



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Défis du marché locatif à Arles

Question écrite n° 5585

Texte de la question

M. Emmanuel Taché de la Pagerie appelle l'attention de Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur les difficultés croissantes du marché locatif dans la commune d'Arles (Bouches-du-Rhône). Depuis 2016, la prolifération des locations de courte durée sur des plateformes telles qu'Airbnb a profondément transformé le paysage locatif de la ville. En 2023, on recensait à Arles plus de 1 200 logements meublés touristiques proposés en location, contre seulement 150 appartements disponibles en location longue durée auprès des agences immobilières. Cette situation engendre un paradoxe : de nombreux logements restent vacants chaque année tandis que les locations saisonnières prolifèrent. De surcroît, cette pénurie de logements longue durée s'accompagne d'une hausse significative des loyers. Avant la crise sanitaire liée à la covid-19, le prix moyen au mètre carré se situait entre 10 et 15 euros ; aujourd'hui, il oscille entre 14 et 15 euros, aggravant les contraintes financières des locataires. Il convient de noter que si les propriétaires cherchent à maximiser leurs investissements, des facteurs tels que les exigences accrues des assurances « loyers impayés » ou la nécessité d'un diagnostic énergétique conforme découragent nombre d'entre eux de proposer des locations longue durée, notamment en centre-ville. Par ailleurs, la taille exceptionnelle d'Arles, la plus grande commune de France en matière de superficie, amplifie les difficultés pour les habitants contraints de se loger en périphérie, loin des commodités urbaines. Ainsi, M. le député interroge Mme la ministre sur les mesures concrètes envisagées par le Gouvernement pour favoriser un équilibre entre l'accès à un logement décent pour tous et la préservation des intérêts des propriétaires. Il lui demande quels dispositifs spécifiques pourraient être mis en œuvre pour résoudre cette problématique sans contraindre excessivement ces derniers.

Texte de la réponse

Avec le développement des grandes plateformes de location en ligne, la location des meublés touristiques a connu un essor spectaculaire en France. Dans de nombreux territoires, cet essor a contribué à réduire le nombre de logements disponibles comme résidences principales, voire à augmenter les prix. Face à cette situation, la loi du 19 novembre 2024 sur la régulation des meublés de tourisme, d'initiative parlementaire et soutenue par le Gouvernement, vise un meilleur équilibre entre le développement économique et la satisfaction des besoins de la population locale, qui doit pouvoir se loger. Elle renforce les outils de régulation à disposition des collectivités territoriales. Il est possible de citer de manière non exhaustive les évolutions suivantes. Les communes qui le souhaitent peuvent soumettre à autorisation tout nouveau meublé touristique, via l'extension de la procédure dite de changement d'usage, qui permet de contrôler l'offre de logements. Elles pourront en outre fixer un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage permettant d'affecter temporairement à un autre usage un local qui était jusqu'à présent à usage d'habitation. Afin de préserver les résidences principales, là où les populations locales éprouvent des difficultés particulières à se loger, le plan local d'urbanisme pourra désormais déterminer des zones dans lesquelles les constructions nouvelles de logements devront être utilisées exclusivement comme résidences principales. Le maire pourra en outre réduire la durée maximale de location des résidences principales en meublés de tourisme à 90 jours par année civile, contre 120 auparavant. Les avantages fiscaux dont bénéficient les meublés de tourisme ont été réduits pour inciter les propriétaires à louer leur bien à l'année plutôt que comme meublé touristique. À partir des revenus de

location 2025, la fiscalité sur les meublés touristiques non classés sera ainsi alignée sur celle des locations nues. Pour les meublés touristiques classés, qui doivent répondre à un certain nombre d'exigences, un avantage réduit est maintenu. Par ailleurs, la loi du 19 novembre 2024 étend progressivement aux meublés de tourisme les obligations de décence énergétique applicables aux locations de longue durée. Dans un premier temps, depuis l'entrée en vigueur de cette loi, la délivrance d'une autorisation de changement d'usage est subordonnée en France métropolitaine à la fourniture d'un DPE compris entre les classes A et E. Dans un second temps, à compter de 2034, tous les meublés de tourisme qui ne constituent pas la résidence principale du loueur devront respecter les niveaux de performance énergétique d'un logement décent applicables aux locations de longue durée. La loi supprime ainsi un effet d'éviction qui auparavant pouvait inciter les propriétaires bailleurs à se tourner vers la location meublée touristique pour éviter de faire les travaux de rénovation nécessaires. Enfin, au-delà de la loi du 19 novembre 2024, le dispositif « garantie Visale » géré par le groupe Action logement permet d'apporter une garantie aux propriétaires contre le risque d'impayés de loyer et de dégradation du logement. Le dispositif est gratuit et s'adresse aux futurs locataires sous certaines conditions. Compte tenu de la fragilisation des locataires, le Ministère du Logement mobilise les acteurs, représentant les locataires comme les propriétaires, pour élaborer un plan de prévention des impayés locatifs, afin d'intervenir le plus en amont possible dès les premiers signes de vulnérabilité. De même, les textes d'application de la loi du 27 juillet 2023 devant être publiés au 2^e semestre 2023 renforceront le rôle des CCAPEX (commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) en matière de repérage et d'accompagnement des ménages en difficulté.

Données clés

Auteur : [M. Emmanuel Taché de la Pagerie](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (16^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5585

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [1er avril 2025](#), page 2166

Réponse publiée au JO le : [10 juin 2025](#), page 4926