

les outils de la régulation des résidences secondaires



En 2021, on observait une augmentation du prix médian au m² sur 5 ans d'au moins 30 % que ce soit à Saint Nazaire, Pornichet ou encore au Pouliguen (DV3F, 2022). Cette hausse continue du prix de l'habitat contribue à tendre le marché de l'immobilier et rendre difficile l'accès au logement pour les habitants à l'année dans les zones touristiques dites « tendues ».

A cette tension s'ajoute l'accroissement de la part des résidences secondaires (en 2019 cette part atteint 63 % au Pouliguen, 57 % à La Baule Escoublac, 38 % à Pornic ou encore 52 % à Pornichet), impactant directement le marché des résidences principales en réduisant le nombre de logements disponibles à la vente et à la location à l'année.

Corrélativement, le nombre de locations de courte durée a gagné des parts : entre 2021 et 2022, la fréquentation des meublés touristiques a augmenté de 36 % dans la région Loire Océan (Bretagne tourisme, 2023).

Sur le territoire de l'Estuaire et du Littoral Loire Océan, les flux touristiques sont essentiels pour l'économie et la dynamique locales... autant que pouvoir loger les salariés qui travaillent sur le territoire. Comment dès lors conserver voire retrouver l'équilibre nécessaire pour concilier le logement d'habitants permanents, l'accueil de touristes et la présence de résidents secondaires ? Existe-il des outils pour renforcer la présence à l'année et réguler notamment les résidences secondaires ?

Pourquoi réguler les résidences secondaires ?

Les résidences secondaires sont une composante des systèmes touristiques locaux, contribuant à l'économie et à l'identité d'un territoire. Réguler la place des résidences secondaires est une question d'équilibre pour le marché du logement permettant de :

- Conserver une activité toute saison
- Maintenir une offre en locatif privé et en accession et ainsi contenir les prix de l'immobilier
- Permettre aux actifs de se loger à proximité de leur lieu de travail et limiter ainsi l'impact social et environnemental
- Eviter le report de la pression foncière et limiter la propagation de la gentrification au-delà de la bande littorale

Existe-t-il des dispositifs encadrant les résidences secondaires ?

Non... Il n'existe pas aujourd'hui de cadre juridique ou fiscal permettant d'intervenir directement sur les résidences secondaires.

mais... Des dispositifs fiscaux ont toutefois été mis en place. Si leur rôle incitatif a une portée limitée, ils permettent à la collectivité de bénéficier de ressources supplémentaires pour mettre en œuvre des actions en faveur du logement (acquisition foncière, BRS, etc).

Il s'agit de la **taxe d'habitation sur les résidences secondaires** (Article 1407 du code général des impôts - CGI), pourtant supprimée en 2023 pour les résidences principales. A cela s'ajoute une majoration de cette taxe dans les zones dites tendues actuellement de 5 % à 60 % variant en fonction des territoires (Article 1407 ter du CGI).

Il existe également une **taxe** codifiée à l'article 232 du CGI **sur les logements vacants** (TLV), inoccupés depuis au moins une année et obligatoire en zone tendue. Cette taxe est fixée en fonction de la valeur locative de l'habitation et de la situation du propriétaire, à hauteur de 17 % la première année et 34 % dès la deuxième année de vacance.

Un dernier outil est à la disposition des communes hors zone tendue. Celles-ci sont effectivement libres d'instaurer une **taxe d'habitation sur les logements vacants** (THLV), si la résidence secondaire est inoccupée depuis plus de deux années consécutives.



quelques définitions

Une **résidence principale** au sens législatif, est un logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

En revanche, il n'existe qu'une définition par défaut d'une **résidence secondaire**, qui serait le logement non utilisé en tant que résidence principale. Toutefois, au sens statistique, il s'agit d'un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires (INSEE, 2021).

On parle de logement vacant lorsque ce dernier est inoccupé, faisant ainsi baisser la présence dans les communes concernées. La mesure du taux d'occupation s'effectue en calculant le rapport entre le nombre d'hébergements occupés sur le total des logements considérés.

zoom sur...

les zones tendues

Les zones tendues correspondent à une délimitation spécifique permettant d'identifier les espaces soumis à de fortes contraintes. La liste des 28 agglomérations de France situées dans une zone dite tendue a été fixée par le décret n°2013-392 du 10 mai. Ces zones se caractérisent par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Aujourd'hui, la zone agglomérée des intercommunalités de la Carene et de Cap Atlantique est inscrite en zone tendue. Mais ce zonage est voué à évoluer dans les prochains mois et d'autres territoires devraient être classés, tels que Pornic aggro Pays de Retz.

Pour accéder au simulateur :

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>

communes classées en zone tendue



surtaxe sur le territoire ELLO

Villes en zone tendue et le pourcentage de majoration en 2022 :

- Saint-Nazaire, Guérande : + 60 %
- Pornichet : + 40 %
- Batz-sur-Mer, Saint-André-des-Eaux : + 20 %
- La Baule Escoublac, Le Pouliguen : 0 %



des dispositifs à l'étude en 2023

<p>Amendement porté par le député Xavier Roseren (Renaissance) sur la surtaxe des résidences secondaires dans la loi de finance 2023</p>	<p>Entre 4 000 et 5 000 communes supplémentaires concernées par le zonage « zone tendue » grâce à des critères plus larges pour une possible majoration de 5 % à 60 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (étude prévue en octobre 2023) mais aussi relevant le taux de la taxe sur les logements vacants (TLV).</p>
<p>Proposition de loi du 14 février 2023 (à l'étude) pour lutter contre la spéculation locative et favoriser l'accès au logement dans les territoires en tension</p>	<p>Quatre articles pour répondre à la crise du logement dans les zones tendues :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Exclure les meublés touristiques du bénéfice du régime des micro bénéfices industriels et commerciaux non professionnels qui permet de bénéficier d'un abattement de 50 % du montant des revenus locatifs en deçà de 72 600 euros (meublés non classés) 2. Rendre obligatoire l'obtention d'un numéro d'enregistrement pour les locations de meublés de tourisme, qu'il s'agisse d'une résidence secondaire ou d'une résidence principale, dans un registre national et abaisser le nombre de nuitées autorisées à 60 par an pour les résidences principales. 3. Lutter contre les baux mobilités dans les zones touristiques en tension (type de baux qui permet aux propriétaires de récupérer leur logement pendant la période estivale pour optimiser le potentiel sur la location de type Airbnb) 4. Changer le plafond de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires passant de 60 à 100 %. Et suppression de la corrélation entre taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et de la taxe foncière sur les propriétés bâties
<p>Rapport de l'Assemblée Nationale par la commission des affaires économiques du 12 avril 2023 sur les moyens de faire baisser les prix du logement en zone tendue (hors île de France)</p>	<p>Plusieurs recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer l'abattement fiscal pour les meublés de tourisme au profit de la location longue durée • Créer un abattement fiscal pour les propriétaires de locations longue durée • Réserver des terrains uniquement à la construction de résidences principales • Mise en place « d'un régime d'autorisation préalable des nouveaux investissements en zones tendues » • Rendre la fiscalité des locations meublées moins attractive et les soumettre en totalité aux exigences de performance énergétique (entrée en vigueur en 2023 conformément à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021)



à noter !

les résidents secondaires, des acteurs locaux

L'inscription sur les listes électorales au lieu de résidence secondaire est possible. En effet, en vertu de l'article L.11 du Code électoral, tout citoyen français peut s'inscrire sur les listes électorales s'il réside dans cette commune depuis au moins 6 mois ou s'il paye les impôts locaux de cette commune depuis au moins 2 ans.

Existe-t-il un lien entre résidences secondaires et location courte durée ?

Oui. Il est aujourd'hui possible de louer à l'année sa résidence secondaire en location de courte durée, sans limite de nuitée, à condition d'avoir déclaré cette activité de location à la mairie voire dans certains cas d'avoir obtenu un changement d'usage. Plus un territoire accueille de résidences secondaires en zone touristique, plus le nombre de nuitées en location de courte durée est important.

Peut-on encadrer la mise en location saisonnière de courte durée des résidences secondaires ?

Oui. La déclaration en mairie est obligatoire et nombre de communes exigent également un numéro d'enregistrement à inscrire sur l'annonce de location. Par ailleurs, selon les articles L.631-7-1 A et L.63169 du Code de la construction et de l'habitation, en zone tendue, où il est difficile de répondre à la demande de logements, le maire peut décider d'imposer la détention d'une autorisation temporaire de changement d'usage (passage d'un usage d'habitat à un usage commercial). Sans cette autorisation, le propriétaire louant illégalement son bien s'expose à une amende de 50 000 euros.

Le Conseil d'Etat a rappelé avec l'adoption de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » que la législation sur le changement d'usage constituait « une clé de voûte » de la régulation du marché immobilier. Dans certaines communes telles que Saint-Malo, Nantes ou encore Bordeaux, ces autorisations s'accompagnent d'un devoir de compensation qui s'avère efficace dans la mesure où un propriétaire mettant un logement en location courte durée doit en mettre un autre en location longue durée.

Tous ces dispositifs juridiques et fiscaux sont-ils cumulables ?

Oui. Les critères juridiques tels que le changement d'usage ou la déclaration sont des mesures nationales contraignantes. C'est le cas également au niveau de la taxation, à l'exception de la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, laissée à la libre appréciation du maire.

Est-il possible d'aller plus loin dans la régulation ?

L'action publique à l'échelle nationale se révèle primordiale afin d'harmoniser la réponse sur tout le territoire. Mais le maire est un acteur central de régulation puisqu'il peut à l'échelle locale mettre en place des dispositifs plus contraignants

et dissuasifs. Il convient d'évoquer quelques pistes d'évolutions juridiques et fiscales qui permettraient de favoriser la présentialité et in fine atténuer la crise du logement impactant les résidents à l'année.



activable dès aujourd'hui

(et partiellement mise en œuvre localement)

- N°1. Jouer sur l'amplitude de la taxation : majorer la surtaxe et les droits d'enregistrement des résidences secondaires mais également celle sur les logements vacants
- N°2. Limiter le nombre de logements mis en location courte durée à l'aide de quotas, de systèmes de compensation ou encore d'autorisations de changement d'usage
- N°3. Lancer un programme de logements à prix maîtrisé (comme c'est le cas à Bidart dans le Pays Basque) qui oblige via le PLU(i) qu'un logement à prix maîtrisé soit mis sur le marché lorsque trois logements sont produits
- N°4. Renforcer les contrôles et surtout l'autonomie de régulation des acteurs locaux, notamment des maires
- N°5. Développer les offices fonciers et baux solidaires afin d'éviter toute spéculation et élargir le parc social : *« Les organismes de foncier solidaire (OFS) visent à développer une offre de logements en accession sociale à la propriété, à des prix durablement abordables. Le dispositif repose sur le principe de la dissociation de la propriété foncière et bâtie, mis en œuvre par le bail réel solidaire (BRS) »*



à explorer

(sous réserve d'évolution fiscale ou juridique)

- N°6. Indiquer la destination des logements via les PLU(i) et ainsi définir son statut (ex : résidence principale)
- N°7. Favoriser la construction de logements permanents et limiter voire interdire la construction de résidences secondaires
- N°8. Réguler le stock des résidences secondaires en ne permettant de vendre que pour de la résidence principale

pour aller plus loin

Rapports

Amendement porté par le député Xavier Roseren (Renaissance) sur la surtaxe des résidences secondaires dans la loi de finance 2023 : <https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/0273A/AN/925>

Proposition de loi du 14 février 2023 (à l'étude) pour lutter contre la spéculation locative et favoriser l'accès au logement dans les territoires en tension : https://www.assemblee-nationale.fr/textes/116b0853_proposition-loi

Rapport de l'Assemblée Nationale par la commission des affaires économiques du 12 avril 2023 sur les moyens de faire baisser les prix du logement en zone tendue (hors Île de France) : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cion-eco/116b1083_rapport-information

Textes de loi

Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013

Articles L. 631-7-1 A et L. 63169 du Code de la construction et de l'habitation

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « ALUR »)

Article 1407 du Code général des impôts

Article 232 du Code général des impôts

Publications addrn

[Baromètre # 11 : les ventes de maisons](#)

[Baromètre # 03 : les résidences secondaires sur le territoire ELLO](#)

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Rédacteurs en chef : Lila-Maud Judic-Gilot

Comité de rédaction :

Claude Maillère, Marie Pouplet

Conception graphique :

Sandra Biguet

Responsable de publication :

Pierre Vionnet

Crédits photos :

Dépôt légal : 3^e trimestre 2023

Site internet : www.addrn.fr

ailleurs dans le monde....

En Suisse, il est interdit de construire des résidences secondaires lorsqu'une commune en comptabilise déjà plus de 20 % et il est obligatoire de justifier d'un niveau de revenu, de patrimoine et de payer ses impôts en Suisse depuis cinq ans.

Au Danemark, il est nécessaire d'être ressortissant de l'Union Européenne pour avoir le droit d'acheter un logement secondaire qu'il est d'ailleurs interdit de mettre en location de courte durée.

L'Australie interdit l'achat de résidences secondaires par les non-nationaux.

Pour favoriser le retour de logements sur le marché de location longue durée, la ville de **Barcelone** a interdit de louer moins de 30 jours d'affilée avec le même locataire.

À Chicago, la taxe locale des locations saisonnières est portée à 3 % de la valeur vénale de la maison afin de faire perdre de la valeur d'exploitation au bien.

Au Sud-Tyrol, il est interdit de vendre son bien pour une résidence secondaire.