



COMMISSION
DES AFFAIRES
EUROPÉENNES

LES CONSÉQUENCES DU TOURISME SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT DANS L'UNION EUROPÉENNE

**Communication de Mme Colette Capdevielle,
députée des Pyrénées-Atlantiques (SOC),**

et

**Avis politique adopté
par la commission des affaires européennes**

Mercredi 25 février 2026

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	3
I. Face à une crise du logement d'ampleur européenne, les villes touristiques ont déployé des stratégies diverses pour juguler l'essor des locations de courte durée.....	4
A. Une crise du logement particulièrement aiguë dans les communes touristiques, confrontées à l'augmentation des meublés de tourisme et des résidences secondaires.....	4
1. L'émergence des plateformes en ligne de location de courte durée a engendré une profonde reconfiguration du marché du logement	4
2. La hausse des prix immobiliers et l'attrition de l'offre locative traditionnelle renforcent les difficultés d'accès au logement des résidents permanents	7
B. Une forte mobilisation des villes européennes pour préserver le parc résidentiel, qui se heurte à la résistance des grandes plateformes	8
1. De multiples initiatives locales pour réguler les locations de courte durée	8
2. Une mise en œuvre entravée par la forte résistance des plateformes et l'ambiguïté du droit européen	13
II. L'ampleur du phénomène et la capacité d'influence des géants du numérique exigent une réponse européenne coordonnée et ambitieuse.....	17
A. Une action européenne en voie de déploiement pour répondre à la crise du logement.....	17
1. Une action complémentaire à celle des autorités locales et nationales, dans le respect du principe de subsidiarité	17
2. Une première législation décisive pour renforcer la transparence sur les locations de courte durée	19
B. Le plan pour des logements abordables de la Commission européenne : des annonces sur les meublés touristiques, qu'il reste à préciser et prolonger	21
1. Un futur cadre européen sur les locations de courte durée qui appelle la pleine vigilance de la France	21
2. L'impératif d'un arsenal européen renforcé pour assurer la coopération des plateformes numériques de location de courte durée.....	23
Examen en commission.....	25
Avis politique	29
Liste des personnes auditionnées.....	33

INTRODUCTION

Carnac, Guéthary, Chamonix, ... autant de communes qui comptent désormais plus de résidences secondaires que de résidences principales, dont une grande partie est proposée à la location sur Airbnb. Loin de constituer des exemples isolés, ce sont les cas archétypaux d'un phénomène global qui touche toutes les villes touristiques européennes, des métropoles comme Barcelone ou Amsterdam jusqu'au petit port de Dubrovnik.

Si elle n'en est pas la seule cause, l'augmentation exponentielle des meublés de tourisme contribue certainement à la profonde crise du logement dans laquelle s'enfonce l'Europe. En mettant en contact direct l'offre et la demande mondiales à l'ère du tourisme de masse, les grandes plateformes ont accéléré la transformation des logements résidentiels en hébergements touristiques, bien plus lucratifs, gérés le plus souvent par des investisseurs professionnels.

La flambée des prix immobiliers et l'attrition de l'offre locative de longue durée ont conduit à l'éviction des habitants permanents et à la muséification des centres-villes, parcs d'attraction à ciel ouvert où les boutiques de souvenirs ont remplacé les commerces et services du quotidien. L'économie touristique elle-même s'en trouve fragilisée face à l'impossibilité de loger les saisonniers dont elle a besoin pour fonctionner.

Face à l'ampleur de la crise, dont chaque pays européen subit les conséquences, tous les niveaux d'action doivent être mobilisés. Or, s'il est de bon sens que la politique du logement soit menée au niveau local, au plus près des besoins de chaque territoire, l'échelon européen trouve toute sa pertinence pour articuler une riposte commune et vigoureuse à l'emprise transfrontalière des grandes plateformes locatives.

L'Union européenne pourrait être un levier essentiel pour restaurer l'accès au logement. Les chantiers ne manquent pas : favoriser l'élaboration de statistiques européennes pour mieux évaluer les effets des meublés de tourisme ; soutenir financièrement les projets en faveur du logement social et abordable ; coordonner les efforts des villes européennes engagées dans la lutte contre les locations de courte durée ; et imposer aux géants du numérique le respect effectif des règles locales et nationales en matière de logement.

Jusqu'ici, cependant, le droit européen a surtout été un obstacle aux initiatives ambitieuses de certaines municipalités pour limiter l'expansion des meublés de tourisme. Appréhendant le logement sous le seul prisme de la libre prestation de services, il a été mobilisé systématiquement pour faire échec aux règles locales et nationales en contentieux, et exonérer les plateformes de leur responsabilité vis-à-vis des contenus qu'elles hébergent.

Alors que la Commission européenne a présenté, le 16 décembre 2025, un « plan européen pour le logement abordable », le contexte semble propice pour appeler à un changement de paradigme : un engagement fort de l'Union européenne en faveur d'un tourisme durable qui reconnaisse pleinement le droit au logement.

I. Face à une crise du logement d'ampleur européenne, les villes touristiques ont déployé des stratégies diverses pour juguler l'essor des locations de courte durée

A. Une crise du logement particulièrement aiguë dans les communes touristiques, confrontées à l'augmentation des meublés de tourisme et des résidences secondaires

1. L'émergence des plateformes en ligne de location de courte durée a engendré une profonde reconfiguration du marché du logement

L'Union européenne est confrontée à une crise du logement qui ne cesse de s'aggraver. Au cours des dix dernières années, les prix logements à l'achat ont augmenté de 60 %, et les loyers de plus de 20 %, empêchant de plus en plus de ménages d'accéder à un logement abordable et de qualité. Cette situation mine la cohésion sociale et renforce les risques d'exclusion, en particulier pour les jeunes et les personnes les plus précaires, tout en étant délétère pour la compétitivité des entreprises, en freinant la mobilité des travailleurs.

Les villes touristiques sont particulièrement touchées, en raison d'un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande de logements. Fortement attractives, elles font face à une demande très importante, notamment pour l'achat de résidences secondaires, que la rareté de l'offre ne permet pas de satisfaire. Ces tensions sont encore accrues par le manque de foncier disponible, que ce soit dans les grandes villes déjà denses, ou dans les communes littorales ou montagnardes, dont l'urbanisation est souvent encadrée pour préserver l'environnement naturel – c'est le cas en France en vertu de la loi Montagne du 9 janvier 1985 et de la loi Littoral du 3 janvier 1986.

Ces déséquilibres ont été encore accentués par l'essor rapide des meublés de tourisme depuis le début des années 2010, porté par l'expansion des plateformes en ligne de location de courte durée telles que Airbnb, Expedia, Booking, et TripAdvisor. Eurostat estime qu'en 2024, **plus de 800 millions de nuitées ont été réservées dans l'Union européenne sur les quatre plus grandes plateformes, en croissance de 66 % par rapport à 2019**. La France se classe comme le premier marché européen des meublés de tourisme en concentrant 200 millions de nuitées, contre 100 millions en 2019.

Les plateformes en ligne marquent, de fait, une véritable rupture dans le secteur de l'hébergement touristique. En mettant en relation directe l'offre et la demande au niveau global, et en proposant divers services, elles ont simplifié, fluidifié et sécurisé l'attractivité de ce type de location pour les propriétaires. Le développement du tourisme de masse, lié à la réduction des coûts de transport aérien, a également contribué à l'augmentation de la demande, de même que la généralisation du télétravail qui permet une plus grande mobilité résidentielle.

Or, si ce type d'hébergement demeure réduit en moyenne à l'échelle nationale, **sa concentration dans le temps et dans l'espace peut suffire à déstabiliser en profondeur un marché du logement donné**, notamment dans les zones touristiques les plus tendues. Si Barcelone ne comptait que 2 % de meublés de tourisme en moyenne en 2016, cette part atteignait 17 % dans la vieille ville, et 50 % dans quelques rues ⁽¹⁾. Dans certaines villes, comme Saint-Malo, plus de 30 % du parc de logements est proposé à la location touristique sur des plateformes en ligne. Dans la Communauté d'agglomération du Pays basque, les locations de meublés de tourisme ont connu une hausse de 130 % en cinq ans, passant de 7 150 annonces en 2016 à 16 440 en 2020. Les deux tiers d'entre elles concernent des logements disponibles plus de quatre mois dans l'année ⁽²⁾.

Loin du modèle d'économie collaborative mis en avant par Airbnb à ses débuts, promettant un accueil authentique chez l'habitant, **les locations de courte durée se sont progressivement professionnalisées**. Dans un rapport de 2022 sur la lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques, l'Inspection générale des finances (IGF) relève que la location de meublés touristiques est marquée par une concentration de l'offre autour d'acteurs professionnels ou multipropriétaires. Une étude réalisée sur la ville de Barcelone montre que 55 % des hôtes publient plus d'une annonce sur Airbnb, et qu'ils proposent en moyenne cinq logements à la

(1) Augustin Cocola-Gant, « Appartements touristiques, hôtels et déplacement de population », 2016.

(2) Communauté d'agglomération Pays Basque, 20 octobre 2025.

location. La même dynamique s'observe en France, où la part des annonces proposées à la location plus de 120 jours par an est passée de 6,3 % en 2015 à 18,2 % en 2019 ⁽³⁾.

La forte croissance des meublés de tourisme a également été favorisée par leur rentabilité, bien supérieure à celle d'une location classique. La Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), auditionnée par la rapporteure, indique que les locations de courte durée pouvaient, jusqu'à récemment, générer une rentabilité jusqu'à trois fois supérieure à celle des locations classiques. Cela tenait en partie à un cadre fiscal plus avantageux pour les meublés de tourisme que pour les locations de longue durée, qui ont été réduits depuis.

En retour, le dynamisme des achats de résidences secondaires a pu s'appuyer sur le développement des locations de courte durée, les propriétaires ayant désormais la possibilité d'amortir le coût de leur bien par sa location en meublé touristique. De fait, le parc de résidences secondaires a crû à un rythme plus élevé que les résidences principales, de 14 % contre 9 % au cours de la dernière décennie, atteignant **3,7 millions en 2024** ⁽⁴⁾. Selon l'IGF, les résidences secondaires représentaient, en 2022, 36 % du parc de logements dans les zones tendues touristiques, contre 5 % dans le reste du territoire ⁽⁵⁾. Les villes les plus populaires, telles que Carnac, comptent jusqu'à 71 % de résidences secondaires ⁽⁶⁾.

L'ampleur du phénomène demeure cependant difficilement mesurable en raison d'un manque de données disponibles sur l'usage des logements, comme l'ont regretté l'ensemble des personnes auditionnées par la rapporteure. Le droit français définit la résidence secondaire comme n'étant pas une résidence principale occupée au moins huit mois dans l'année. Or, cette définition en creux peut recouvrir des usages très divers, entre les propriétaires qui occupent réellement ce logement une partie de l'année, et ceux qui la mettent en location. Les données transmises par les plateformes aux autorités publiques ne permettent pas davantage d'élaborer des statistiques précises : en invoquant la protection des données personnelles, elles ne communiquent que des données agrégées, qui ne permettent pas d'appréhender finement les variations d'un quartier à l'autre, ni d'identifier clairement les différentes pratiques de location.

(3) Inspection générale des finances, Conseil général de l'environnement et du développement durable, Inspection générale de l'administration, rapport sur la lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental, juin 2022.

(4) Insee, « Le parc de logements au 1^{er} janvier 2024 », 12 septembre 2024.

(5) Inspection générale des finances, *op. cit.*

(6) Pascale Krémer, « Toutes ces maisons vides... c'est un non-sens », *Le Monde*, 22 novembre 2025.

2. La hausse des prix immobiliers et l'attrition de l'offre locative traditionnelle renforcent les difficultés d'accès au logement des résidents permanents

Le développement des locations de courte durée a pu avoir un **impact positif sur certains territoires**, en démocratisant les opportunités de voyage, en offrant aux propriétaires des sources de revenu complémentaires, ou en dynamisant l'économie locale grâce aux dépenses quotidiennes des visiteurs.

Cependant, dans les villes les plus touristiques, l'augmentation des meublés de tourisme et des résidences secondaires a surtout contribué à l'aggravation des tensions sur le marché du logement, en favorisant l'augmentation des prix immobiliers et une attrition de l'offre locative de longue durée.

Plusieurs études statistiques réalisées sur de grandes villes touristiques européennes ont mis en évidence une **incidence de l'activité de location de courte durée sur la hausse des prix de l'immobilier** ⁽⁷⁾. Cela s'explique d'une part par la raréfaction de l'offre, et par l'intégration des revenus locatifs de courte durée dans la valorisation du bien. Dans le cas de Barcelone, il a été estimé que les locations de courte durée avaient contribué à une hausse de 7 % des loyers et de 19 % des prix de l'immobilier dans les quartiers les plus touristiques entre 2012 et 2016 ⁽⁸⁾. Cela a accéléré la **financiarisation du logement**, de plus en plus considéré comme un actif d'investissement, jusqu'à motiver des pratiques spéculatives.

Cette situation renforce les difficultés d'accès au logement des résidents permanents. Un découplage s'opère entre la dynamique des prix de l'immobilier dans les zones touristiques tendues et les revenus des habitants locaux. À Florence, 55 % des ménages se trouvent ainsi contraints de dépenser plus de 30 % de leur revenu pour se loger ⁽⁹⁾. En parallèle, **l'offre de location de longue durée a fortement diminué**, les propriétaires leur préférant la rentabilité et la flexibilité des locations touristiques. Les effets négatifs sur l'accès au logement peuvent néanmoins être atténués lorsque la ville détient un parc de logements sociaux importants : à Vienne, où le modèle d'habitat social ou coopératif représente plus de la moitié des logements, avec en contrepartie une interdiction de sous-louer en meublé de tourisme, les locations de courte durée sont demeurées limitées et les loyers abordables ⁽¹⁰⁾. En revanche, Barcelone, qui ne compte que 2 % de logements sociaux, a connu une hausse des loyers de 70 % en dix ans ⁽¹¹⁾.

(7) Inspection générale des finances, *op. cit.*

(8) Miguel-Angel Garcia-Lopez et al., « Do short-term rental platforms affect housing markets ? Evidence from Airbnb in Barcelona », *Journal of Urban Economics*, septembre 2020.

(9) Eurocities, « Cities addressing the housing crisis : innovative and integrated approaches », novembre 2025.

(10) Jean-Baptiste Chastand, « En Autriche, Vienne reste un paradis pour les locataires », 21 juin 2025.

(11) Eurocities, *op. cit.*

La substitution progressive de résidences secondaires et de meublés de tourisme aux résidences principales accélère un **processus de gentrification et d'éviction des populations résidentes** aux revenus les plus faibles. La ville de Dubrovnik, en Croatie, a ainsi connu une érosion démographique extrêmement rapide sous l'effet du tourisme, voyant sa population chuter des trois quarts entre le début des années 1990 et 2020. En France également, de nombreuses stations balnéaires ont les volets clos une grande partie de l'année.

L'essor des meublés de tourisme joue ainsi un rôle clé dans la **touristification de certaines villes européennes, transformées en véritables parcs d'attractions à ciel ouvert**, modifiant la physionomie d'un quartier et le tissu économique local pour répondre aux besoins des visiteurs, au détriment des résidents permanents.

Ce surtourisme entraîne une multiplication des nuisances de voisinage et le remplacement des services urbains nécessaires aux habitants par des services destinés aux touristes, des restaurants aux boutiques de souvenirs. Les pouvoirs publics doivent composer entre les attentes différentes, et parfois non conciliables, des résidents permanents et occasionnels, en « faisant » face aux risques de saturation des infrastructures en haute saison.

Même s'il représente des gains potentiels importants, le tourisme peut être défavorable à d'autres secteurs économiques, en les privant de la main-d'œuvre nécessaire faute de logements abordables disponibles, et favoriser une spécialisation de l'économie locale qui peut devenir une forme de dépendance. La pénurie de logements risque même de **freiner le développement touristique lui-même, en rendant plus difficile le recrutement de travailleurs saisonniers**. Certaines stations de montagne ont ainsi pu rencontrer des difficultés à ouvrir certains équipements, comme des remontées mécaniques, faute de saisonniers.

B. Une forte mobilisation des villes européennes pour préserver le parc résidentiel, qui se heurte à la résistance des grandes plateformes

1. De multiples initiatives locales pour réguler les locations de courte durée

Certaines autorités nationales, régionales et locales ont entrepris, dès le début des années 2010, de juguler la croissance des meublés de tourisme afin de préserver le parc résidentiel. Elles ont eu recours à des instruments variés qui renvoient à la nature spécifique des locations de courte durée, « *objet hybride de régulation* » au croisement de l'activité économique et de l'usage du bâti ⁽¹²⁾.

(12) Claire Colomb, rapport sur les aspects réglementaires des locations de courte durée dans l'Union européenne, commandé par la commission spéciale du Parlement européen sur la crise du logement, septembre 2025.

Les chercheurs Claire Colomb, Thomas Aguilera et Francesca Artioli⁽¹³⁾ ont identifié douze principaux dispositifs de régulation, qui relèvent aussi bien de la fiscalité, que de la planification urbaine, de la réglementation du tourisme ou de la politique du logement.

(13) Claire Colomb, Thomas Aguilera et Francesca Artioli, *Housing under platform capitalism*, 2025.

Typologie des instruments utilisés par les villes européennes pour réguler les locations de courte durée

Catégorie d'instrument	Description
1) Procédure d'autorisation	Un meublé de tourisme ne peut commencer à opérer qu'après obtention d'une autorisation ou licence délivrée par l'autorité compétente. S'applique généralement aux meublés de tourisme professionnel.
2) Limite de durée	Nombre maximal cumulé de jours de location par an autorisé (souvent pour une résidence principale).
3) Restrictions quantitatives	Plafond du nombre d'autorisations ou licences (souvent pour Type i), à l'échelle de la ville ou de certains quartiers. Dans de rares cas, interdiction totale des meublés de tourisme professionnels.
4) Restrictions spatiales	Régulation selon les zones : désignation de zones en tension, quotas locaux, zonage. Souvent combiné avec les instruments 1 et 3.
5) Obligation de résidence principale	Le logement loué doit être la résidence principale de l'hôte, ou limitation du nombre de logements autres que la résidence principale qu'un propriétaire peut proposer en location.
6) Interdiction dans le logement social	Les meublés de tourisme sont interdits dans les logements publics ou sociaux (mention dans les baux).
7) Autorisation de tiers	Accord requis de parties privées concernées (copropriété, prêteur hypothécaire, propriétaire, etc.).
8) Enregistrement	Obligation d'inscrire l'activité et le logement dans un registre. Contrairement à une autorisation, l'enregistrement est en principe automatique.
9) Déclaration des voyageurs	Obligation légale d'enregistrer et de déclarer les clients (ordre public, immigration, statistiques).
10) Limite de surface ou de voyageurs par logement	Plafond de surface louable et/ou nombre maximal de voyageurs autorisés.
11) Normes de sécurité et de qualité	Exigences spécifiques en matière de sécurité et de qualité (ex. sécurité incendie).
12) Taxe de séjour	Chaque nuitée est soumise à la taxe de séjour ou taxe municipale, si elle existe.

Source : Claire Colomb, Les aspects réglementaires des locations de courte durée dans l'Union européenne, septembre 2025.

Sur le fondement de cette typologie, **Claire Colomb, Thomas Aguilera et Francesca Artioli ont distingué trois « mondes de régulation des locations de courte durée »**, selon les instruments employés et l'objectif plus ou moins restrictif. Cette diversité d'approche tient à des différences culturelles, au volontarisme politique, à la structure du parc de logement (majorité de propriétaires ou de locataires), ou à l'organisation territoriale de l'État, selon qu'elle accorde plus ou moins de pouvoirs aux collectivités. Les mouvements sociaux peuvent également contribuer à la mise à l'agenda de la question, avec la mobilisation d'associations de riverains contre les nuisances du surtourisme, soutenu par le secteur hôtelier, inquiet de la concurrence déloyale de locations meublées touristiques.

Le premier monde correspond à une approche libérale du « laissez faire », qui vise seulement à inscrire le marché informel des locations de courte durée dans un cadre légal, sans chercher à en entraver le développement. Elle consiste à imposer le respect de certains standards de sécurité ou de confort, ainsi qu'une meilleure traçabilité des transactions pour générer des ressources par la fiscalité. C'est notamment le cas des villes italiennes, telles que **Rome, Bologne, ou Milan**, ou encore de **Prague** et de nombreuses villes d'Europe de l'Est. Cela s'explique par le contexte culturel et politique, marqué par un fort attachement au droit de propriété, comme patrimoine familial, lié à la forte propension de propriétaires même parmi les moins aisés, et par un gouvernement de droite ou centre-droit.

Un second monde rassemble les villes qui ont mis en œuvre des politiques volontaristes pour réduire drastiquement les locations de courte durée. **Barcelone** a ainsi décidé, en 2014, de geler l'octroi des licences pour convertir un logement en hébergement touristique, avant d'annoncer, en 2024, le non-renouvellement des licences existantes d'une durée maximale de trois ans. Il en résultera une interdiction totale des meublés de tourisme fin 2028, dont la ville espère le retour de 10 000 logements dans le parc locatif traditionnel. **Berlin** a également édicté, dès 2014, une interdiction totale de convertir un logement en hébergement touristique, tout en limitant le *home sharing* à la location de moins de 50 % de la surface du logement. La réglementation a été quelque peu assouplie en 2018, permettant la location de sa résidence principale jusqu'à 90 nuitées par an. **Amsterdam** est allée encore plus loin, par la restriction de la location à trente nuitées par an, et sa prohibition totale dans les quartiers les plus tendus.

Comme l'a détaillé Claire Colomb lors de son audition par la rapporteure, cette régulation restrictive peut s'expliquer par le volontarisme politique des élus des villes concernées, souvent classées à gauche, par une organisation décentralisée qui confère aux villes une large capacité d'action, et par une forte mobilisation de la population locale à travers la constitution de mouvements sociaux hostiles aux hébergements touristiques qui dépassent les clivages partisans. C'est notamment

le cas à Barcelone, où la forte mobilisation d'associations d'habitants contre le tourisme de masse et ses nuisances a accéléré la mise à l'agenda politique, avec l'élection en 2015 à la mairie de Barcelone de Ada Colau, militante de la *Plataforma de Afectados por la Hipoteca*, une association pour le droit au logement.

Enfin, **le troisième monde rassemble les villes qui ont adopté des positions intermédiaires, pour concilier développement touristique et préservation du parc résidentiel.** Les dispositifs de régulation retenus visent à contenir l'expansion du marché tout en conservant une certaine flexibilité pour permettre aux habitants de générer une source de revenu complémentaire en louant leur résidence principale de temps en temps. Ils reposent ainsi souvent sur une distinction entre hébergeurs professionnels et non-professionnels. C'est notamment le modèle choisi par **Londres**, qui limite à 90 jours par an la location touristique. La **Ville de Paris** autorise également les particuliers à louer leur résidence principale jusqu'à 90 jours par an, mais conditionne la conversion d'une résidence secondaire en meublé touristique à une autorisation de changement d'usage avec compensation : le propriétaire est tenu de transformer en logement des locaux non dédiés à l'habitation pour limiter l'impact sur l'offre locative pérenne. La **Communauté d'agglomération Pays basque** a suivi la même voie, en imposant, depuis 2023, dans les zones tendues, une obligation de compensation pour transformer une résidence secondaire en meublé de tourisme, tout en autorisant la location d'une résidence principale dans la limite de 120 jours par an.

La France a considérablement approfondi et sécurisé le cadre de régulation des meublés de tourisme par la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, un texte transpartisan porté par les députés Annaïg Le Meur et Iñaki Echaniz. Elle a notamment permis d'élargir les pouvoirs des maires pour mieux réguler les locations de meublés de tourisme, notamment via l'extension de la procédure de changement d'usage, la possibilité de définir des zones dans lesquelles les logements nouveaux devront être utilisés exclusivement comme résidences principales, la possibilité d'abaisser à 90 jours la durée maximale de location des résidences principales comme meublés de tourisme, ou encore la généralisation de la procédure d'enregistrement. La loi a également rééquilibré la fiscalité pour rendre plus attractives les locations de longue durée, et soumis les meublés de tourisme aux mêmes exigences de performance énergétique que les autres logements.

Dans la plupart des cas, les études statistiques réalisées font valoir une certaine efficacité des réglementations mises en œuvre. L'encadrement strict adopté par Berlin aurait ainsi permis le retour de plus de 8 000 logements dans le parc

résidentiel classique depuis 2018 ⁽¹⁴⁾, quand Barcelone a obtenu la reconversion en logements permanents de près de 4 000 logements ⁽¹⁵⁾. Au Pays basque, l'association ALDA a estimé que les nouvelles obligations de compensation pour convertir sa résidence secondaire en meublés de tourisme avaient conduit à « *stopper net le tsunami des investisseurs financiers qui venaient acheter des appartements, voire des immeubles entiers, pour les transformer en Airbnb permanents* » ⁽¹⁶⁾. Entre mars 2023 et février 2024, seulement 369 autorisations de changement d'usage ont été accordées, contre 4 665 en 2022.

Ces réglementations peuvent cependant être contournées par les hôtes, notamment par le biais de fausses déclarations de résidence principale. L'association ALDA a évalué qu'il y avait environ 2 000 meublés de tourisme illégaux en 2023. Les plateformes adaptent également leur offre aux évolutions du cadre juridique, en déplaçant leur activité vers les segments de marché les moins régulés, comme les locations de moyen terme (bail mobilité ou bail civil), comme l'a fait observer Sarah Coupechoux, responsable Europe de la Fondation pour le logement, lors de son audition.

2. Une mise en œuvre entravée par la forte résistance des plateformes et l'ambiguïté du droit européen

La régulation des meublés touristiques s'accompagne le plus souvent de conflits politiques intenses entre les différents groupes d'intérêt en présence, opposant, d'une part, les associations d'habitants permanents et les représentants de l'industrie hôtelière, et d'autre part, les associations de propriétaires loueurs appuyés par les grandes plateformes d'intermédiation locative. Ces affrontements portent aussi bien sur la légalité des dispositifs adoptés que sur leur mise en application. Or, dans les deux cas, **le droit européen, en son état actuel, se révèle être plutôt un frein qu'un soutien,** comme l'ont souligné les chercheurs et associations auditionnées par la rapporteure.

a) Une légalité contestée

Les mesures de régulation adoptées sont systématiquement attaquées en justice. Outre le droit de propriété, reconnu par la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne et la plupart des constitutions nationales, les requérants invoquent souvent le droit européen, et notamment la libre prestation de services au sein du marché intérieur.

(14) Vit Štěpánek, « Cities across Europe tighten rules for Airbnb and the like. Non-compliance can be expensive », *EU Perspectives*, 15 juin 2025.

(15) Claire Colomb, *op. cit.*

(16) ALDA, « Un an de compensation au Pays basque : ALDA dresse un bilan positif et encourageant », 29 février 2024.

La directive « services » du 12 décembre 2006 dispose que les autorités publiques ne peuvent restreindre l'accès à une activité de service et à son exercice, en imposant des exigences ou des formalités procédurales telles qu'un régime d'enregistrement ou d'autorisation, que si elles sont justifiées par une raison impérieuse d'intérêt général, si elles sont proportionnées, c'est-à-dire que l'objectif poursuivi ne peut pas être atteint par une mesure moins contraignante, et si elles ne sont pas discriminatoires à l'égard du prestataire visé.

Une étape majeure a été franchie avec **l'arrêt du 22 septembre 2020 de la Cour de Justice de l'Union européenne (CJUE), dans l'affaire *Cali Apartments***⁽¹⁷⁾. Saisie d'une question préjudicielle par la Cour de cassation quant à la conformité à la directive « services » du régime d'autorisation préalable adopté par la Ville de Paris pour les meublés touristiques, la CJUE a considéré que **l'objectif de lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de long terme constitue bien une raison impérieuse d'intérêt général** pouvant justifier une restriction de l'accès au marché. Les autorités locales ou nationales compétentes peuvent ainsi réguler les locations de courte durée, pourvu que les mesures soient nécessaires, adéquates et proportionnées, sous le contrôle de leur juge national.

L'application de cette jurisprudence a cependant donné lieu à des interprétations divergentes des juridictions nationales, comme le démontre la juriste Yolanda Martinez Mata à partir de plusieurs décisions rendues dans des litiges sur la régulation des meublés de tourisme⁽¹⁸⁾. **Le Tribunal constitutionnel espagnol a rejeté, le 13 mars 2025, un recours contre le décret-loi du gouvernement de Catalogne du 7 novembre 2023, qui autorise les municipalités à limiter ou interdire les locations touristiques** pour faire face à la pénurie de logements résidentiels, et sur la base duquel Barcelone a prohibé tous les meublés de tourisme à compter de 2028⁽¹⁹⁾.

S'agissant de la France, la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) a pointé, lors de son audition, une **« jurisprudence pour le moins éclectique »**, tout en relevant que la loi du 19 novembre 2024 avait permis de clarifier les dispositifs existants afin de renforcer leur sécurité juridique et de lever certaines incohérences jurisprudentielles.

En revanche, en Italie, **le Tribunal administratif régional du Latium a annulé un arrêté ministériel qui interdit les boîtes à clé ou les serrures intelligentes** pour les meublés de tourisme, en jugeant que la mesure était disproportionnée en l'absence

(17) Cour de justice de l'Union européenne, arrêt du 22 septembre 2020 *Cali Apartments* (C-724/18 et C-727/18)

(18) Yolanda Martinez-Mata, rapport sur les évolutions juridiques relatives à la location de logements de courte durée dans l'Union européenne, commandé par la commission spéciale sur la crise du logement du Parlement européen, septembre 2025.

(19) Jugement du Tribunal constitutionnel espagnol du 13 mars 2025 (64/2025).

de risque pour la sécurité ⁽²⁰⁾. **Le Conseil d'État néerlandais a également jugé, le 31 mai 2023, qu'une interdiction complète des locations de courte durée dans le centre historique d'Amsterdam était injustifiée et disproportionnée**, la ville n'ayant pas suffisamment démontré qu'elle ne pouvait pas lutter contre la pénurie de logements résidentiels abordables par des mesures moins contraignantes ⁽²¹⁾.

Ces décisions de rejet révèlent, en creux, les difficultés que peuvent rencontrer les autorités compétentes à démontrer le caractère nécessaire, adéquat et proportionné du cadre de régulation adopté, faute de pouvoir accéder à des données précises et fiables sur les locations de courte durée au niveau local. **Cette exigence de proportionnalité peut ainsi conduire à privilégier une approche « réactive », en attendant que la pénurie de logements soit devenue suffisamment manifeste, plutôt que d'essayer de la prévenir en amont**, comme le note Claire Colomb ⁽²²⁾.

Aussi l'arrêt *Cali Apartments* de la CJUE n'a-t-il pas permis de mettre un terme aux nombreuses procédures judiciaires contre les mesures d'encadrement des meublés de tourisme. **Les divergences d'approche entre les États membres contribuent à alimenter une insécurité juridique, favorable aux stratégies dilatoires des grandes plateformes**. Celles-ci se sont, de fait, pleinement emparées du contentieux pour fragiliser la crédibilité des réglementations locales et retarder leur application. La docteure Yolanda Martinez Mata regrette ainsi une « *inflation contentieuse* » et « *des contestations constantes des réglementations au motif d'une prétendue violation d'une norme supérieure (souvent les règles du marché intérieur de l'UE ou la législation sur le commerce électronique)* » qui « *entraînent non seulement des procédures judiciaires longues et coûteuses en ressources, mais aussi une perception largement répandue selon laquelle le respect de ces réglementations ne constitue pas un devoir social* » ⁽²³⁾.

b) *Une application entravée*

Les autorités locales rencontrent également des difficultés à faire appliquer leurs règles locales sur les meublés de tourisme, en raison du manque de coopération des grandes plateformes, peu contraintes par le droit européen.

En leur qualité d'intermédiaire en ligne, et non de fournisseurs de services d'hébergement touristique, les grandes plateformes comme Airbnb sont soumises à la directive sur le commerce électronique du 8 juin 2000 et du règlement sur les services numériques (DSA) du 19 octobre 2022. Si le DSA pose le principe que ce qui est interdit hors ligne l'est également en ligne, il dispose que **les plateformes**

(20) Jugement du Tribunal administratif régional du Latium du 27 mai 2025 (affaire N. 01003/2025).

(21) Jugement du Conseil d'État des Pays Bas du 31 mai 2023 (affaires 202102768/1/A3, 202102675/1/A3 et 202102770/1/A3).

(22) Claire Colomb, *op. cit.*

(23) Yolanda Martinez-Mata, *op. cit.*

d'intermédiation ne peuvent être tenues pour responsables des contenus illicites qu'elles hébergent si elles n'ont pas connaissance de leur non-conformité au droit de l'Union ou au droit national applicable. L'article 8 du DSA précise ainsi que ces plateformes ne *« sont soumises à aucune obligation générale de surveiller les informations qu'ils transmettent ou stockent ou de rechercher activement des faits ou des circonstances révélant des activités illégales »*.

Les plateformes ont néanmoins l'obligation de retirer les contenus illicites, ou d'en rendre l'accès impossible, dès le moment où elles en prennent connaissance. En outre, les articles 9 et 10 du DSA permettent aux autorités judiciaires ou administratives nationales compétentes de leur adresser des injonctions pour obtenir le retrait des annonces de location illégales ou des informations spécifiques sur les hôtes.

Or, les autorités locales ne peuvent que difficilement exercer elles-mêmes ce contrôle, faute de disposer des données suffisamment précises et fiables sur les biens qui sont proposés à la location sur les plateformes. En invoquant la protection des données personnelles, les plateformes refusent de transmettre aux autorités des informations telles que le nom du propriétaire, l'adresse du bien, ou le nombre de jours de location. Elles se contentent de transmettre des données agrégées, souvent sur une zone étendue, qui ne permettent pas d'appréhender finement la situation du marché local ou de vérifier que le propriétaire a bien réalisé les formalités d'enregistrement ou d'autorisation nécessaires.

Pour pallier ces difficultés, certaines grandes municipalités ont mis en place des services dédiés pour détecter les meublés de tourisme illégaux sur le terrain. La Ville de Paris, qui estime que 25 000 meublés touristiques sont loués illégalement, a déployé des agents assermentés du service municipal du logement pour vérifier sur place la régularité de l'occupation du logement, sur la base d'annonces suspectes repérées sur Airbnb ou de signalements reçus par des voisins. Selon le journal *Le Monde*, la ville comptait, en avril 2025, 511 dossiers contentieux, et avait perçu 380 000 euros d'amendes entre les mois de janvier et février. Une telle méthode, si elle manifeste le volontarisme de la ville, ne peut cependant suffire à contrôler qu'un nombre réduit de logements ⁽²⁴⁾. En outre, **les plus petites municipalités ne sont pas suffisamment outillées en moyens humains, techniques, et financiers, pour pouvoir assurer un tel contrôle.**

Même lorsque l'illégalité de l'annonce locative est avérée, les autorités locales peinent à en obtenir le retrait par les plateformes dans les situations transfrontalières – c'est notamment le cas d'Airbnb, dont le siège est implanté

(24) Jessica Gourdon, « À Paris, tour de vis contre les locations touristiques de type Airbnb », *Le Monde*, 19 décembre 2024.

à Dublin, en Irlande. En l'absence d'un mécanisme d'exécution transfrontalière des décisions administratives, seules les autorités du pays du siège peuvent assurer matériellement la mise en œuvre des sanctions prises contre la plateforme par les autorités d'un autre État membre. En mai 2025, le gouvernement espagnol a ainsi enjoint à Airbnb de retirer près de 66 000 annonces illégales, sans que la plateforme accepte de s'y conformer.

Ainsi, comme l'observe Claire Colomb, « *certaines dispositions législatives de l'Union européenne peuvent limiter, plutôt que favoriser, la capacité des autorités publiques des États membres à mettre en œuvre des politiques susceptibles de contribuer à résoudre la crise du logement* » ⁽²⁵⁾.

II. L'ampleur du phénomène et la capacité d'influence des géants du numérique exigent une réponse européenne coordonnée et ambitieuse

A. Une action européenne en voie de déploiement pour répondre à la crise du logement

1. Une action complémentaire à celle des autorités locales et nationales, dans le respect du principe de subsidiarité

Les traités européens ne reconnaissent pas de compétence directe à l'Union européenne en matière de logement. Cette politique, du ressort des États membres, est même souvent exercée par les autorités régionales ou locales, au plus proche des enjeux spécifiques de chaque territoire. Une telle répartition des compétences est en pleine cohérence avec le **principe de subsidiarité**, consacré à l'article 5 du Traité sur l'Union européenne, en vertu duquel « *dans les domaines qui ne relèvent pas de sa compétence exclusive, l'Union intervient seulement si, et dans la mesure où, les objectifs de l'action envisagée ne peuvent pas être atteints de manière suffisante par les États membres, tant au niveau central qu'au niveau régional et local, mais peuvent l'être mieux, en raison des dimensions ou des effets de l'action envisagée, au niveau de l'Union* ».

La politique du logement est cependant étroitement imbriquée avec d'autres domaines d'action qui relèvent, du moins en partie, de l'Union européenne, que ce soit la cohésion économique, sociale et territoriale, le fonctionnement du marché intérieur, ou l'environnement, au titre des compétences partagées de l'article 4 du TFUE, ou le tourisme, au titre des compétences d'appui de l'article 6 du TFUE. C'est notamment le cas de la régulation des meublés touristiques, au croisement entre tourisme, services numériques, logement et urbanisme.

(25) Claire Colomb, *op. cit.*

La dimension transfrontalière des services en ligne de locations de courte durée, et l'ampleur des répercussions, qui affectent toutes les villes touristiques européennes, tendent à justifier une intervention accrue de l'Union. Seuls, les États membres ne peuvent qu'apporter des réponses réglementaires fragmentaires et divergentes, soutenues par des moyens limités, qui ne suffisent pas à contrer efficacement les stratégies d'expansion des grandes plateformes.

Aussi votre rapporteure est-elle convaincue que l'échelon européen doit être mobilisé, en complément des initiatives locales et nationales, et dans le plein respect du principe de subsidiarité. Une action coordonnée des États membres leur conférerait plus de poids dans le rapport de force avec les grandes plateformes, que ce soit par une mutualisation des moyens financiers et techniques, par un partage des bonnes pratiques, ou par l'adoption d'obligations renforcées pour les services numériques.

Il faut donc se féliciter que l'Union européenne ait inscrit la crise du logement au rang de ses priorités en 2024, à l'issue d'élections européennes qui avaient vu la question s'imposer comme l'une des préoccupations majeures des citoyens européens.

Pour la première fois, la Commission compte **un commissaire européen au logement**, le danois Dan Jorgensen, également en charge de l'énergie. Sa lettre de mission lui confie explicitement la tâche de « *remédier aux problèmes systémiques liés aux locations de courte durée et de proposer des solutions pour optimiser l'utilisation du parc de logement existant* ». Lui est directement rattachée une « Task Force Logement », qui vise à préparer l'élaboration d'un plan européen pour l'accès au logement, en coordonnant l'action des différentes directions générales de la Commission qui contribuent à cette politique – la DG GROW pour la construction et les locations de courte durée, la DG ENER pour l'efficacité énergétique des bâtiments, la DG EMPL pour le sans-abrisme, ...

La présidente de la Commission européenne, Ursula von der Leyen, a réaffirmé avec force cette priorité lors de son discours sur l'état de l'Union, en septembre 2025 : « *Ce n'est pas une simple crise du logement. C'est une crise sociale, qui déchire le tissu social européen, qui fragilise notre cohésion, et qui menace aussi notre compétitivité* ». Elle a ainsi annoncé « *une initiative législative sur les locations de courte durée* ».

Le Parlement européen s'est également emparé du sujet, en se dotant d'une commission spéciale sur la crise du logement, présidée par l'eurodéputée italienne sociale-démocrate Irene Tinagli. Lors de son audition par la rapporteure, Mme Tinagli a souligné que la commission spéciale s'était beaucoup intéressée à la question des meublés de tourisme dans le cadre de ses travaux, tout en faisant état des difficultés importantes qu'ils avaient rencontrées pour obtenir des statistiques précises. Le 9 février 2026, la commission spéciale a adopté ses conclusions, qui doivent encore être discutées et approuvées par l'ensemble des eurodéputés.

2. Une première législation décisive pour renforcer la transparence sur les locations de courte durée

a) *Le règlement SRT et son application française*

L'Union européenne a tout d'abord appréhendé les locations de courte durée sous le prisme de la transparence, avec l'objectif de faciliter l'accès des régulateurs aux données détenues par les plateformes. Le **règlement européen du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de courte durée, dit « règlement SRT »**, harmonise et fiabilise les procédures d'enregistrement des meublés de tourisme, ainsi que la manière dont les plateformes en ligne de location de courte durée et les loueurs sont tenus de communiquer aux autorités locales et nationales des États membres toutes les données utiles à la connaissance statistique et au contrôle du respect de la réglementation nationale.

Les États membres qui souhaitent soumettre les meublés de tourisme à une procédure d'enregistrement seront tenus de mettre en place un système d'enregistrement unique, qui réponde à des critères harmonisés au niveau européen. Le cas échéant, les hôtes devront obligatoirement déclarer leur nom, l'adresse du local, s'il s'agit d'une résidence principale ou non, s'ils louent le bien en tout ou partie, et s'ils ont obtenu une autorisation. Il appartiendra également aux États membres de créer un point **d'entrée numérique unique sur lequel les plateformes devront transmettre chaque mois aux autorités publiques compétentes des données relatives à l'activité des biens enregistrés** (numéro d'enregistrement, adresse, nombre de nuitées louées, nombre de voyageurs, ...). Si les autorités constatent des annonces frauduleuses, elles pourront demander une procédure de suspension ou de retrait du numéro d'enregistrement.

La France s'y est conformée de façon anticipée, avant que la loi du 19 novembre 2024 ne rende l'enregistrement obligatoire pour tous les meublés de tourisme sur l'ensemble du territoire à compter de mai 2026. La loi du 21 mai 2024 visant à sécuriser et à réguler l'espace numérique (SREN) a ainsi institué un portail numérique unique conforme au règlement SRT sur lequel les loueurs auront à s'enregistrer, et où les communes pourront accéder aux données transmises par les plateformes.

La disponibilité des données jouera un rôle clé pour permettre aux autorités locales de contrôler le respect de leurs réglementations et de détecter les fraudes. Elles pourront notamment vérifier que les locaux mis en location ont bien obtenu une autorisation de changement d'usage, s'il s'agit d'une résidence secondaire, ou qu'ils respectent la limite de 90 ou 120 jours, s'il s'agit d'une résidence principale. Elles seront également mieux outillées pour motiver les mesures restrictives, par une analyse fine du marché local, afin de justifier leur caractère nécessaire,

adéquat et proportionné devant le juge. Enfin, cette transparence accrue permettra d'évaluer l'efficacité des différents dispositifs sur l'offre de locations de courte durée et d'adapter la stratégie de régulation en conséquence.

b) *Des limites opérationnelles*

Le cadre pâtit cependant de plusieurs limites, soulevées par l'Alliance des villes européennes sur les locations de courte durée et restituées par Claire Colomb lors de son audition.

Tout d'abord, **ce système de partage de données ne s'appliquera pas à l'ensemble de l'Union européenne, mais seulement aux États qui auront volontairement décidé d'instituer une procédure d'enregistrement**. La part de pays concernés ne sera connue qu'en mai 2026.

Ensuite, **le contrôle de la véracité des déclarations ou du respect des réglementations ne sera effectué qu'*a posteriori* par les communes**. Le numéro d'enregistrement sera délivré automatiquement et instantanément si des pièces justificatives sont bien fournies, sans que celles-ci soient vérifiées, ce qui risque de favoriser les fausses déclarations.

La mise en œuvre du règlement pourrait, enfin, se heurter au défaut de coopération des plateformes. Si le règlement exige que les plateformes « *déplo[ient] des efforts raisonnables pour vérifier de manière aléatoire et régulière les déclarations des hôtes concernant l'existence ou non d'une procédure d'enregistrement, et la validité du numéro d'enregistrement* », il ne précise ni la fréquence, ni les modalités de ces contrôles, qui risquent de demeurer succincts. Et si les autorités compétentes pourront émettre une injonction demandant aux plateformes de location de courte durée de retirer ou de désactiver les annonces non conformes dans les meilleurs délais, conformément à l'article 6, certains craignent qu'elles achoppent, là encore, sur l'absence de mécanisme d'exécution transfrontalière. Si la plateforme a son siège en Irlande, les autorités françaises devront se tourner vers les autorités irlandaises pour obtenir l'exécution de leur décision.

Les membres de la Task Force Logement de la Commission européenne ont reconnu, lors de leur audition, que ces deux derniers points constituaient des points de vigilance. La DGALN espère cependant que le règlement, étant d'application directe, « *offrira une base juridique européenne solide qui s'imposera, y compris à d'éventuelles législations nationales contradictoires* », « *là où, par le passé, certaines plateformes domiciliées dans d'autres pays de l'Union européenne ont pu chercher à se soustraire aux obligations de communication de données imposées par la loi française* » ⁽²⁶⁾.

(26) Contribution écrite de la DGALN.

B. Le plan pour des logements abordables de la Commission européenne : des annonces sur les meublés touristiques, qu'il reste à préciser et prolonger

1. Un futur cadre européen sur les locations de courte durée qui appelle la pleine vigilance de la France

La Commission européenne a présenté, le 16 décembre 2025, un **plan pour des logements abordables** afin de remédier à la crise du logement en Europe ⁽²⁷⁾.

Le plan s'articule autour de quatre piliers : (i) accroître l'offre de logements en favorisant la construction et la rénovation ; (ii) stimuler les investissements, en lien avec la Banque européenne d'investissement ; (iii) conduire des réformes structurelles pour lutter contre les conséquences des locations de courte durée, accroître la transparence du marché et limiter les comportements spéculatifs ; (iv) soutenir les populations les plus touchées par la crise du logement, notamment les jeunes et les personnes en situation de vulnérabilité.

Parmi les principales mesures, le plan prévoit un paquet de simplification dans le domaine du logement, et une initiative favorisant la fourniture des services de construction par-delà les frontières. Sur le volet financement, il annonce une nouvelle plateforme paneuropéenne d'investissement sous l'égide de la Banque européenne d'investissement, des enveloppes dédiées au logement dans le prochain budget pluriannuel de l'Union européenne, et un assouplissement des règles en matière d'aides d'État pour faciliter le financement du logement abordable.

Il convient également de saluer la création d'une « Alliance européenne pour le logement », chargée de suivre la mise en œuvre du plan et de promouvoir la coopération entre les villes, les régions, les États membres, les institutions de l'Union européenne et les parties prenantes du secteur du logement. Une telle organisation permettrait de soutenir l'action des élus locaux, en faisant connaître le soutien que pourrait offrir l'échelon européen, tout en favorisant le partage de bonnes pratiques, alors que l'Association nationale des élus des territoires touristiques a fait état d'un manque de visibilité sur l'action des autres villes européennes.

Surtout, la Commission européenne a annoncé qu'elle proposerait, au quatrième trimestre de l'année 2026, une nouvelle initiative législative sur les locations de courte durée afin de « *permettre aux autorités publiques de prendre un ensemble de mesures justifiées et proportionnées, en particulier dans les zones tendues* ».

(27) 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).

Si le contenu de cette proposition n'est pas encore arrêté, **Philippe Moseley, membre du cabinet du commissaire au logement Dan Jorgensen, et Lucia Caudet, cheffe d'unité adjointe à la Task Force Logement, ont donné à la rapporteure de premiers éléments d'intention lors de leur audition.** L'objectif serait de renforcer la cohérence réglementaire au sein du marché unique et d'apporter davantage de sécurité juridique aux collectivités en leur donnant les moyens d'agir pour limiter l'expansion des meublés touristiques.

Il s'agirait notamment d'**identifier des critères objectifs permettant de déterminer si une zone est tendue ou non**, et de **clarifier la distinction entre hôtes professionnels et non-professionnels**. Sur cette base, le droit européen établirait une **liste des mesures proportionnées et adéquates que les autorités locales et nationales pourraient mettre en œuvre**, et qui seraient dès lors plus difficilement contestables par voie contentieuse. Une « *certaine souplesse, dans le plein respect du principe de subsidiarité* » serait conservée pour laisser aux autorités compétentes le choix des outils de régulation parmi les mesures autorisées.

Si une plus grande sécurité juridique est effectivement nécessaire, ce n'est pas à n'importe quel prix. Elle ne saurait notamment restreindre la capacité des collectivités qui le souhaitent à prendre des mesures ambitieuses pour limiter les meublés de tourisme. Une tension risque de se faire jour entre l'objectif de renforcer la cohérence juridique au sein du marché unique en lissant les différences réglementaires – la Commission se réfère explicitement au rapport d'Enrico Letta pour justifier cette initiative – et la nécessité de soutenir les villes qui entreprennent de réguler les locations de courte durée.

Sarah Coupechoux, responsable Europe de la Fondation pour le logement des défavorisés, craint ainsi que la future initiative législative européenne soit moins favorable à la protection du parc résidentiel que ne l'est actuellement la jurisprudence *Cali Apartments* de la CJUE, qui laisse une marge de manœuvre importante aux collectivités pour déterminer quelles sont les mesures proportionnées à la situation locale, sous le contrôle du juge. La Commission européenne pourrait par exemple envisager d'inscrire que les mesures d'interdiction totale des meublés touristiques, mises en œuvre par Barcelone, sont disproportionnées, ou restreindre certaines mesures restrictives aux loueurs professionnels.

La DGALN a insisté, lors de son audition, pour que l'encadrement des meublés de tourisme reste essentiellement de la compétence des États membres et des collectivités locales. Elle **appelle à ce que l'harmonisation ne se fasse qu'en faveur de l'accès au logement, « par le plus haut niveau d'exigence, plutôt qu'autour d'un plus petit dénominateur commun »**. Le cadre européen devra, à tout le moins, être compatible avec l'architecture de régulation avancée mise en place par la France depuis la loi du 19 novembre 2024.

La rapporteure appelle ainsi 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.

2. L’impératif d’un arsenal européen renforcé pour assurer la coopération des plateformes numériques de location de courte durée

Compte tenu de l’urgence à réguler les locations de courte durée pour préserver le parc résidentiel des villes européennes, la rapporteure préconise de renforcer le plan de la Commission européenne par des mesures qui appréhendent le logement non seulement comme le support de services économiques, mais en prenant en compte ses enjeux urbain et social, pour que le droit européen devienne un véritable levier de régulation des grandes plateformes.

Cette rupture implique que l’Union européenne consacre l’accès à un logement décent et abordable comme un droit humain fondamental, ainsi qu’y a appelé le Parlement européen par sa résolution du 21 janvier 2021, et se dote des moyens de le rendre pleinement effectif. La Charte des droits fondamentaux de l’Union européenne ne reconnaît pour l’instant, en son article 34, qu’un *« 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, selon les modalités définies par le droit communautaire et les législations et pratiques nationales »*. Consacrer un véritable droit au logement dans le droit européen serait en pleine cohérence avec la Charte sociale européenne révisée du Conseil de l’Europe, dont l’article 34 reconnaît un droit au logement, qui implique de *« favoriser l’accès au logement d’un niveau suffisant »*, et de *« rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes »*.

Ce changement d’esprit pourrait notamment conduire la Commission à évaluer avec davantage de souplesse les règles locales et nationales relatives aux locations de courte durée lorsqu’elle vérifie leur conformité au droit de la concurrence ou aux règles du marché intérieur, dans le cadre du dialogue informel EU pilot et pour l’ouverture d’une procédure d’infraction.

Il importe ensuite de renforcer la responsabilité des plateformes en ligne quant aux contenus qu’elles hébergent. C’est seulement ainsi que l’Union européenne pourra s’assurer de leur pleine coopération dans l’application des réglementations édictées par les autorités locales et nationales, que ce soit en matière de lutte contre la pédocriminalité ou d’encadrement des meublés touristiques. En parallèle, la nature transfrontalière de l’activité des plateformes exige de mettre en place des mécanismes adaptés pour assurer l’exécution des décisions des autorités d’un État membre même lorsque la plateforme a son siège dans un autre. La rapporteure soutient ainsi

pleinement les propositions de la juriste Yolanda Martinez Mata tendant à l'institution d'un **mécanisme d'exécution transfrontalière** et d'un **principe de reconnaissance mutuelle** pour les décisions des autorités administratives compétentes. Ces évolutions cruciales demanderont une **révision ambitieuse du règlement DSA**, qui permettra à l'Union européenne d'assurer enfin l'effectivité des règles qu'elle a édictées.

La rapporteure appelle également à **réfléchir, au niveau européen, aux moyens de mieux faire contribuer les plateformes numériques de location de courte durée à la régulation des meublés de tourisme**. La DGALN a en effet souligné, lors de son audition, que *« toute la charge financière que représentaient le suivi et le contrôle des meublés de tourisme repose exclusivement sur les moyens de la puissance publique alors même que ces plateformes organisent des transferts massifs de valeur en dehors de l'Union européenne, selon un bilan socio-économique qui semble défavorable pour la puissance publique »*. Dans le même ordre d'idée, la Fondation pour le logement des défavorisés soutient la mise en place d'une taxe financière sur les locations réalisées via des plateformes numériques.

Si une telle mesure pourrait être difficile à mettre en œuvre, la fiscalité étant une compétence exclusive des États membres, **la Commission européenne pourrait à tout le moins établir un cadre commun pour sécuriser l'établissement et la perception d'une taxe de séjour sur les meublés touristiques par les collectivités qui le souhaitent**. Cela permettrait de remédier aux lacunes des accords passés par certaines municipalités avec Airbnb pour la récupération de la taxe de séjour, qui donnent souvent lieu à un versement global sans que les villes puissent accéder aux sous-jacents ayant permis de calculer cette somme, comme l'a noté Claire Colomb lors de son audition.

Enfin, la rapporteure appelle à **renforcer la lutte européenne contre la spéculation immobilière**. Un premier pas dans cette voie consisterait à mettre en place un registre européen sur les transactions immobilières afin de mieux détecter les pratiques spéculatives, comme le recommande l'Alliance européenne des maires pour le logement ⁽²⁸⁾.

(28) Plan d'action pour le logement européen, présenté par l'Alliance des maires pour le logement.

EXAMEN EN COMMISSION

Cette communication a été présentée devant la commission des affaires européennes le samedi 25 février 2023 par Mme Colette Capdevielle, rapporteure.

Un débat a suivi la présentation de la communication.

Mme Colette Capdevielle, rapporteure. Le logement est une question de dignité, de cohésion sociale et de justice. L'Union européenne traverse une crise du logement profonde. Ces dix dernières années, le prix des logements à l'achat a augmenté de 60 % et les loyers de plus de 20 %. Cette situation empêche les jeunes de vivre là où ils ont grandi, contraint les familles à s'éloigner de leur emploi et rend l'accès au logement difficile pour les travailleurs saisonniers. Cette crise est particulièrement aiguë dans les territoires touristiques.

Ma circonscription se trouve au Pays basque. Là-bas, comme dans de nombreuses régions littorales, de montagne ou dans les grandes villes patrimoniales européennes, le logement est devenu un bien rare pour celles et ceux qui y vivent à l'année.

En dix ans, l'émergence des plateformes numériques de location de courte durée a profondément reconfiguré le marché immobilier européen. Selon Eurostat, plus de 800 millions de nuitées ont été réservées en 2024 sur les quatre principales plateformes, soit une hausse de 66 % par rapport à 2019. La France, à elle seule, concentre 200 millions de ces nuitées, ce qui en fait le premier marché européen.

Ces plateformes ont transformé le tourisme. Elles ont facilité les déplacements, créé des revenus complémentaires, et contribué au dynamisme économique local. Cependant, elles ont également transformé le marché du logement. Au Pays basque, le nombre d'annonces de meublés de tourisme a augmenté de 130 % en cinq ans. Ce phénomène s'accompagne d'une augmentation rapide du nombre de résidences secondaires, qui représentent jusqu'à 40 % du parc dans certaines zones touristiques européennes, et davantage encore dans certaines communes littorales.

Progressivement, le logement est devenu un actif financier, un objet d'investissement et de spéculations. Les conséquences sont claires : hausse des prix, disparition des locations durables et départ forcé des habitants. Ce phénomène porte un nom : la « touristification ». Dans certaines villes européennes, des quartiers entiers se transforment en « parcs d'attractions à ciel ouvert » : les commerces du quotidien disparaissent, remplacés par des activités destinées aux visiteurs et les logements restent vacants une grande partie de l'année. À Dubrovnik, la population du centre historique a diminué de trois quarts en trente ans. À Barcelone, une gentrification galopante a entraîné une hausse moyenne des loyers de 68 % en dix ans, rendant la location d'un deux-pièces inaccessible à moins de 1 200 euros par mois. Lorsque les travailleurs ne peuvent plus se loger, ce sont les hôpitaux, les écoles, les commerces, et même les infrastructures touristiques elles-mêmes qui peinent à fonctionner.

Face à cette situation, l'Assemblée nationale montre la voie avec la loi du 19 novembre 2024 portée par nos collègues Iñaki Echaniz et Annaïg Le Meur, qui a renforcé les outils de régulation des meublés de tourisme.

De même, les collectivités locales européennes se mobilisent. Barcelone a décidé de supprimer progressivement les licences de meublés touristiques, tandis qu'Amsterdam a limité strictement leur durée. Paris et la Communauté d'agglomération du Pays basque ont instauré des mécanismes de compensation pour encadrer leur développement. L'association locale Alda parle d'un « coup d'arrêt au tsunami des investisseurs financiers » qui achetaient auparavant des immeubles entiers pour les transformer en locations touristiques permanentes.

Cela démontre que l'action publique fonctionne. Cependant, ces politiques locales se heurtent à des obstacles comme la résistance des grandes plateformes – qui contestent systématiquement les réglementations devant les tribunaux – ou encore l'insécurité juridique liée au droit européen, fondé notamment sur la libre prestation de services.

La Cour de justice de l'Union européenne a considéré, dans l'affaire *Cali Apartments* concernant la Ville de Paris en 2020, que « l'objectif de lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de long terme constitue bien une raison impérieuse d'intérêt général pouvant justifier une restriction de l'accès au marché ». Néanmoins, dans les faits les contentieux se multiplient, les décisions divergent, et les collectivités locales manquent souvent des données nécessaires pour agir efficacement. En parallèle, les autorités publiques se heurtent à des difficultés majeures pour faire appliquer leurs décisions aux grandes plateformes dont le siège est établi en Irlande. Elles se trouvent confrontées à des recours longs, complexes et éprouvants, qui retardent pendant des années l'application effective de règles pourtant démocratiquement adoptées pour protéger le logement des habitants.

La question du logement est pleinement européenne. L'Union dispose d'une compétence pour appuyer, coordonner et compléter l'action des États membres sur le tourisme, et elle a amorcé une prise de conscience face à la réalité de la crise du logement. La nomination d'un commissaire européen au logement, la présentation d'un plan pour des logements abordables, et l'adoption du règlement du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée, dit SRT, constituent des avancées importantes.

Le logement est une réalité territoriale, qui exige des réponses adaptées. Restreindre les outils des élus locaux reviendrait à les désarmer face à la pression croissante sur le logement et constituerait une remise en cause du principe de subsidiarité. L'Europe ne doit donc pas entraver l'action des territoires, mais la soutenir durablement dans sa diversité. C'est précisément dans cet esprit de vigilance et de responsabilité que s'inscrivent la communication et l'avis politique.

Cet avis repose sur une conviction simple : l'accès à un logement décent et abordable doit être reconnu comme un droit fondamental, et non comme une variable d'ajustement du marché intérieur. Il appelle à préserver la capacité des États et des collectivités locales à réguler les locations de courte durée. Il invite à renforcer la responsabilité des plateformes. Il soutient la création d'une alliance européenne pour le logement afin de partager les bonnes pratiques. Enfin, il propose de mieux encadrer les investissements immobiliers spéculatifs, afin de redonner au logement sa vocation première, loger.

Le tourisme en Europe ne doit pas se développer au prix de l'éviction de celles et ceux qui font vivre nos territoires. Le Pays basque, comme tant d'autres régions européennes, nous montre que ce combat n'est ni théorique, ni abstrait. Il est quotidien. Il touche à notre modèle de société. Il touche à notre capacité à permettre à chacun de vivre dignement là où il a grandi, là où il travaille, là où il construit sa vie.

L'Europe ne peut pas rester spectatrice. Elle doit être une alliée des territoires, des habitants, du droit au logement. C'est pourquoi je vous invite, mes chers collègues, à soutenir cet avis politique. Ce faisant, nous adresserons un message clair : celui d'une Europe qui protège, d'une Europe qui agit, et d'une Europe fidèle à sa valeur fondatrice, la dignité humaine.

L'exposé de la rapporteure a été suivi d'un débat

Mme Marietta Karamanli (SOC). Cette initiative répond pleinement à une réalité constatée non seulement en France, mais également dans de nombreux pays européens, qui se mobilisent sur cette question et souhaitent que l'Union prenne des actions concrètes

Les raisons sont structurelles. Comme vous l'avez rappelé, au cours des dix dernières années, les prix d'achat ont augmenté de 60 % et les loyers de plus de 20 %. Cette dynamique rend de plus en plus difficile l'accès au logement abordable et de qualité pour les ménages.

Les locations de courte durée ne constituent pas un phénomène marginal. Selon Eurostat, plus de 800 millions de nuitées ont été réservées en 2024 via les quatre principales plateformes de location de courte durée, dont 200 millions en France, premier marché européen. Ce basculement n'est pas neutre. Il raréfie l'offre locative de longue durée, renchérit les prix, accélère la gentrification et provoque l'éviction des habitants permanents.

Les communes ont certes développé des politiques d'encadrement, mais celles-ci se heurtent à de nombreuses limites, en raison de la résistance juridique des plateformes, de l'ambiguïté du droit européen et du manque de données fiables. Et ce, malgré l'arrêt *Cali Appartements*, qui reconnaît la pénurie de logements comme une raison impérieuse d'intérêt général. S'y ajoute une autre difficulté : l'absence de mécanismes d'exécution transfrontalière. Une ville peut ordonner le retrait d'une annonce illégale, mais si la plateforme est domiciliée dans un autre État, l'injonction demeure inapplicable. L'Union européenne doit donc aller plus loin.

L'avis politique appelle à renforcer trois mécanismes complémentaires. Tout d'abord, la régulation européenne des plateformes numériques et du marché immobilier. Ensuite, la révision du règlement sur les services numériques et de la directive e-commerce, afin d'accroître la responsabilité des plateformes. Enfin, il est nécessaire d'inviter la Commission à élaborer un cadre juridique commun. Nous apportons notre plein soutien à cette communication et à cet avis politique, tout en encourageant à aller plus loin, par la rédaction d'un rapport ou par un travail plus concret sur ce sujet.

Mme Colette Capdevielle, rapporteure. Madame Karamanli, c'est un sujet que vous connaissez parfaitement, et je vous remercie pour vos propos. Il me semble en effet nécessaire de poursuivre nos travaux au-delà de cet avis politique.

Mme Liliana Tanguy (EPR). Nous sommes pleinement conscients de l'ampleur du problème. La crise du logement est devenue une question de cohésion sociale et de compétitivité. À l'échelle européenne, les prix à l'achat ont augmenté de 60 % en dix ans et les loyers de plus de 20 %.

Dans le même temps, l'essor des locations de courte durée est massif. Plus de 800 millions de nuitées réservées dans l'Union en 2024 sur les quatre grandes plateformes, soit plus de 66 % par rapport à 2019. La France concentre à elle seule 200 millions de nuitées.

Aussi partageons-nous l'objectif et plusieurs recommandations de cet avis. Il faut une réponse efficace, respectueuse de la subsidiarité et capable de tenir tête à des acteurs transfrontaliers. Nous avons déjà su agir de manière transpartisane avec la loi du 19 novembre 2024 qui a renforcé les

outils locaux de régulation, une initiative parlementaire que nos deux groupes ont portée conjointement.

Nous sommes également prêts à durcir le ton face aux plateformes. Mais avant de rouvrir le règlement sur les plateformes numériques, faisons d'abord respecter ce qui existe déjà. Tous les articles, notamment ceux permettant la mise en place de sanctions, par exemple, à l'égard des plateformes, n'ont jamais été activés. Tâchons donc d'inciter la Commission à recourir pleinement aux outils que nous offre ce texte.

Enfin, concernant l'instauration d'une nouvelle taxe, nous en comprenons l'objectif, mais nous pensons que ce n'est pas la priorité. Il faudrait d'abord retravailler la taxe de séjour et ses modalités, par exemple en réfléchissant à une assiette plus pertinente, comme la surface, et clarifier fiscalement la frontière entre courte et longue durée.

Pour toutes ces raisons, nous considérons que d'autres chemins doivent être priorités et notre groupe s'abstiendra.

Mme Colette Capdevielle, rapporteure. Je dois vous avouer que je peine à saisir la cohérence de votre raisonnement. Dans un premier temps, vous dressez un constat largement partagé, en rappelant notamment les dispositions issues de la loi transpartisane portée par Mme Le Meur et M. Echaniz. Vous reconnaissez également que la problématique revêt aujourd'hui une dimension pleinement européenne et vous affirmez votre attachement profond au projet européen. Pourtant, vous concluez en indiquant que vous vous abstenerez. Je ne comprends pas cette position, dans la mesure où les constats que vous formulez appellent, me semble-t-il, des conclusions qui vont dans le sens du texte présenté. Je serais donc reconnaissante si vous pouviez expliciter davantage les raisons de votre choix.

Mme Liliana Tanguy (EPR). Notre groupe est opposé à l'instauration d'une nouvelle taxe. Je l'ai indiqué à la fin de mon intervention. Il existe d'autres dispositifs qui n'ont pas encore été pleinement mobilisés. Nous estimons qu'il convient d'abord de les activer et d'en mesurer les effets avant d'envisager toute contribution supplémentaire. Notre groupe s'oppose, par principe, à la création de nouvelles taxes susceptibles d'être répercutées sur les loueurs et, *in fine*, sur les loyers. C'est la raison pour laquelle nous avons choisi de nous abstenir.

Mme Colette Capdevielle, rapporteure. Ce sont les services de l'État eux-mêmes qui estiment nécessaire que les plateformes contribuent au coût du suivi et du contrôle des meublés de tourisme. Je m'étonne donc de votre position, qui me semble en décalage avec la position de l'administration. Toutefois, je prends acte de votre choix.

*La Commission **adopte** le projet d'avis politique.*

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

La commission des affaires européennes ;

Vu l'article 88-4 de la Constitution ;

Vu le traité sur l'Union européenne, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, notamment ses articles 4 et 153 ;

Vu l'article 34 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne ;

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 ;

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 ;

Vu la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

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 ;

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 ;

Vu la loi n° 2024-449 du 21 mai 2024 visant à sécuriser et à réguler l'espace numérique ;

Vu la résolution du Parlement européen du 21 janvier 2021 sur l'accès à un logement décent et abordable pour tous ;

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) ;

Vu la proclamation interinstitutionnelle sur le socle européen des droits sociaux (2017/C 428/09) ;

Vu l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne du 19 décembre 2019, Airbnb Ireland (C-390/18) ;

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) ;

Vu le rapport adopté par la commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union européenne du Parlement européen le 9 février 2025 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

Considérant le risque d'entraver l'économie touristique elle-même s'il devient impossible d'assurer l'hébergement des travailleurs saisonniers ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 réglementations ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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.

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

- M. Vincent Montrieux, directeur adjoint de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)
- M. Gwenolé Buck, chargé de mission, suivi de la régulation des meublés de tourisme

Parlement européen

- Mme Irene Tinagli, présidente de la commission spéciale sur la crise du logement

Commission européenne

- M. Philippe Moseley, membre du cabinet du Commissaire au logement Dan Jorgensen
- Mme Lucia Cautet, cheffe d'unité adjointe à la Task Force logement

Fondation pour le logement des défavorisés

- Mme Sarah Coupechoux, responsable de la mission Europe

Chercheurs

- Mme Claire Colomb, professeure d'économie foncière (aménagement, politique publique et études urbaines) à l'Université de Cambridge

Association nationale des élus de territoires touristiques (ANETT)

- Mme Géraldine Leduc, conseillère du président de l'ANETT