
Commission des Affaires européennes

AVIS POLITIQUE
Les conséquences du tourisme sur l'accès au logement dans
l'Union européenne

La commission des affaires européennes ;

- ① Vu l'article 88-4 de la Constitution ;
- ② Vu le traité sur l'Union européenne, notamment ses articles 4 et 5 ;
- ③ Vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, notamment ses articles 4 et 153 ;
- ④ Vu l'article 34 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne ;
- ⑤ Vu la directive 2000/31/CE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2000 relative à certains aspects juridiques des services de la société de l'information, et notamment du commerce électronique, dans le marché intérieur ;
- ⑥ Vu le règlement (UE) du Parlement européen et du Conseil du 19 octobre 2022 relatif à un marché unique des services numériques et modifiant la directive 2000/31/CE ;
- ⑦ Vu la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;
- ⑧ Vu le règlement (UE) 2024/1028 du Parlement européen et du Conseil du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage

des données relatives aux services de location de logements de courte durée, et modifiant le règlement (UE) 2018/1724 ;

- ⑨ Vu la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;
- ⑩ Vu la loi n° 2024-449 du 21 mai 2024 visant à sécuriser et à réguler l'espace numérique ;
- ⑪ Vu la résolution du Parlement européen du 21 janvier 2021 sur l'accès à un logement décent et abordable pour tous ;
- ⑫ Vu la communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions, relative au plan européen pour des logements abordables, présentée le 16 décembre 2025 (COM[2025] 1025 final) ;
- ⑬ Vu la proclamation interinstitutionnelle sur le socle européen des droits sociaux (2017/C 428/09) ;
- ⑭ Vu l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne du 19 décembre 2019, *Airbnb Ireland* (C-390/18) ;
- ⑮ Vu l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne du 22 septembre 2020, *Cali Apartments* (C-724/18 et C-727/18) ;
- ⑯ Vu le rapport adopté par la commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union européenne du Parlement européen le 9 février 2025 ;
- ⑰ Considérant que l'Union européenne est confrontée à une crise du logement qui ne cesse de s'aggraver, alors que la hausse de 39 % des prix d'achat et de 14 % des loyers depuis 2018 empêche de plus en plus de ménages d'accéder à un logement abordable et de qualité, augmentant les risques d'exclusion sociale, en particulier pour les jeunes et les personnes les plus précaires ;
- ⑱ Considérant que l'essor des plateformes numériques de location de courte durée, porté par le tourisme de masse, un cadre réglementaire et fiscal favorable, et une professionnalisation des propriétaires, a contribué à exacerber les tensions sur le marché

du logement en accélérant la spéculation immobilière et la raréfaction de l'offre de locations de longue durée pour les résidents permanents ;

- ⑲ Considérant que, selon Eurostat, plus de 800 millions de nuitées ont été réservées dans l'Union européenne sur les quatre plus grandes plateformes en 2024, en croissance de 66 % par rapport à 2019, dont 200 millions sur le seul territoire français, qui constitue ainsi le premier marché européen ;
- ⑳ Considérant que les villes touristiques sont particulièrement touchées, les résidences secondaires et les meublés de tourisme pouvant représenter jusqu'à plus de la moitié du parc de logement des communes les plus attractives, notamment sur le littoral ;
- ㉑ Considérant que ce surtourisme conduit à l'éviction des résidents permanents, à la saturation des réseaux et des infrastructures en saison, et à la transformation du tissu économique local pour répondre aux besoins des visiteurs ;
- ㉒ Considérant le risque d'entraver l'économie touristique elle-même s'il devient impossible d'assurer l'hébergement des travailleurs saisonniers ;
- ㉓ Considérant que de nombreuses villes européennes ont entrepris de réguler les locations de courte durée, en recourant à des approches diverses, qui tendent à restreindre le développement du secteur par des limites quantitatives fixes ou un régime d'autorisation préalable, ou du moins à l'encadrer par des obligations déclaratives, des standards de qualité et de sécurité, et un cadre fiscal approprié ;
- ㉔ Considérant que la France s'est dotée d'un cadre juridique particulièrement avancé en la matière avec l'adoption de la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, qui élargit considérablement les pouvoirs des maires pour instituer des quotas d'autorisations de meublés de tourisme, réserver des secteurs à la construction de résidences principales, contrôler les changements d'usage, et limiter le nombre de nuitées ;

- ②⑤ Considérant que les mesures réglementaires adoptées par les autorités locales pour encadrer les locations de courte durée font systématiquement l’objet de recours contentieux, qui contestent leur légalité au regard du droit de propriété et du principe européen de libre prestation de services, et peuvent entraîner leur annulation, ou du moins retarder considérablement leur mise en œuvre ;
- ②⑥ Considérant que, si la Cour de Justice de l’Union européenne a reconnu, dans son arrêt du 22 septembre 2020 *Cali Apartments*, que l’objectif de lutter contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée constitue une raison impérative d’intérêt général pouvant justifier que les autorités publiques prennent des mesures proportionnées pour restreindre l’accès au marché, cette exigence de proportionnalité est interprétée de façon plus ou moins restrictive par les juridictions nationales, fragilisant la sécurité juridique des régulations ;
- ②⑦ Considérant que l’application des réglementations instituées soulève d’importantes difficultés opérationnelles, puisqu’en vertu du règlement du 19 octobre 2022 sur les services numériques, les plateformes ne sont pas tenues de vérifier la légalité des contenus qu’elles hébergent, et que les autorités locales ne sont souvent pas en mesure d’exercer elles-mêmes ce contrôle, faute de pouvoir accéder aux données nécessaires auprès des plateformes et de disposer des moyens humains, techniques et financiers pour les analyser ;
- ②⑧ Considérant qu’en l’absence de mécanisme d’exécution transfrontière adéquat, les autorités publiques se heurtent à l’impossibilité d’imposer à une plateforme de retirer une annonce illégale, ou de s’acquitter de l’amende prononcée, lorsque cette dernière a son siège dans un autre État membre ;
- ②⑨ Considérant que le règlement du Parlement européen et du Conseil du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de courte durée, dont l’entrée en vigueur est prévue le 20 mai 2026, autorise les États membres à mettre en place un système national d’enregistrement des opérateurs de location de courte durée, qui obligera les plateformes à transmettre régulièrement des données précises sur

l'activité des hôtes et renforcera la visibilité des autorités publiques sur le marché, en facilitant l'évaluation de l'efficacité des mesures prises ;

- ③⑩ Considérant que, si le logement et l'aménagement du territoire relèvent de la compétence des États membres, et même, le plus souvent, des autorités régionales ou municipales, l'Union européenne peut intervenir pour appuyer ou coordonner les politiques nationales ou locales ;
- ③⑪ Considérant que la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne reconnaît, en son article 34, le droit à une aide sociale et à une aide au logement destinées à assurer une existence digne à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes, et que le principe 19 du socle européen des droits sociaux consacre l'engagement en faveur du logement social et de l'aide aux sans-abris ;
- ③⑫ Se félicite que la crise du logement soit désormais reconnue par les institutions européennes comme une priorité politique, comme le montre la nomination, en 2024, du premier commissaire européen au logement, et la mise en place d'une commission spéciale dédiée au Parlement européen ;
- ③⑬ Appelle l'Union européenne à reconnaître l'accès à un logement décent et abordable comme un droit humain fondamental, ainsi qu'y invitait le Parlement européen dans sa résolution adoptée le 21 janvier 2021, afin que le cadre européen des locations de courte durée ne soit pas appréhendé au seul prisme de la libre prestation de services ;
- ③⑭ Salue la présentation par la Commission européenne, le 16 décembre 2025, d'un plan européen pour des logements abordables, qui démontre que l'Union européenne pourrait jouer un rôle moteur, en appui aux politiques nationales et locales, pour favoriser l'accès au logement, notamment par un soutien financier en faveur de la construction de logements et de l'aide aux plus vulnérables ;
- ③⑮ Prend acte de l'annonce d'une future initiative législative sur les locations de courte durée qui viserait à « permettre aux autorités publiques de prendre un ensemble de mesures justifiées

et proportionnées, en particulier dans les zones tendues », afin de leur apporter davantage de sécurité juridique ;

- ③⑥ Met cependant en garde contre le risque d’une harmonisation par le bas, au nom de la suppression des disparités au sein du marché intérieur, qui définirait de façon trop restrictive les critères de proportionnalité que doivent respecter les mesures de régulation, lesquelles relèvent pour l’instant de l’appréciation des seules juridictions nationales ;
- ③⑦ Appelle le Gouvernement à s’assurer que le futur cadre européen des locations de courte durée préserve pleinement le principe de subsidiarité et laisse aux autorités locales et nationales la possibilité d’adopter des mesures de régulation exigeantes pour favoriser l’accès au logement ;
- ③⑧ Invite la Commission européenne à contrôler que le règlement du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de courte durée est effectivement mis en œuvre, en veillant notamment à ce que les plateformes déploient des efforts raisonnables pour vérifier la véracité des informations déclarées par les hôtes, et en anticipant à 2028 la remise de son rapport d’évaluation, initialement prévue pour 2032 ;
- ③⑨ Appelle la Commission européenne à proposer une révision du règlement sur les services numériques et de la directive sur le commerce électronique afin de renforcer la responsabilité des plateformes sur les contenus qu’elles hébergent, et de permettre l’exécution des injonctions des autorités publiques même dans les situations transfrontières ;
- ④⑩ Soutient la création d’une Alliance européenne pour le logement, telle que proposée par la Commission européenne dans le plan européen pour des logements abordables, afin de favoriser le partage de bonnes pratiques et la coopération entre les autorités locales, nationales, et européennes, tout en leur offrant un appui technique ;
- ④⑪ Demande à la Commission européenne de travailler à l’élaboration d’un cadre juridique commun qui permettrait aux autorités locales et nationales d’instituer une taxe sur les

locations de courte durée, collectée directement auprès des plateformes sur la base de données précises et fiables, afin notamment de couvrir les coûts induits par le suivi et le contrôle des meublés de tourisme ;

- ④ Soutient la mise en place d'un registre public qui offrirait davantage de transparence sur les investissements et les transactions immobilières en Europe afin que les autorités publiques nationales et locales puissent détecter les comportements spéculatifs et prendre les mesures de régulation appropriées.