



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Logement dans les villes moyennes

Question orale n° 556

Texte de la question

M. Damien Girard attire l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur la situation du logement dans les villes moyennes. Dans de nombreuses villes moyennes, la crise du logement s'étend. Cette situation touche l'ensemble du territoire et concerne particulièrement le département de M. le député. Dans le Morbihan, on dénombre plus de 19 800 demandes de logement social en 2023. Des dizaines d'étudiants et d'étudiantes dorment dans la rue ou renoncent à leurs études. À Larmor-Plage et à Groix, les résidences secondaires se multiplient, faisant augmenter les tarifs dans le parc privé. Ainsi, une part importante des travailleurs et des travailleuses sont contraints chaque jour de faire des dizaines de kilomètres pour rejoindre leur logement, moins coûteux, en dehors de la ville. M. le député avait déjà interrogé la prédécesseure de M. le ministre sur l'enjeu du logement dans le Morbihan, notamment à propos du réaménagement du quartier de Bois-du-Château, afin que les personnes aux revenus modestes ne soient pas contraintes de quitter la commune de Lorient. Pourtant, des initiatives citoyennes existent et appellent une volonté politique. Dans le quartier du Manio à Lorient, le collectif « Toits partagés » a ainsi concrétisé un projet d'habitat participatif, accessible à tous et sobre en foncier. Les maires sont en première ligne face à la hausse des prix de l'immobilier et à la multiplication des résidences secondaires et du tourisme. La loi « Airbnb », votée en 2024 par le Parlement, a renforcé leur capacité à contrôler et à sanctionner les meublés de tourisme. Mais il est possible d'être bien plus ambitieux afin de permettre aux communes de réguler le marché de l'immobilier. Les maires se sentent encore trop démunis face aux résidences secondaires, qui créent des quartiers fantômes et excluent les classes populaires des centres-villes. Le Gouvernement et le législateur doivent leur donner les moyens de garantir à chacun le droit de vivre là où il est né et où il travaille. M. le ministre pourrait permettre aux maires, dans l'ensemble des villes moyennes, d'encadrer les loyers. Il pourrait aussi simplifier la fiscalité locale pour mieux cibler les résidences secondaires. Face à la crise du logement, il lui demande quels outils le Gouvernement entend mettre à la disposition des maires pour réguler le phénomène des résidences secondaires.

Texte de la réponse

CRISE DU LOGEMENT DANS LES VILLES MOYENNES

Mme la présidente . La parole est à M. Damien Girard, pour exposer sa question, no 556, relative à la crise du logement dans les villes moyennes.

M. Damien Girard . Dans de nombreuses villes moyennes, la crise du logement s'aggrave. Dans le Morbihan, près de 20 000 demandes de logement social restent insatisfaites en 2025. Des dizaines d'étudiants sont à la rue ou renoncent à leurs études faute de logement. À Larmor-Plage et à Groix, la multiplication des résidences secondaires fait exploser les loyers du parc privé.

Nombre de travailleurs et de travailleuses doivent parcourir chaque jour des dizaines de kilomètres pour trouver un logement abordable, en dehors de la ville. J'ai déjà interrogé le gouvernement sur le réaménagement, piloté par l'Anru, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, du quartier du Bois-du-Château à Lorient, afin que les ménages modestes ne soient pas contraints de quitter la ville.

Les maires sont en première ligne face à la hausse des prix immobiliers et à la prolifération des résidences secondaires et des meublés touristiques. La loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Airbnb, a renforcé leurs capacités à contrôler et à sanctionner, mais cela reste insuffisant. Les maires se sentent encore trop démunis face aux propriétaires de résidences secondaires, et à ces quartiers qui deviennent des quartiers fantômes, en excluant les classes populaires des centres-villes.

Derrière les chiffres, il y a des vies : Amin, commerçant, vit dans l'arrière-boutique de son épicerie ; Juliette, graphiste, habite dans un camping ; Célia, esthéticienne, David, salarié de la culture, Nolwenn, coiffeuse, ont dû s'installer à trente minutes de Lorient ; Solène, mère célibataire, a dû cohabiter des mois avec son ex-conjoint faute de logement.

Le gouvernement et le législateur doivent donner aux maires les moyens de garantir à chacun le droit de vivre là où il est né, là où il travaille. Des initiatives citoyennes existent, comme le projet d'habitat participatif du collectif Les Toits partagés dans le quartier du Manio à Lorient, accessible à tous et sobre en foncier. Le politique doit les entendre.

Dans l'ensemble des villes moyennes, vous pourriez permettre aux maires de développer à plus large échelle ces dispositifs innovants d'habitat partagé ou de résidences intergénérationnelles ; vous pourriez leur permettre d'encadrer les loyers, d'adapter la fiscalité locale pour cibler les résidences secondaires et les logements vacants.

Comment comptez-vous redonner aux maires la capacité d'agir pour enrayer la crise du logement dans leurs communes ?

Mme la présidente . La parole est à Mme la ministre déléguée chargée de l'intelligence artificielle et du numérique.

Mme Anne Le Hénanff, *ministre déléguée chargée de l'intelligence artificielle et du numérique* . Le gouvernement partage votre constat sur la nécessité de réguler les meublés de tourisme. La loi du 19 novembre 2024 précitée, d'initiative parlementaire et soutenue par le gouvernement, permet un meilleur équilibre entre développement économique et satisfaction des besoins de la population locale, qui doit pouvoir se loger.

Elle renforce les outils de régulation à disposition des collectivités territoriales. Ainsi, les communes peuvent soumettre à autorisation tout nouveau meublé touristique – cela permet de contrôler l'offre de logements. Elles peuvent fixer un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage afin de préserver les résidences principales là où la population éprouve des difficultés particulières à se loger.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent désormais définir des zones où les constructions nouvelles doivent être exclusivement des résidences principales. Les maires peuvent réduire la durée maximale de location des résidences principales en meublé touristique à quatre-vingt-dix jours par année civile, contre cent-vingt auparavant. Enfin, les avantages fiscaux liés aux meublés de tourisme ont été réduits pour inciter les propriétaires à louer leur bien à l'année.

Concernant l'encadrement des loyers, la mission d'évaluation de l'expérimentation, confiée à Gabrielle Fack et Guillaume Chapelle, rendra ses conclusions dans les prochains jours ; le gouvernement agira en conséquence.

Plus globalement, la France a besoin d'une relance globale de la construction. C'est pourquoi le gouvernement a signé un plan avec l'ensemble des acteurs, visant à construire 2 millions de logements d'ici à 2030. En outre, l'effort budgétaire est inédit – dispositif Jeanbrun d'investissement locatif et augmentation de 500 millions d'euros des moyens des bailleurs sociaux.

Mme la présidente . La parole est à M. Damien Girard.

M. Damien Girard . Je vous remercie pour votre réponse.

Concernant la régulation et la maîtrise des loyers, les éléments dont nous disposons montrent un effet positif pour les locataires. Cependant, le dispositif ne s'applique qu'à quelques villes ; il faut l'étendre largement car les maires l'attendent, notamment dans les villes moyennes.

Quant au logement social, force est de constater que nous n'en avons jamais construit aussi peu que sous la présidence d'Emmanuel Macron. La RLS – réduction de loyer de solidarité – a contraint les moyens budgétaires des offices HLM et des bailleurs sociaux en général. Dans ce secteur, on fait face à un besoin inédit en matière de construction et d'offre de logements. C'est vrai pour le Morbihan comme pour bien d'autres départements.

Données clés

Auteur : [M. Damien Girard](#)

Circonscription : Morbihan (5^e circonscription) - Écologiste et Social

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 556

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et Logement

Ministère attributaire : Ville et Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 janvier 2026](#)

Réponse publiée le : 4 février 2026, page 1108

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du [27 janvier 2026](#)