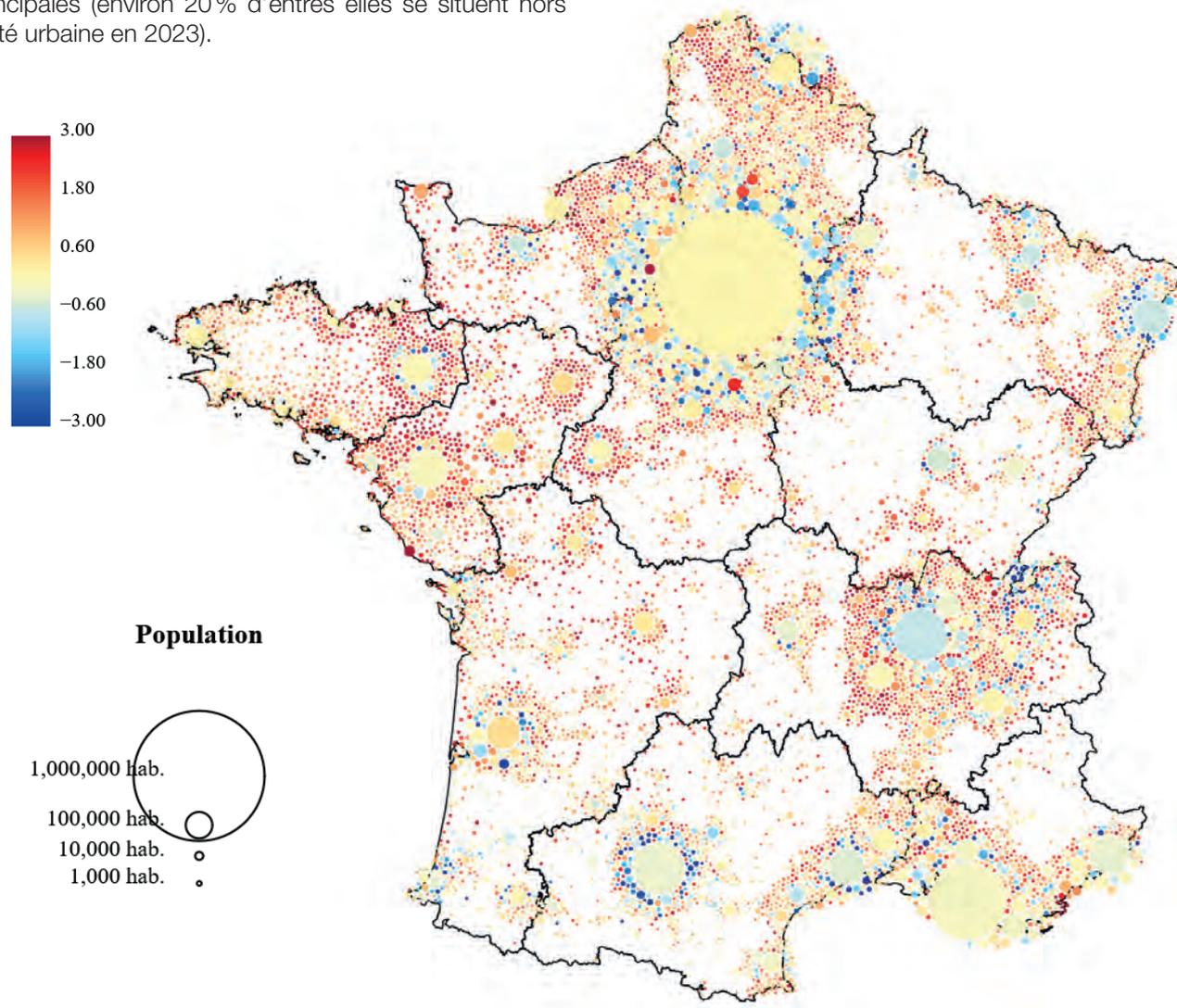
4 • Bléhaut M., Jauneau P. (2023), *Les trajectoires résidentielles après la pandémie - Stabilité, aspiration habitat et enjeux liés aux seniors*, CREDOC

La dynamique des résidences principales : une stabilité qui cache un renforcement des unités urbaines et une évolution contrastée des surfaces

Entre 2018 et 2023, le nombre de résidences principales croît en moyenne de 0,8% par an. Leur part augmente dans les unités urbaines au détriment des communes rurales. Si la tendance à la concentration de la population dans les villes se poursuit, **la proportion des résidences principales diminue lorsque la taille de l'unité urbaine est plus grande**. Les grandes unités urbaines (plus de 100 000 habitants, hors Paris) et l'Île-de-France continuent en conséquence de concentrer une part importante des résidences principales, mais leur croissance est freinée par le manque de foncier et les prix élevés⁵. En 2023, 32,2% des résidences principales se situent dans une commune de moins de 100 000 habitants et 31,8% dans une commune urbaine de plus de 100 000 habitants hors Paris. Les unités urbaines de moins de 100 000 habitants et les communes rurales voient leur parc de résidences principales croître continûment, ces dernières demeurent ainsi le réservoir le plus important de résidences principales (environ 20% d'entre elles se situent hors unité urbaine en 2023).

Quelles indications donne l'évolution des surfaces de logements depuis 2018 sur l'articulation de ces tendances ? Les cartes qui représentent cette évolution dans les communes de plus de 1 000 habitants nuancent certaines idées reçues. La réduction de la taille moyenne des surfaces dans les grandes villes, dans lesquelles des logements plus petits se construisent, n'est pas établie. Même si beaucoup d'entre elles sont confrontées à la rareté foncière et aux prix élevés, leur surface totale habitable peut augmenter, alors que la surface moyenne par logement neuf diminue ou stagne. La **carte 1** présente ainsi l'évolution de la surface moyenne des résidences principales depuis 2018 (en pourcentage).

 **Carte 1 - Évolution de la surface moyenne des résidences principales depuis 2018 (en pourcentage)**

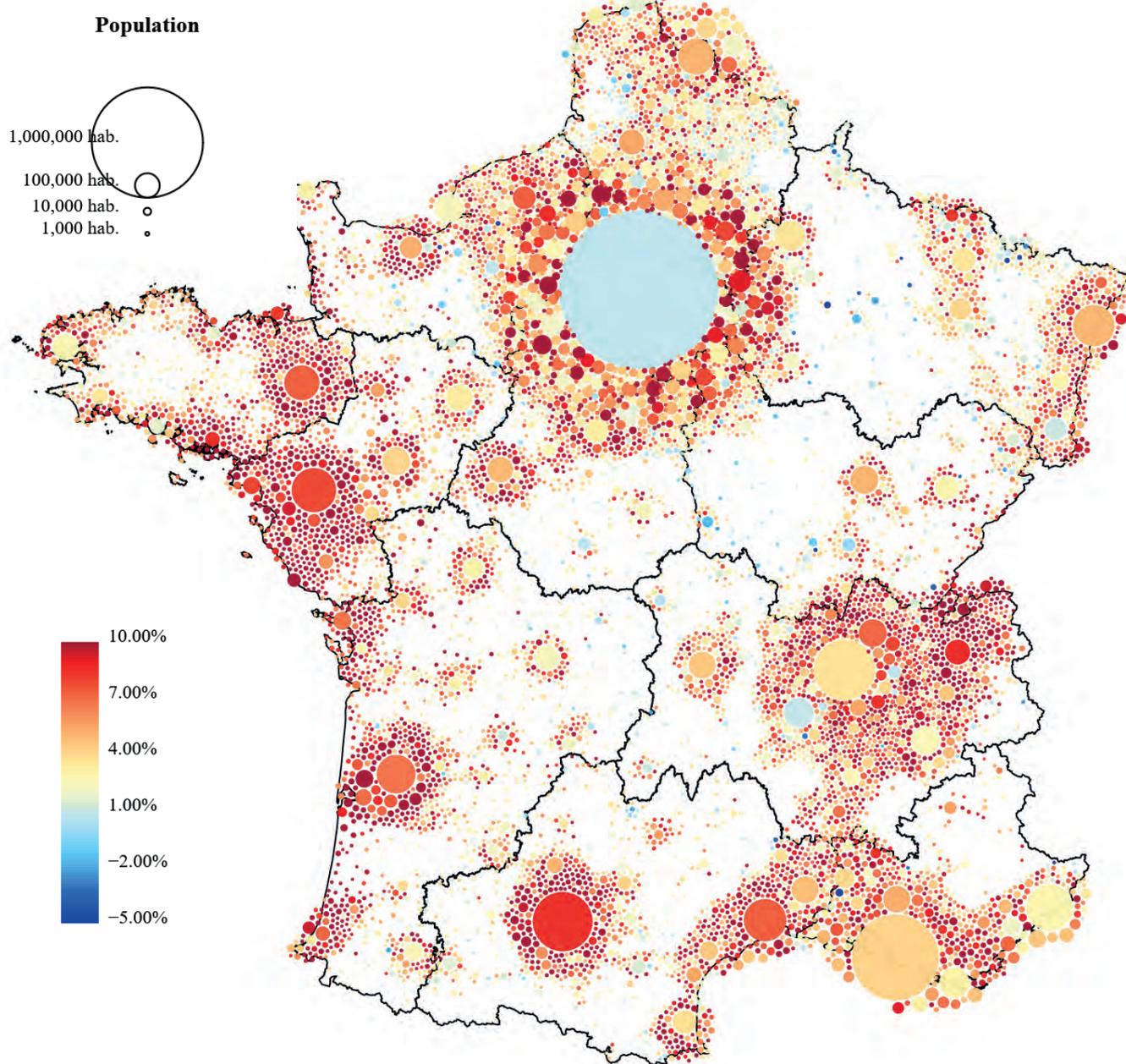


5 • Freppel C. (2024), *Le parc de logements au 1^{er} janvier 2024 : 38,2 millions de logements en France*, INSEE

Si les métropoles et les grandes villes connaissent peu de variations, la tendance à la diminution relative dans les banlieues et les zones péri-urbaines s'oppose à celle de leur augmentation dans les zones rurales. L'évolution de la surface totale moyenne, stable à Paris, Lyon et Marseille est marquée par une hausse assez forte dans les agglomérations attractives comme Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Nantes ou Rennes ou dans certaines communes de la banlieue parisienne, lyonnaise ou marseillaise (**carte 2**). Dans certaines zones périurbaines, comme celles des quatre métropoles précitées, la surface totale diminue. **La loi Zéro artificialisation nette (ZAN) semble réussir à limiter l'étalement urbain et à préserver les terres agricoles et naturelles.** Les nouvelles constructions se font sur des parcelles déjà artificialisées ou en densifiant le bâti existant et la contrainte de l'espace et du coût élevé du terrain, incitent à construire des logements plus petits pour maximiser le rendement du mètre carré.

Ces deux premières cartes posent ainsi le cadre des constats et des analyses qui suivent : celui d'évolutions contradictoires qui sous-tendent à la fois la réduction et l'extension des surfaces. **Le vieillissement de la population reste la tendance la plus lourde de la dynamique du changement résidentiel, il s'accompagne d'une diminution de la taille moyenne des ménages.** Le veuvage, notamment féminin, est un facteur majeur de vie seule au grand âge qui influence la demande de petites surfaces et de logements adaptés. C'est également la première cause de l'inflexion de la dynamique des logements secondaires et des logements vacants, comme indiqué à la fin de ce rapport.

 **Carte 2 - Évolution de la surface totale des logements depuis 2018 (en pourcentage)**



L'extension ou la surélévation des logements en villes, notamment là où se concentrent des maisons individuelles ou des petits immeubles, est a contrario un facteur important d'augmentation de la surface habitable des logements existants. De même, la transformation de locaux commerciaux, de bureaux ou d'anciens ateliers en logements ajoute de la surface habitable au parc. Par ailleurs, la hausse du nombre de ménages monoparentaux, de personnes seules, de couples sans enfants suppose la disponibilité de logements distincts⁶. Pour loger le même nombre d'habitants, il faut plus de logements qu'auparavant, et donc une surface habitable totale plus grande. **L'effet de décohabitation, suivant lequel les individus vivent de moins en moins nombreux par logement, est une cause essentielle du nombre croissant de résidences principales et de surface habitable totale, alors que la population n'augmente que modérément.**

Si 47 % de la hausse du nombre de résidences principales entre 1968 et 2018 sont dus à un effet démographique et 53 % à un effet décohabitation, cette seconde cause reste plus importante que la seule croissance de la population dans l'augmentation du nombre de logements au cours de la dernière décennie⁷. Ces changements démographiques sont une cause fondamentale des dynamiques de la vacance des logements, mais les facteurs économiques posent des contraintes supplémentaires qui permettent d'analyser son évolution.



La vacance : un phénomène composite aux causes multiples

Un logement est vacant s'il est inoccupé et proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, ou sans affectation précise par le propriétaire (logement hors norme, notamment). Il correspond aux logements déclarés comme tels au 1^{er} janvier de l'année considérée. **Ce sont des logements non meublés et, de ce fait, non soumis à la taxe d'habitation.** La vacance peut être aussi la conséquence du départ en maison de retraite de personnes âgées, sans que le logement ne soit mis en vente ou en location.

Dans les statistiques sont souvent additionnées la vacance frictionnelle et la vacance structurelle. La première est due à la fluidité du marché (logements en attente de vente, de location, de travaux, ou en cours de déménagement) et dure de quelques semaines à quelques mois. Elle est plus élevée dans les marchés actifs et tendus où la mobilité est forte. La seconde est consécutive au désintérêt économique ou la désertification de zones en déclin démographique et économique, à des problèmes juridiques ou administratifs (successions complexes, indivisions, litiges, logements insalubres sous arrêté de péril, biens sans maître), ou à la vétusté (nécessité de travaux lourds de rénovation structurels, énergétiques, sanitaires) ou encore à la rétention volontaire ou à la spéculation des propriétaires.

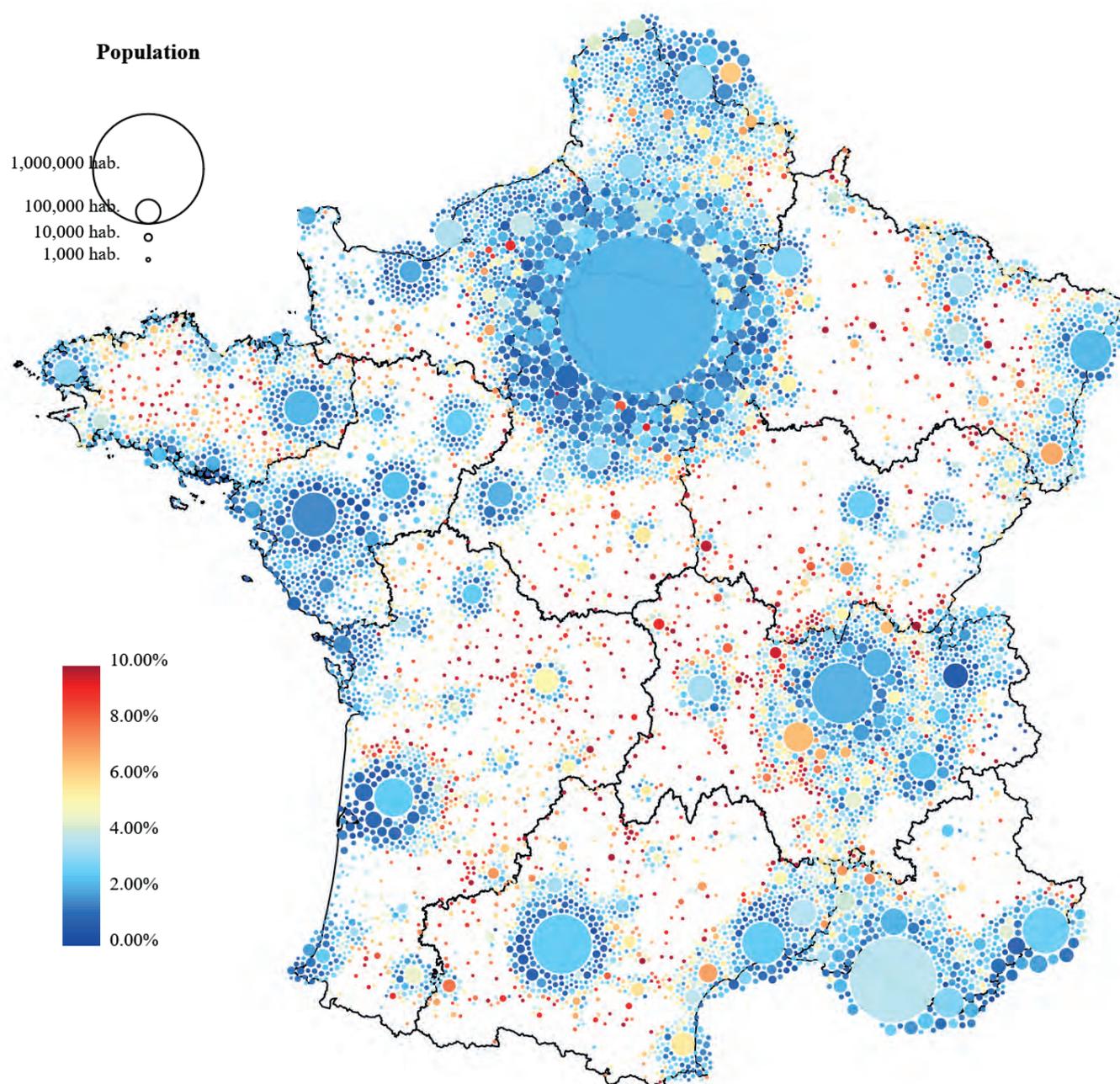
En France métropolitaine, la part des logements qui correspondent aux deux types de vacance est en hausse depuis 2007, passant de 6,4 % à 8,1 % en 2018; elle se stabilise depuis. En 2024, les logements vacants représentent 8 % du parc, soit 3,1 millions de logements sur un ensemble de 38,2 millions. Les villes moyennes de moins de 50 000 habitants connaissent un taux de vacance élevé par rapport aux grandes villes, avec un taux moyen d'environ 10 % dans les aires de moins de 50 000 habitants, contre 7 % dans les villes de plus de 700 000 habitants. Saint-Étienne est caractéristique des ces villes dont le taux de vacance est important, avec un parc immobilier ancien et des prix bas. De même, Limoges, Mulhouse, Béziers, Perpignan présentent des taux de vacances nettement supérieurs à la moyenne nationale, tout comme Roubaix ou les agglomérations plus petites de l'Aisne ou du Nord (Saint-Quentin, Maubeuge et Denain).

6 • Insee Focus n°317 (2024): « De 2 à 6 millions de ménages supplémentaires en France entre 2018 et 2050 »

7 • Insee Première n°1865 (2021), « 50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés »; Juin

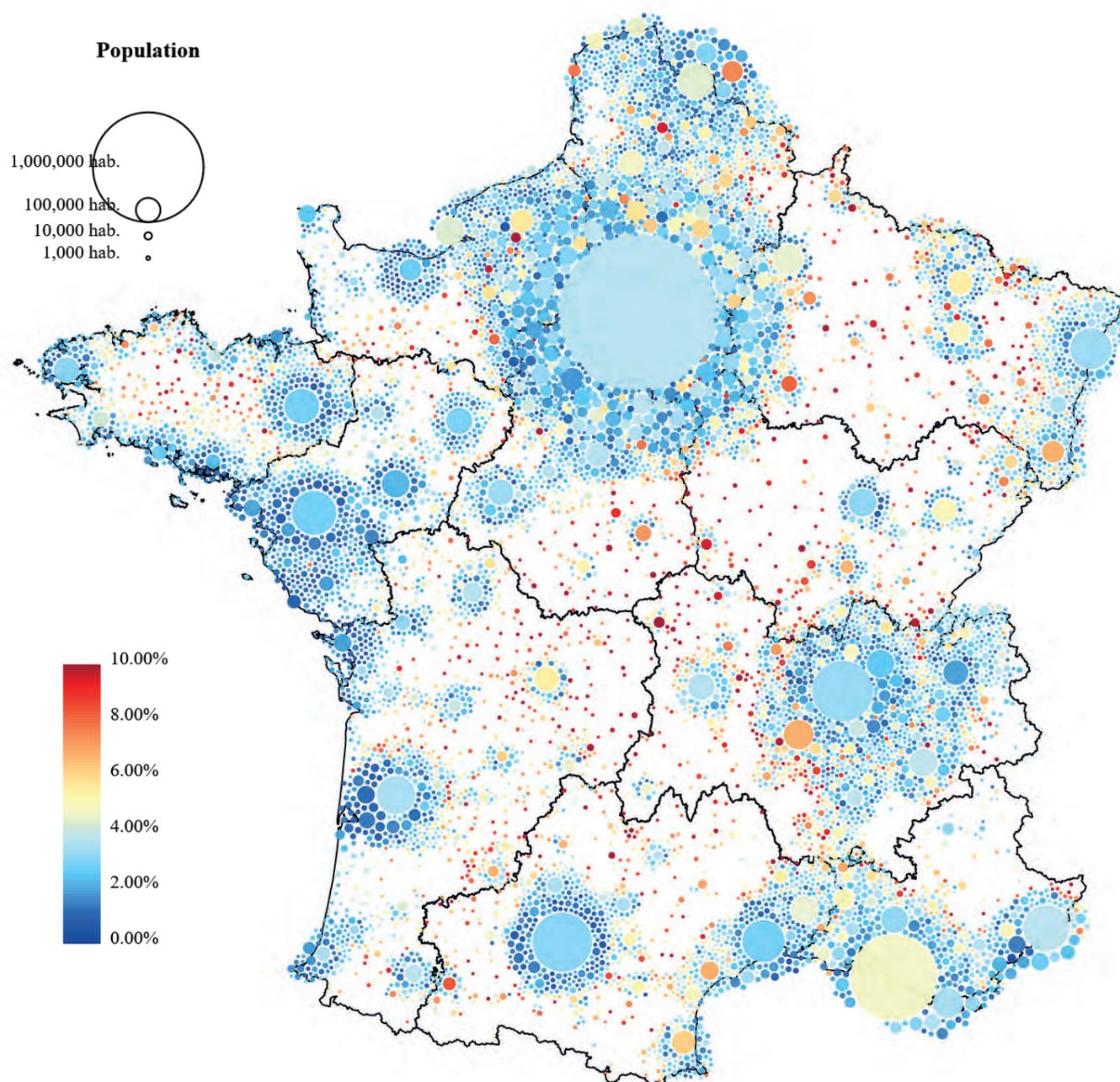
Les cartes qui suivent se concentrent sur la vacance structurelle plutôt que sur la vacance frictionnelle. La vacance structurelle ne renvoie en effet pas seulement à des problèmes d'appariement ou de tension sur le marché de l'habitat, mais à des tendances démographiques et économiques plus lourdes. Le constat ancien d'une répartition des logements vacants de longue durée plus élevée dans les zones rurales ou les communes hors unités urbaines, et plus faible dans les zones urbaines tendues, est confirmé par les cartes d'avant la pandémie. À l'exception de Mulhouse, Tourcoing, Béziers et Saint-Étienne, les villes de plus de 50 000 habitants ont des proportions de logements vacants particulièrement faibles en 2018. Cette proportion est plus faible encore dans les banlieues de ces grandes villes (**carte 3**).

 **Carte 3 - Proportion logements vacants 2018 (en pourcentage)**



En 2024, les proportions semblent augmenter sur l'ensemble du territoire, à l'exception des banlieues nantaises, bordelaises, toulousaines ou montpelliéraines. En premier lieu, ce sont les zones en déprise démographique qui sont touchées. Dans ces zones, le départ des populations (notamment jeunes) et le vieillissement augmentent le nombre de logements laissés vides. Dans la Creuse, département métropolitain dont le taux de vacance est le plus élevé, la Haute-Marne, la Meuse, les Ardennes et les Vosges, les taux de vacance sont très supérieurs à la moyenne nationale (supérieurs à 12%). Les communes du Massif Central, plus particulièrement en Lozère et dans le Cantal et les communes du Sud-Ouest, notamment dans le Lot et en Corrèze sont également fortement touchées (**carte 4**).

 **Carte 4 - Proportion logements vacants 2024 (en pourcentage)**

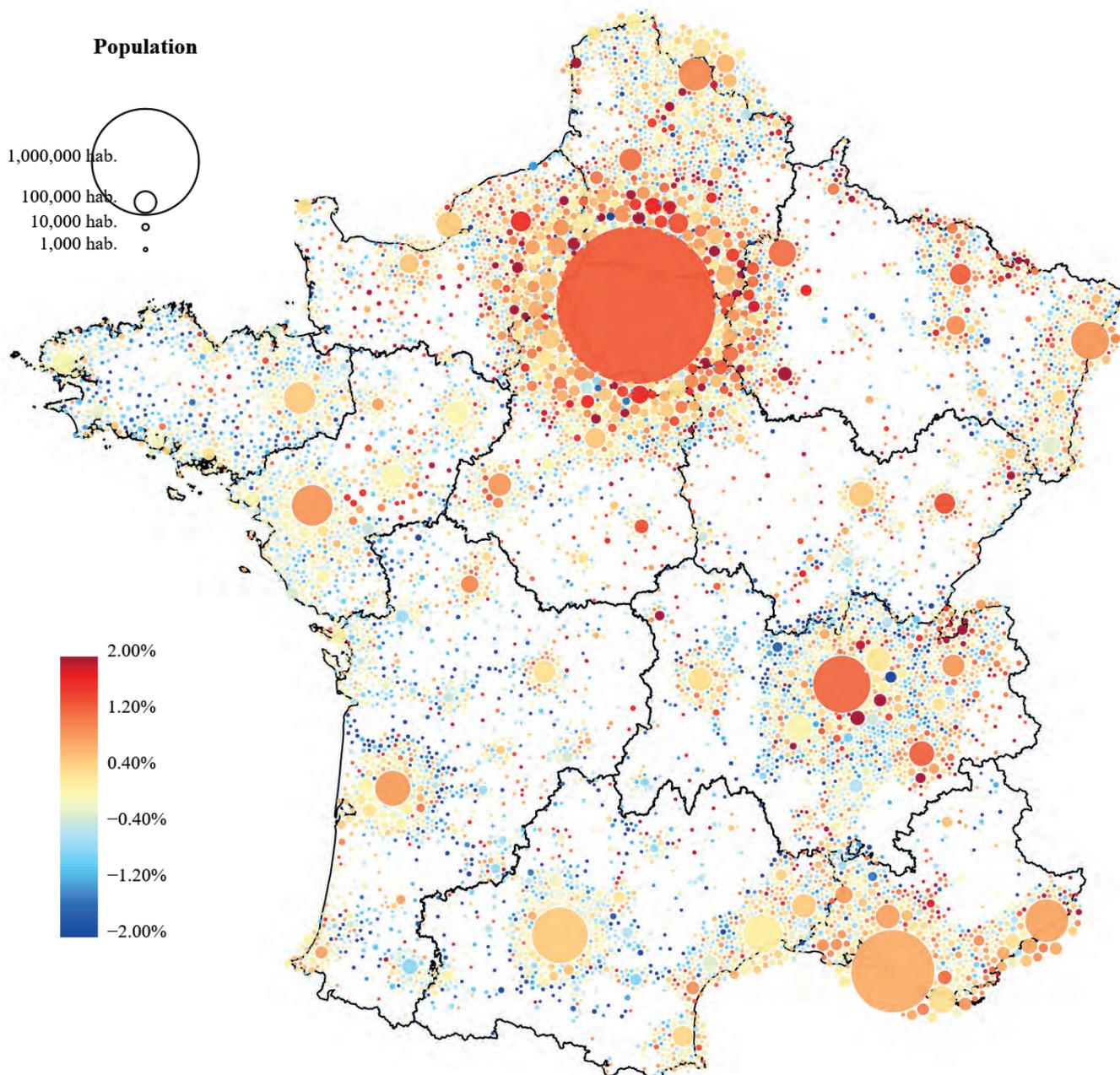


Les manifestations de la vacance dans les zones en déprise : l'évolution des surfaces

L'évolution des surfaces permet de mieux analyser la hausse de la vacance. La **carte 5** présente ainsi cette évolution pour les logements vacants depuis au moins deux ans. **Dans la quasi-totalité des communes rurales, cette surface diminue.** Il en est ainsi dans les petites communes des Charentes, du Kreiz-Breizh, du Forez, du Minervois et des Pyrénées.

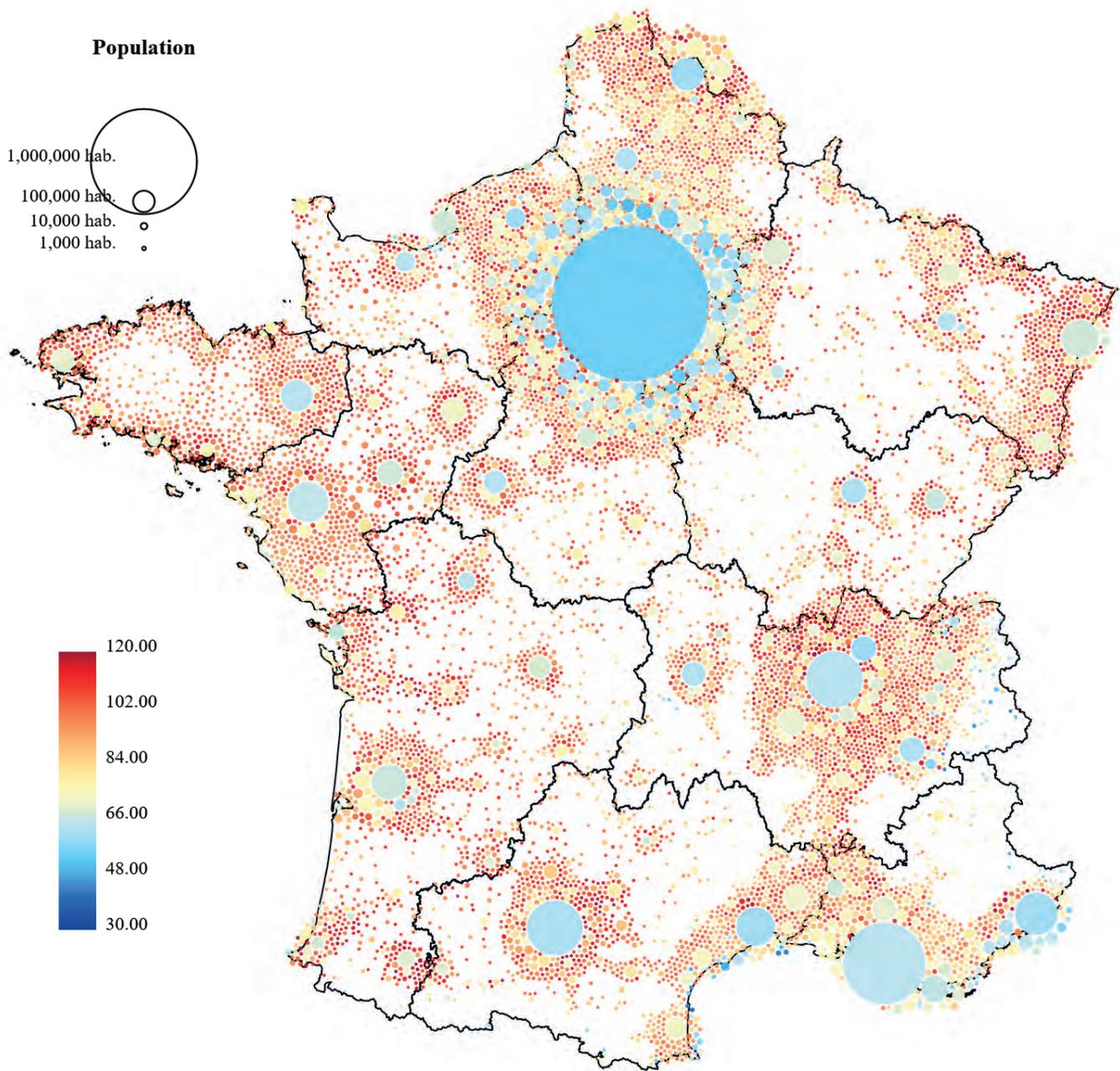
Dans ces zones, la réaffectation ou le changement d'usage pour des projets non résidentiels transforme de grandes surfaces vacantes (anciennes fermes, granges, ateliers) et les convertit en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (ce qui retire la surface du parc résidentiel vacant), ateliers d'artisans, espaces de cotravail, petits commerces, ou même bâtiments communaux. Il ne s'agit pas d'une reconversion en logement, mais cette transformation résorbe la surface vacante en les intégrant au stock de logements occupés (**carte 6**).

 **Carte 5 - Évolution surface vacante 2018 - 2024 (en pourcentage)**





Carte 6 - Superficie moyenne - logement non vacant 2024 (en m²)



La nature du parc immobilier en zone rurale est cohérente avec la hausse des surfaces vacantes dans ces territoires. **Caractérisés par une prépondérance de maisons individuelles plus grandes que les appartements en ville, ces logements sont souvent d'anciennes fermes, de grandes maisons familiales ou des habitations construites à une époque où les terrains étaient plus vastes et moins chers.** Le vieillissement de la population dans ces zones conduit à ce que ces grandes demeures soient laissées vacantes suite à un départ en maison de retraite ou un décès. La succession d'une grande propriété, potentiellement avec plusieurs héritiers, peut être complexe et longue, laissant le bien vacant pendant des années. Lorsque ce logement n'est pas remis sur le marché rapidement (pour des raisons de succession ou de travaux), c'est une grande surface qui reste inoccupée. La division d'une grande maison en plusieurs logements plus petits pour s'adapter à la demande peut être difficile d'un point de vue réglementaire, et financier.





Qu'ils soient en zones rurales ou urbaines, les logements vacants obsolètes sont donc en général plus grands : inadaptés à la demande (chers, mal isolés, sans équipements sanitaires adéquats), **ils nécessitent souvent d'importants travaux de rénovation**, notamment pour répondre aux normes de performance énergétique. Les coûts élevés et la difficulté des démarches peuvent décourager les propriétaires de grande surface. Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) peut entraîner l'interdiction de mise en location ou l'interdiction d'augmenter ou d'indexer le loyer⁸. Les logements les plus anciens et les plus grands sont en effet souvent les plus énergivores, construits à des époques où les normes d'isolation étaient inexistantes ou très faibles. Les maisons individuelles sont surreprésentées parmi les passoires thermiques par rapport à leur proportion dans le parc total, or, ces maisons sont souvent de plus grande surface. Les grandes maisons peuvent être ainsi l'objet de conversion vers d'autres usages non soumis au DPE locatif : **les propriétaires transforment ces logements en résidences secondaires qui ne sont pas soumises aux mêmes obligations de DPE pour la location saisonnière, ce qui maintient la vacance du point de vue de la résidence principale.**

Un changement d'usage non réalisé peut concerner des locaux commerciaux ou des bureaux de grandes surfaces vacantes qui ne sont pas convertis en logements ou voient leur conversion retardée. De même, au sein de grands logements, des dépendances (anciennes chambres de service, greniers, etc.) peuvent rester inexploitées.

Parmi les communes qui souffrent de ces problèmes de parc immobilier et des difficultés de reconversion, il faut citer Metz et sa métropole, qui ont un taux de vacance supérieur à 10 %, ce qui représente plus de 11 000 logements vacants dans l'agglomération. Charleville-Mézières, avec un taux de vacance de 12 %, dispose de plus de 7 300 logements vacants dans son agglomération et Bar-le-Duc, avec un taux de 14 %, de plus de 2 600 de tels logements. Guéret, avec un taux supérieur à 14 % est de toutes les préfectures, la ville la plus touchée, même si la vacance y est inférieure de 3 % à la moyenne du département. Ces villes en contraction économique forte sont particulièrement représentatives de cette augmentation de la hausse des surfaces vacantes.

Dans ces communes en dévitalisation, les ménages plus petits (personnes seules, couples sans enfants) peuvent sous-occuper des logements de taille moyenne, laissant certaines pièces ou surfaces non utilisées, même si le logement est habité. Les séparations plus fréquentes comme l'installation tardive en couple entraînent l'inoccupation de logements (successions en attente, biens conservés par des héritiers). La demande se porte davantage sur des logements moins grands, plus faciles à entretenir et à chauffer. Une grande maison ancienne, même rénovée, peut ne plus correspondre aux attentes ou au budget des acquéreurs ou locataires potentiels dans ces zones. **Dans les zones en déclin économique, le manque d'emplois, de services, de transports et parfois d'infrastructures rend ces territoires moins attractifs pour les jeunes ménages ou les familles qui pourraient vouloir de grandes surfaces.**

8 • Insee Focus n°332 (2024), « Le parc de logements au 1^{er} janvier 2024 » (Septembre)

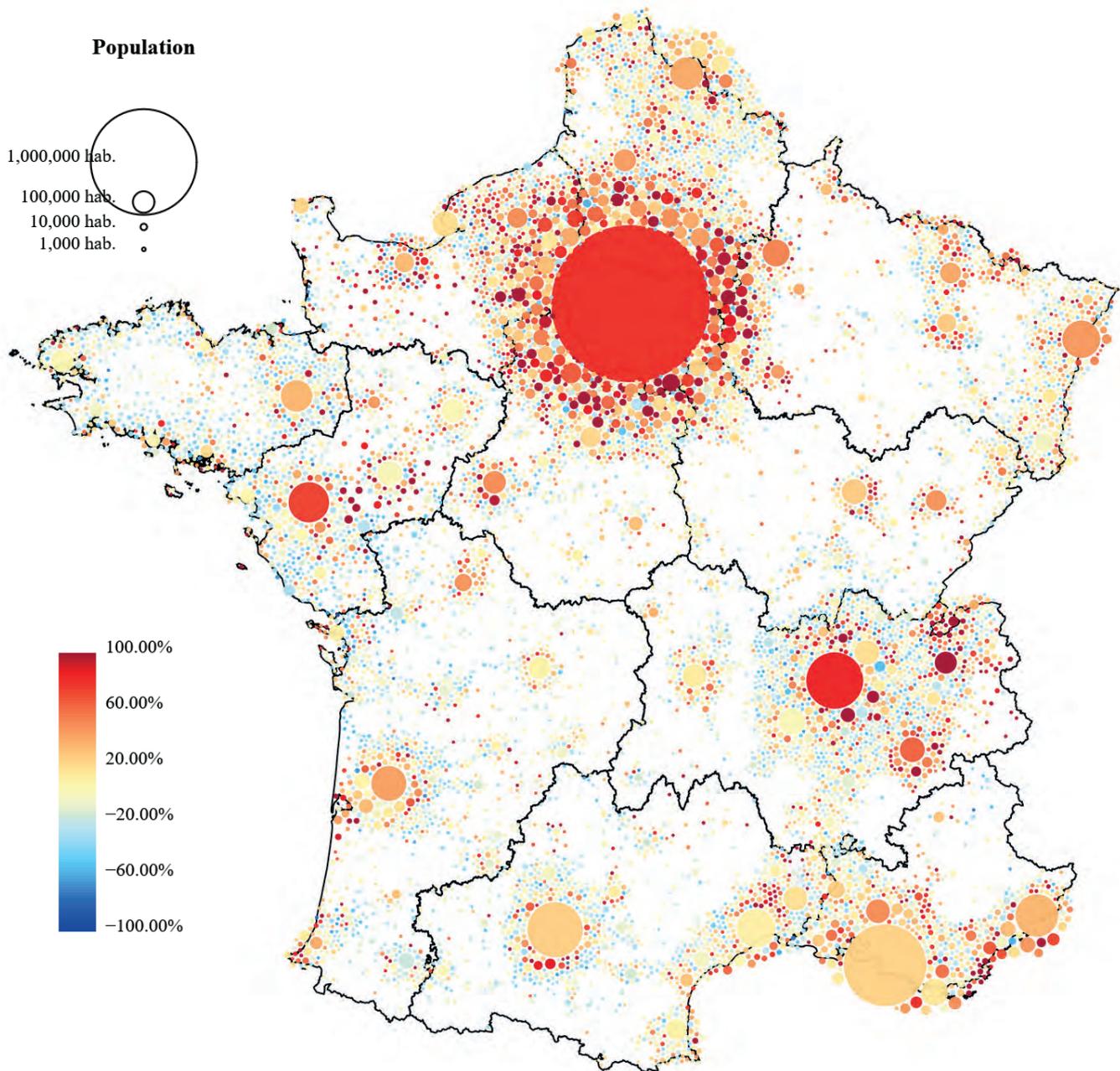
La vacance dans les zones tendues

Dans les zones tendues où les prix de l'immobilier continuent d'augmenter, certains propriétaires laissent leur logement vacant dans l'attente d'une plus-value à la revente. Ils estiment que la plus-value couvrira largement la perte de revenus locatifs et les taxes sur la vacance. Aussi les vendeurs ont-ils souvent des attentes de prix de vente ou de loyer éloignées de la réalité du marché en période de hausse. La gestion locative leur apparaît trop contraignante ou risquée pour ne pas laisser le bien inoccupé, surtout si le coût de la vacance est jugé acceptable.

Cette interprétation concerne notamment les grandes surfaces vacantes, perçues comme un investissement. Si la valeur du terrain ou de l'immeuble est censée augmenter, la surface vacante est une réserve foncière plutôt qu'un espace à rentabiliser immédiatement par la location.

Les propriétaires peuvent attendre le bon moment pour vendre une grande propriété, quitte à ce qu'elle reste vide un certain temps. Ce phénomène semble accentué depuis 2018 et se manifeste dans le taux de vacance élevé de métropoles et pas seulement à Paris. La vacance est certes d'abord frictionnelle (grand nombre de petits appartements anciens avec fort taux de rotation), mais de plus en plus structurelle comme le présente la **carte 7**. Ainsi, **des villes qui ont une forte mobilité, à vacance frictionnelle prédominante** (changement de locataire, petits travaux) **subissent une vacance de plus en plus longue si les travaux nécessaires pour remettre le logement aux normes s'avèrent trop lourds ou si le marché se grippe.**

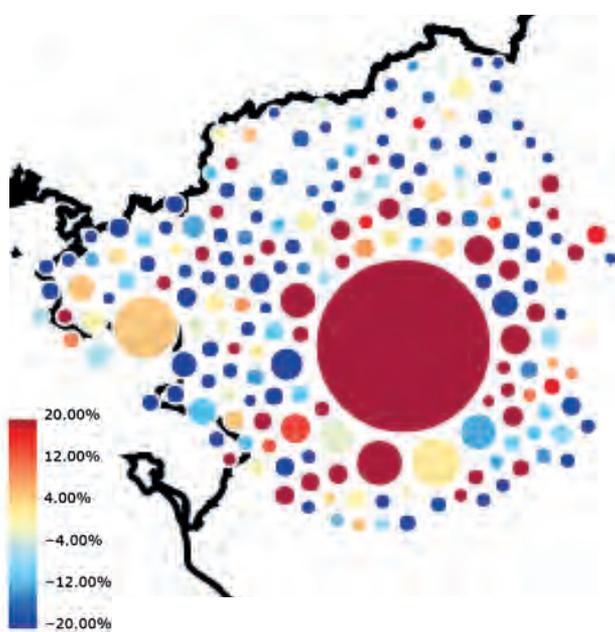
 **Carte 7 - Évolution proportion surfaces vacantes (en pourcentage)**



Dans des marchés où les prix de l'immobilier augmentent fortement (comme à Paris, Lyon, Nantes, Annecy, ou dans certaines villes de la Couronne parisienne), **la hausse de la vacance peut être due à des investisseurs étrangers qui achètent dans une logique patrimoniale.** Des logements peuvent d'ailleurs être vidés en vue d'opérations de réhabilitation lourde, de démolition, de reconstruction, ou de projets urbains d'envergure. Ces projets s'étalent sur des années, pendant lesquelles les logements sont comptabilisés comme vacants. Le cas de Nantes Métropole, qui comptait 5,1 % de logements vacants en 2020 (18 100 logements vacants), est emblématique de ces orientations, dont la force pèse sur le département. Le taux de surfaces vacantes, faible par rapport à la moyenne nationale, a augmenté de 60 % depuis 2018, mais la « surface vacante » s'explique davantage par le marché immobilier très actif et confronté à des contraintes récentes, plutôt que par le déclin général de la ville.

La **carte 8** montre la polarisation de ces variations : à Nantes et dans sa petite couronne, la vacance des logements a souvent fortement augmenté, plus faiblement dans les autres communes de Nantes-Métropole et diminué dans la plupart des communes du 44. La Loire-Atlantique est d'ailleurs un département symbolique des mouvements contradictoires qui pèsent sur la répartition des logements vacants. Elle n'est pas seulement l'un des dix départements qui croît le plus vite économiquement et démographiquement depuis 2019. C'est aussi un département dont le tourisme se développe très fortement, notamment dans sa forme événementielle et culturelle et se renforce dans les zones balnéaires et campagnardes. **La vacance baisse dans toutes les parties rurales et littorales du département sauf dans la zone nazairienne.**

 **Carte 8** - Variation proportion surfaces vacantes en Loire-Atlantique



Dans les zones touristiques de Loire-Atlantique, comme dans toutes aires touristiques de l'Hexagone, la vacance dépend depuis quelques années des plateformes de locations meublées de courte durée et de la stratégie des propriétaires pour en tirer profit.

L'offre de ces plateformes a profondément modifié la localisation et la nature des logements vacants et pas seulement ceux destinés aux touristes. Il ne s'agit pas tant de la vacance d'un logement inoccupé sans projet d'affectation, mais plutôt d'une vacance fonctionnelle, passée d'un statut passif à un statut actif et marchand. Ce type de logement utilisé pour des séjours de courte durée n'est donc pas considéré comme vacant dans les statistiques, mais correspond bien à la définition que donne l'Insee d'une résidence secondaire. Peu importe si le propriétaire y séjourne lui-même ou s'il le loue. La partie qui suit analyse le rôle que jouent les plateformes dans la nouvelle répartition des catégories de logements.

La reconfiguration fonctionnelle des zones touristiques par les locations meublées

L'essor des plateformes collaboratives d'hébergement a entraîné le développement de l'habitant-hébergeur qui concurrence l'hôtelier quand il n'est pas un loueur professionnel déguisé.

Il provoque une vacance intermittente qui pose problème dans les zones très tendues : des logements sont inoccupés une grande partie de l'année, mais ne peuvent être utilisés comme résidences principales. Il entretient une inflation immobilière en proposant aux touristes des logements qui quittent le marché locatif résidentiel et réduisent l'offre destinée aux habitants.

Un nombre croissant de ces résidences n'est donc plus vacant au sens strict, mais disponible à la location de courte durée une grande partie de l'année.

La vacance non marchande est ainsi réduite au profit d'une vacance marchande. Cette transformation a accentué la concentration de ces logements dans les zones les plus touristiques du littoral : les cœurs de ville historiques, les fronts de mer, les zones proches des plages ou des points d'intérêt majeurs. Là où il y avait une forte demande touristique potentielle, les propriétaires ont été incités à convertir leurs biens.

La rentabilité des meublés de tourisme alimente la spéculation foncière et peut inciter à la construction de nouveaux logements spécifiquement destinés à la location courte durée, voire à la densification des zones littorales déjà fragiles, malgré les contraintes environnementales. La polarisation renforcée des zones les plus attractives, notamment les centres-villes historiques, les fronts de mer ou les proximités des plages deviennent des centres d'attraction encore plus forts pour le tourisme, intensifiant la pression et les transformations.



S'opère alors une périurbanisation touristique : en parallèle, la cherté de l'immobilier dans les hyper-centres touristiques peut pousser les habitants permanents vers des zones plus éloignées du littoral, y compris des communes de l'arrière-pays ou d'un arrière-littoral.

Simultanément, des biens dans ces zones autrefois moins prisées peuvent aussi être convertis en locations pour des touristes recherchant des prix abordables ou une expérience rurale à proximité de la côte. **Des flux de population apparaissent ainsi et les bassins de vie et d'emploi se reconfigurent, ils pèsent sur la mobilité par les afflux de touristes qui modifient les formes de circulation, la fréquentation des transports en commun et les besoins en infrastructures routières ou de stationnement.**

De manière générale, la fiscalité qui concerne un logement vacant ou un logement secondaire pèse sur le choix des propriétaires pour l'un ou l'autre. L'imposition des taxes sur les logements vacants ou leurs exonérations, si la vacance est involontaire (recherche active d'un locataire ou d'un acquéreur sans succès, logement nécessitant de gros travaux...) invitent à laisser un logement vacant ou à le transformer en logement secondaire si le bien est « mobilisable » et situé en zone tendue.

En faire une résidence secondaire implique le paiement de la taxe d'habitation et potentiellement la majoration THRS, mais ouvre aussi la possibilité d'obtenir des revenus locatifs. Le propriétaire peut choisir de sous-déclarer ou de ne pas déclarer des revenus locatifs, ou ne pas respecter les règles de changement d'usage et de durée de location (dépasser les 120 jours pour une résidence principale sans autorisation). **La déclaration d'un bien comme « vacant » semble fréquente pour un propriétaire de location meublée, c'est une forme de fraude néanmoins difficile à établir.**

Les locations de courte durée impliquent une rotation fréquente des occupants. Une semaine, le logement peut être occupé, la suivante, il peut être vide, et ainsi de suite. **Cette intermittence donne l'impression d'une vacance, alors qu'il est activement utilisé pour des séjours brefs.** Les plateformes de réservation ne rendent pas publiques les adresses exactes des logements, ni le calendrier de leurs réservations. **Il est donc impossible pour un tiers de savoir si un logement est loué ou non.**

La dynamique territoriale des résidences secondaires entre touristification et opportunisme fiscal

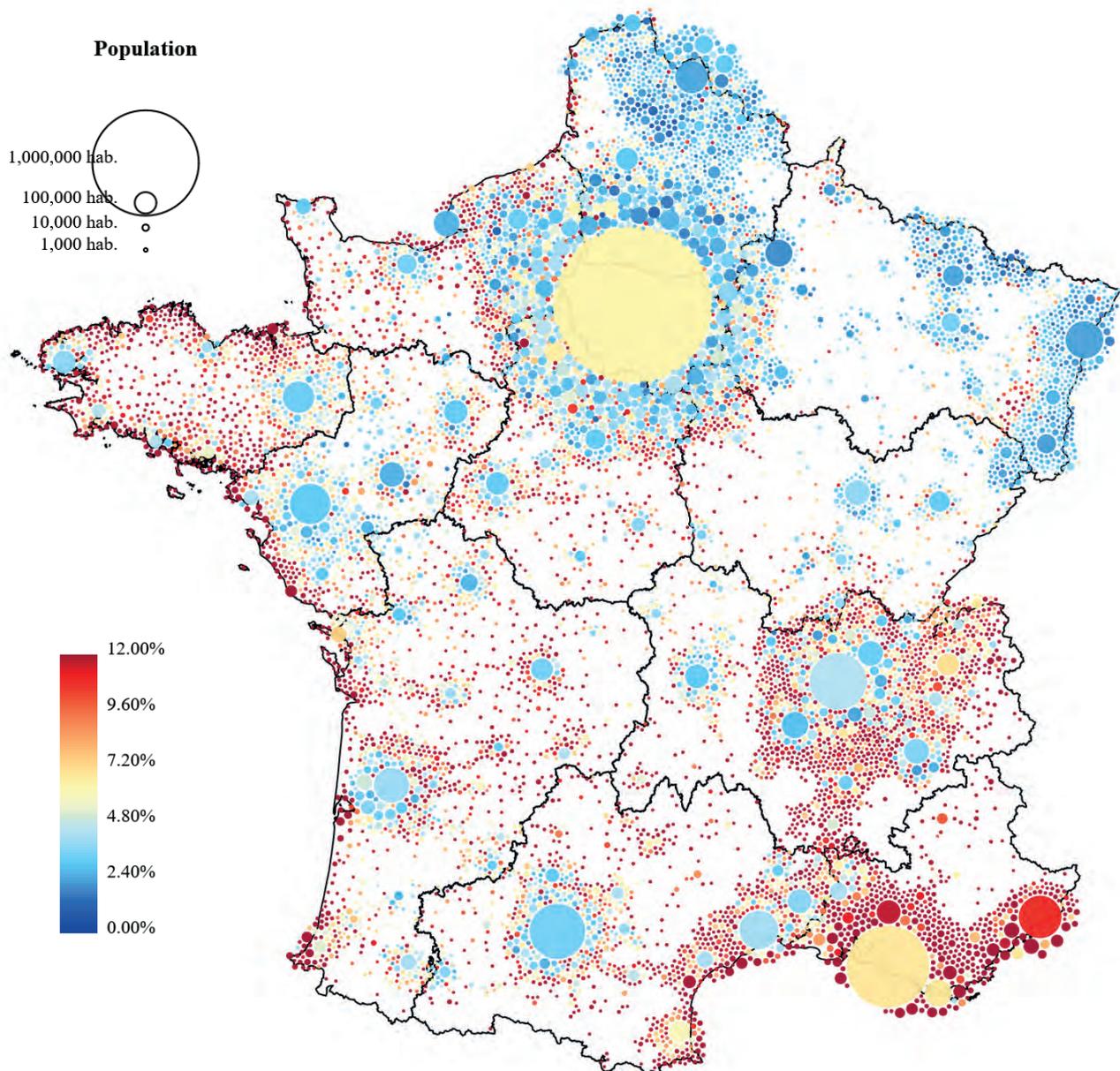
Une baisse relative, sauf sur les littoraux

À côté des grandes villes avec le plus grand nombre absolu de résidences secondaires (Paris, Nice, Cannes, Marseille, Bordeaux ou Lyon (usages professionnels occasionnels, investissements ou pieds-à-terre)), les littoraux et les massifs montagneux connaissent un succès ancien et persistant. La **carte 9** rappelle que certaines métropoles et le littoral atlantique ou méditerranéen comme les montagnes (Alpes, Pyrénées) continuent de concentrer les proportions les plus élevées des résidences secondaires.

Pourtant, le mouvement de secondarisation des résidences a faibli depuis 2018, il a même été fortement inversé dans certaines zones, comme le montre la **carte 10**. Si les destinations privilégiées des résidences secondaires ont connu un attrait renforcé avec les confinements, et les prix de l'immobilier y ont souvent augmenté, le nombre des résidences secondaires a baissé en valeur relative.

Leur nombre absolu continue d'augmenter, mais il est à mettre en perspective de la croissance très forte des résidences principales dans les zones privilégiées ou de l'augmentation des logements vacants.

 **Carte 9** - Proportion résidences secondaires en 2018 (en pourcentage)



La conversion de résidences secondaires en résidences principales (effet coronavirus et télétravail) a en effet incité des propriétaires de résidences secondaires à les transformer en principales, notamment dans des zones rurales ou des villes moyennes. Cependant, cet effet est difficile à mesurer et probablement marginal par rapport à la croissance des résidences principales neuves⁹.

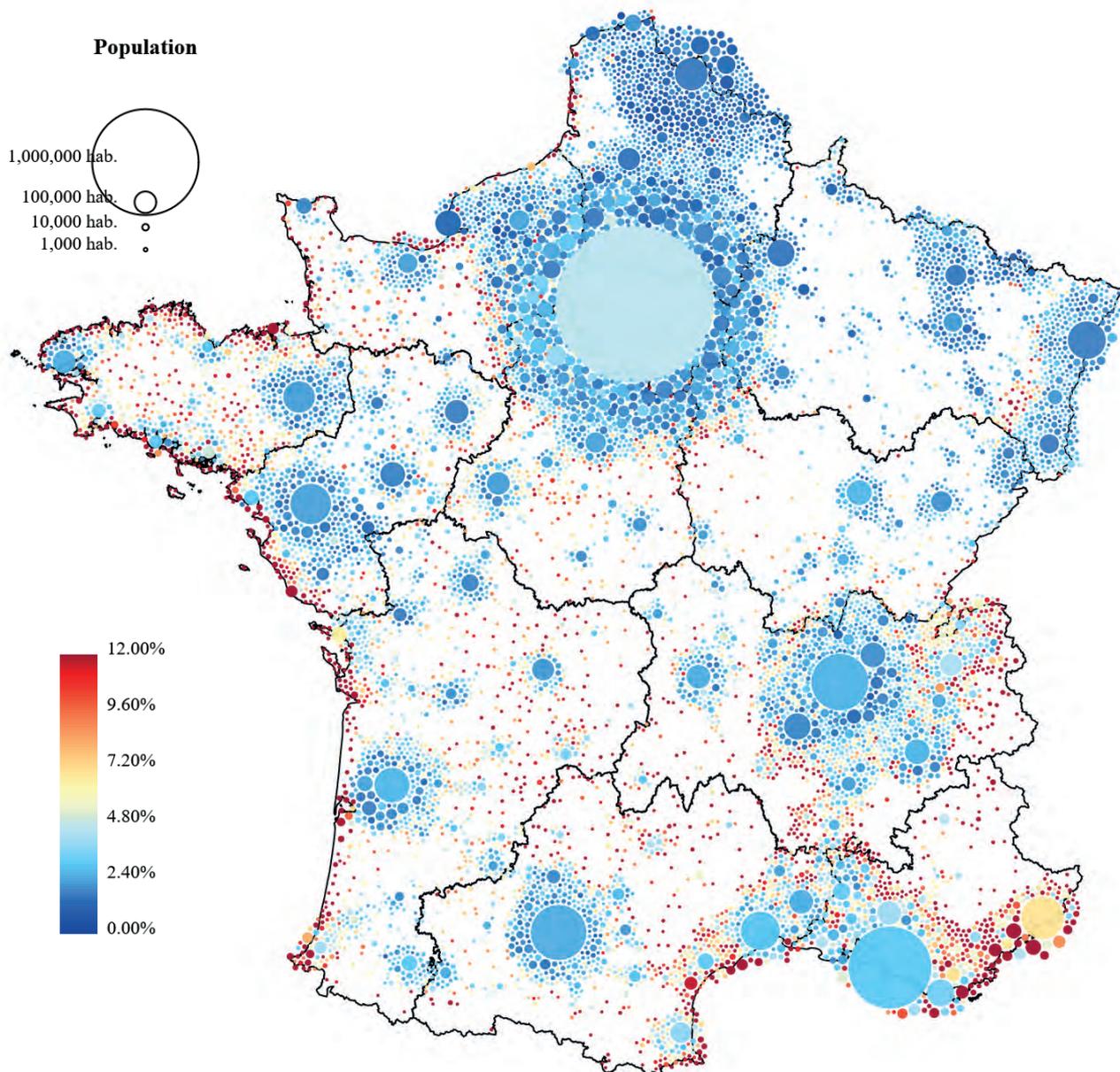
Ces logements sont le plus souvent gérés comme des actifs commerciaux, réduisant d'autant le nombre de logements disponibles pour la résidence principale. Cela contribue à la tension sur le marché locatif à l'année, même si les statistiques de l'INSEE ne les comptabilisent pas comme vacants. La fiscalité directe et indirecte contre les locations meublées temporaires remonte aux premières réglementations de 2014, mais son intensification et son utilisation comme levier majeur sur le marché du logement se sont fortement accentuées à partir de 2019, avec un point culminant et des réformes

significatives en discussion et application depuis 2022-2024, en particulier concernant la majoration de la taxe d'habitation et la fiscalité du micro-bénéfice industriel et commercial.

Ainsi, la lutte contre les résidences secondaires et la location de courte durée dans les zones tendues a incité les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché de la location longue durée pour des résidences principales ou à les rendre vacants.

Ce phénomène freine à la marge la création de nouvelles résidences secondaires ou incite à la vente à des acquéreurs qui en feraient leur résidence principale. Il faut rappeler que les propriétaires de résidences secondaires sont majoritairement des personnes âgées. Le renouvellement des générations ou les successions entraînent des changements de statut. Si les héritiers décident de vendre le bien ou d'en faire leur résidence principale, cela peut contribuer à une légère diminution de la proportion.

 **Carte 10 - Proportion résidences secondaires en 2024 (en pourcentage)**

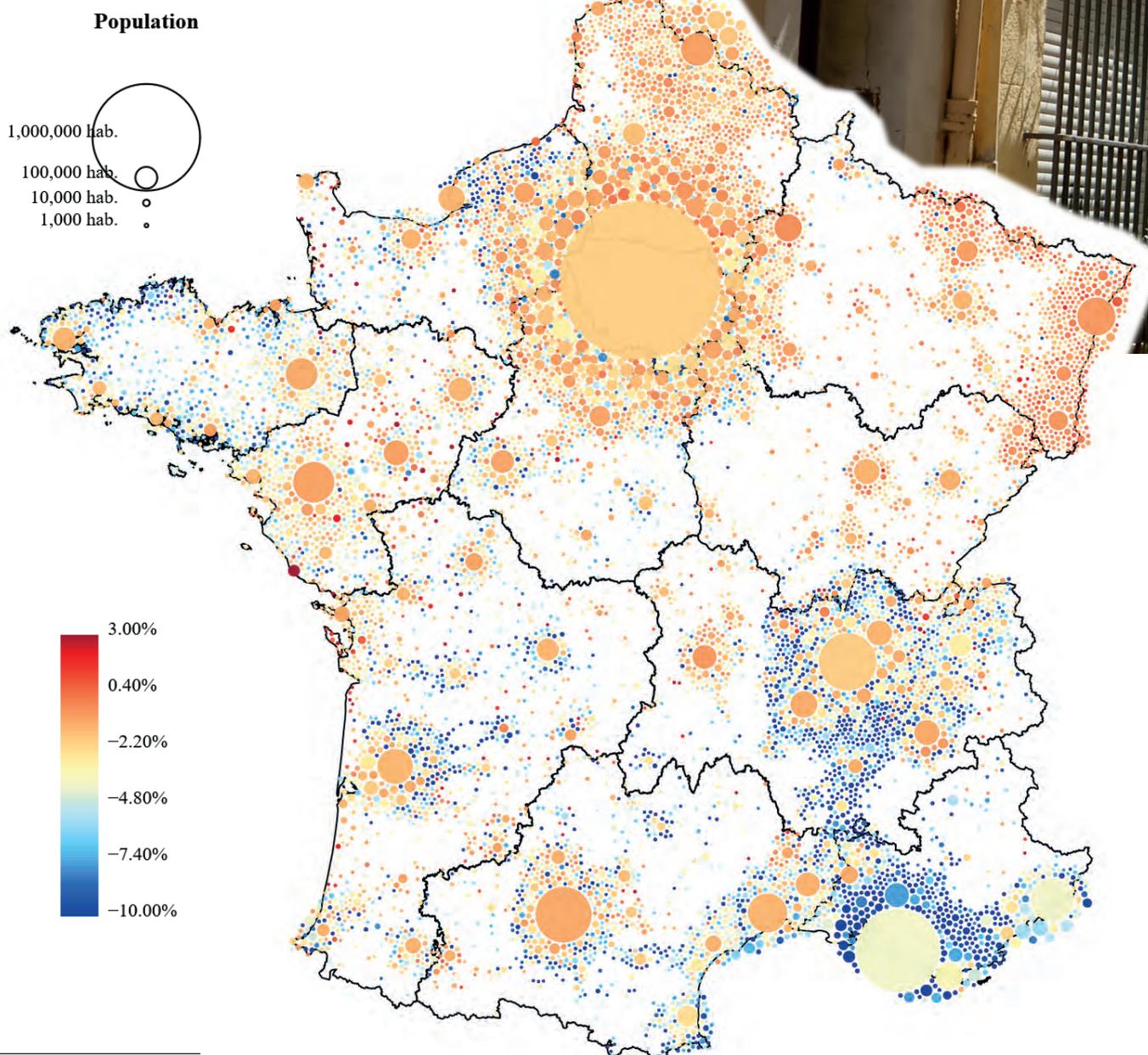


⁹ Les conséquences du télétravail sur les migrations sont difficiles à estimer : 19% des salariés français déclaraient pratiquer le télétravail au moins un jour par semaine en 2023 et le télétravail est devenu une pratique ancrée, surtout pour les cadres et dans les grandes métropoles (plus de 43% des salariés à Paris télétravaillent, contre environ 11% hors unités urbaines), mais il n'y a pas de statistique qui croise les données des déménagements et la pratique du télétravail.

Un net recul dans les métropoles et les zones touristiques tendues

La volonté politique forte et la mise en œuvre de réglementations spécifiques par les municipalités face à la crise du logement et à la tension locative croissante sont-elles les causes de la baisse des résidences secondaires ? Plusieurs métropoles ou destinations touristiques prisées ont durci leurs réglementations sur les locations meublées de tourisme¹⁰. Les conséquences de ces mesures se retrouvent sur la **carte 11**, qui montrent que la proportion des résidences secondaires a reculé dans toutes les métropoles et villes de plus de 50 000 habitants.

 **Carte 11** - Évolution des résidences secondaires (en pourcentage) sur la période 2018 - 2024



¹⁰ • Marseille.fr (<https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/logement/changements-d-usage>)



L'exemple de Marseille est particulièrement marquant : l'instauration du « changement d'usage avec compensation » en 2019, a généralisé l'obligation de ce changement pour toute transformation d'un logement (qu'il soit résidence principale ou secondaire) **en meublé de tourisme, et ce, dès le premier logement.** Pour pouvoir louer un meublé de tourisme qui n'est pas sa résidence principale, le propriétaire doit s'engager à transformer une surface équivalente de locaux commerciaux ou de bureaux en habitation à l'année. La mesure contraignante et coûteuse a pour objectif de décourager la création de nouveaux meublés de tourisme hors résidence principale. Un grand nombre de demandes d'autorisation de changement d'usage n'a ainsi pas été accordé (la Ville de Marseille indique que 80% des demandes étaient refusées) et beaucoup de propriétaires n'ont donc pu légaliser leur activité ou ont été contraints de s'arrêter.

Une limitation de la durée de location des résidences principales intervient depuis peu : **la Ville de Marseille abaisse la durée maximale de location de la résidence principale à des visiteurs de 120 jours à 90 jours par an.**

Au-delà de ce seuil, le propriétaire s'expose à une amende de 10 000 euros. Cette mesure vise à ce que les résidences principales restent des lieux de vie à l'année. Comme Lille, Saint-Malo, Cannes, Annecy, Biarritz ou Paris depuis le 24 janvier 2025, Marseille dispose d'une **brigade spécialisée pour s'attaquer aux boîtes à clefs installées illégalement sur l'espace public**, rendant plus difficile la gestion à distance des locations par des non-résidents. En outre, la Ville interdit les changements d'usage pour les meublés de tourisme si le logement ne présente pas un DPE conforme aux exigences.

Il faut rappeler que Marseille est confrontée à une grave crise du logement, avec une forte demande et un marché locatif tendu. **La prolifération des locations meublées touristiques est identifiée comme un facteur aggravant cette tension en retirant des logements du parc locatif traditionnel.** Bien que non spécifique aux meublés de tourisme, la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires dans les zones tendues incite d'ailleurs certains propriétaires marseillais à reconsidérer la rentabilité de leur bien s'il n'est pas occupé ou loué assez souvent.



Une secondarisation difficile à contenir

Dans la plupart des zones qui ont subi la forte augmentation des logements secondaires, **la hausse des prix immobiliers s'est accompagnée des difficultés d'accès au logement pour les habitants locaux et une désertification de certains centres-villes hors saison.**

Des politiques volontaristes ont été élaborées par certaines collectivités territoriales, afin d'acquérir du foncier et y construire des logements destinés à la résidence principale (logements sociaux, intermédiaires, accession aidée). De même, les Sociétés publiques locales (SPL) ou Sociétés d'économie mixte (SEM) ont permis d'accompagner les communes dans leurs opérations d'aménagement et d'atteindre les objectifs de construction de logements à l'année.

L'incitation des propriétaires de résidences secondaires à les transformer en résidences principales ou à les louer à l'année est renforcée, par exemple via des dispositifs d'aide à la rénovation. Il s'agit de favoriser la construction de logements locatifs à l'année, notamment pour les jeunes, les travailleurs saisonniers et les familles, afin de rééquilibrer le marché. Les initiatives de l'Occitanie illustrent les efforts des politiques de mobilisation face à la secondarisation.

En raison de sa diversité géographique et climatique (littoral méditerranéen, massifs montagneux, zones rurales et de moyenne montagne, grandes métropoles), les treize départements occitans subissent des dynamiques hétérogènes, entre tourisme de masse aux logements saisonniers et usage personnel de type « gîte rural » ou pied-à-terre. L'Occitanie est la première région française en termes de nombre de résidences secondaires, représentant 13,5 % des logements de la région en 2021. L'évolution de ces logements est marquée par une croissance historique et une attractivité continue. Le nombre de résidences secondaires en Occitanie a été multiplié par 4,5 depuis 1968, une croissance bien plus rapide que celle des résidences principales (multipliées par 2,3 sur la même période). **Après la crise sanitaire, la demande pour les résidences secondaires a connu un bond, notamment de la part des Franciliens qui se tournent vers d'autres régions pour leurs week-ends ou leurs vacances.**

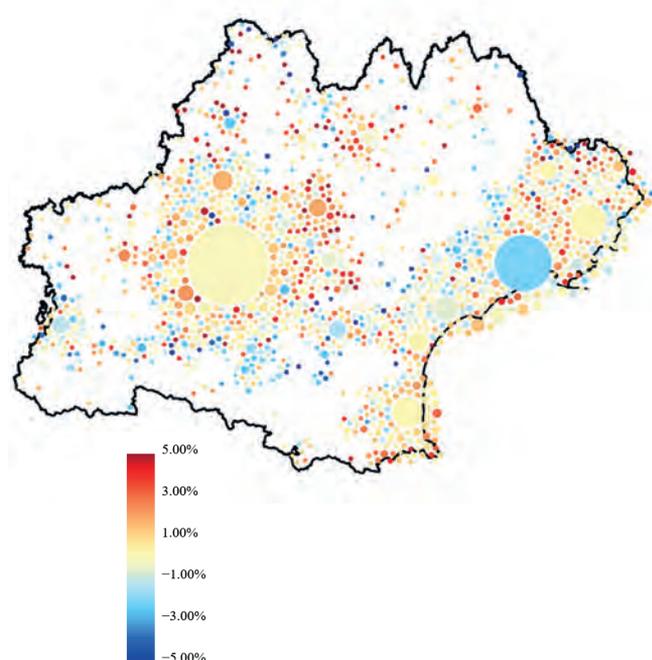
La fusion effective depuis 2016 du Languedoc-Roussillon et de Midi-Pyrénées a construit la troisième région la plus vaste de France métropolitaine mais l'évolution de leurs logements secondaires a suivi des trajectoires distinctes.

Le Languedoc-Roussillon a bénéficié d'une politique d'aménagement du territoire (Mission Racine) **volontariste pour créer des infrastructures touristiques de masse**, ce qui a favorisé la construction de résidences secondaires destinées à la location estivale ou à l'usage familial. Midi-Pyrénées a connu un développement touristique plus diffus, orienté vers le tourisme vert, culturel, montagnard, qui a entraîné une pression plus faible à la construction de résidences secondaires de grand volume. Les résidences secondaires y sont plus souvent des maisons de village, des fermes rénovées, ou des chalets de montagne.

Dans l'ensemble de la région, le nombre de résidences principales augmente plus rapidement que le nombre de résidences secondaires, alors que la proportion de ces dernières dans le parc total diminue. L'Occitanie doit construire environ 37 000 nouveaux logements par an d'ici 2035 pour répondre à la croissance de la population. La réglementation des meublés de tourisme à Toulouse, Béziers, Narbonne ou Montpellier a touché les locations de courte durée (numéro d'enregistrement, limitation du nombre de jours de location pour les résidences principales, voire compensation pour les résidences secondaires converties en meublés). Ces mesures ont pu freiner la croissance des meublés de tourisme et limiter le nombre de résidences secondaires dédiées à cette activité.

Par ailleurs, les politiques foncières et urbanistes par les Plans Locaux d'Urbanisme des communes côtières ou montagnardes ont restreint la construction de nouveaux logements, et donc l'évolution du parc de résidences secondaires. **Les communes en zone tendue** (dont de nombreuses communes littorales ou métropolitaines en Occitanie) **appliquent la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) et influencent la décision des propriétaires de maintenir ou non un logement en tant que résidence secondaire ou vacante.** La **carte 12** montre ainsi le recul de la vacance frictionnelle à Montpellier et dans les zones rurales, alors que la vacance est stable à Toulouse comme à Perpignan, mais en hausse à Muret, Agen, Albi et dans les périphéries urbaines et sur le littoral.

Carte 12
Évolution de la vacance frictionnelle en Occitanie



Le phénomène des locations meublées temporaires hors de contrôle ?

L'estimation du nombre de résidences secondaires consacrées à la location saisonnière est difficile.

Les données des résidences meublées touristiques disponibles concernent avant tout l'évaluation du volume des offres sur la Toile. L'extraction des données de logements de la base des plateformes à l'échelle d'une commune se fait avec une marge d'erreur importante et leur fiabilité est faible, puisque le volume de l'offre est en permanente redéfinition et que les plateformes ne communiquent pas sur leurs statistiques à une échelle fine¹¹. Au-delà de la fiabilité de l'extraction, le caractère temporaire des offres complique l'analyse. Seuls les hébergements visibles sur le site d'une plateforme à l'instant de la collecte sont téléchargeables.

En dehors des déclarations fiscales, il semble impossible de savoir si un logement mis en location temporaire est une résidence principale louée occasionnellement (moins de 120 jours par an en France), **une véritable résidence secondaire** utilisée une partie de l'année et louée le reste du temps, **ou un logement qui a été acheté ou transformé spécifiquement pour la location de courte durée**, devenant ainsi une « résidence secondaire commerciale » de fait. S'il est sans doute possible de confirmer que l'impact des locations meublées sur le prix des locations est important à Paris, Marseille et Montpellier et qu'il augmente avec la proportion de propriétaires occupants et diminue avec la densité hôtelière, l'effet général sur la part des résidences secondaires est donc délicat à mesurer¹².

La corrélation est ainsi plus facile à établir que la causalité : **la présence d'une plateforme est souvent liée à l'augmentation des prix ou la transformation de logements, mais établir une causalité directe est impossible.** Les plateformes peuvent amplifier des tendances déjà existantes plutôt que les créer. Le manque de données granulaires, la complexité du marché immobilier et l'évolution rapide des usages et des réglementations rendent les études délicates, quand elles se fondent sur des modélisations et des estimations qui ne sont pas toujours des mesures directes.

11 • Peng I. (2021), "What Data Visualization and Analysis Taught One Activist about Airbnb's Impact on Communities", *Nightingale*.

12 • Ayoub, K. et al. (2020), Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities. *International Regional Science Review*, 43(1-2)

Les autorités fiscales sont conscientes de l'arbitrage entre le statut « vacant » et le statut « secondaire » : **depuis 2023, tous les propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation ont l'obligation de déclarer l'occupation de leurs biens sur le site impots.gouv.** Cette déclaration doit être mise à jour en cas de changement de situation (changement de locataire, passage en résidence secondaire, logement vacant, etc.). Ces informations sont cruciales pour l'administration fiscale et lui permettent de déterminer la nature du bien.

La multiplication des locations meublées saisonnières est ainsi très difficile à contrôler. Sur le papier, la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est un levier pour dissuader l'acquisition de résidences secondaires, mais elle semble également contribuer au basculement vers le vacant. 300 communes avaient mis en place la surtaxe en 2023 de 5 % à 60 % du montant de la taxe. En 2024, 1 200 communes supplémentaires ont choisi de l'appliquer, portant le total à 1 461 communes à THRS majorée. Les implications de ces hausses sur les statistiques ne sont pas encore connues.



Conclusion

Cet article confirme, à l'échelle des communes, les diagnostics posés par les instituts statistiques sur la dynamique des logements dans l'Hexagone depuis la pandémie. **Si le nombre des résidences principales est resté globalement stable, les logements vacants ont connu, comme les résidences secondaires, des évolutions très fortes sur certains territoires.** Bien que le nombre absolu de résidences secondaires ait augmenté légèrement plus que celui des logements vacants sur cette période, l'enjeu majeur et le plus préoccupant est la hausse continue de ces logements vacants. **La vacance des logements, le plus souvent subie, est concentrée dans des zones en déprise démographique, où elle est le signe d'une dévitalisation des territoires.** Elle peut cependant devenir stratégique, lorsque son statut est préféré à celui des résidences secondaires et ne répond pas seulement à une demande de villégiature.

La poursuite du vieillissement de la France reste la première cause de ces transformations résidentielles. Le transfert intergénérationnel de patrimoine immobilier en est un moteur important. La croissance du nombre de ménages sera quasi exclusivement portée par l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, notamment les plus de 60 ans. Cela renforce l'idée que la décohabitation, liée particulièrement au vieillissement continuera d'être un moteur majeur de la demande de logements et de leur répartition.

Les aspirations à la décorrélation de la taxe foncière et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires sont fortes depuis la suppression de la Taxe d'habitation sur les résidences principales. Cette décorrélation signifie que les communes ne peuvent plus augmenter la THRS sans faire de même avec la taxe foncière, ce qui freine leur action.

De même, **la prise en compte du patrimoine des propriétaires dans les politiques fiscales pour une transition est demandé afin de proposer une approche adaptée aux spécificités de chaque territoire.** Comment trouver un équilibre entre le maintien de l'activité touristique et la préservation de la vie locale, en garantissant l'accès au logement pour tous les habitants ?





**Ensemble,
faisons grandir
la France**

caissedesdepots.fr

Contact :

augustin@cournot.org

