TRAVAUX PRÉPARATOIRES · ANNÉE ZÉRO
Cette fiche n'a aucune valeur légale, ni même scientifique. C'est un exercice : en la lisant, en la contredisant, nous apprenons ensemble le travail de base du citoyen d'une démocratie référendaire, et nous préparons le terrain des travaux dont l'Année Zéro aura besoin, le jour où ils deviendront officiels et constitutionnels.

THÈME XVI. LE LOGEMENT · QUESTION OUVERTE

QUESTION 53

Les locations touristiques

1 LIRE La question | 2 VÉRIFIER Le dossier | 3 PESER Le débat | 4 ÉPROUVER La loyauté | 5 RETRACER La genèse

La Constitution d'urgence ne tranche pas cette question. Elle pose une règle de compétence qui plaide pour la décision locale : toute compétence appartient à l'échelon le plus proche du citoyen capable de l'exercer (Titre VII, article premier), et la commune est « l'échelon premier de la Démocratie française » (Titre VII, article 2). Elle ne dit pas jusqu'où une commune peut restreindre l'usage qu'un propriétaire fait de son logement. La loi, ou le peuple par un référendum d'initiative citoyenne, en déciderait.

VOTATION · QUESTION N° 53

Le pouvoir, pour chaque commune, d'interdire la location touristique de courte durée

Approuvez-vous que chaque commune puisse interdire la location touristique de courte durée des logements sur son territoire ?

OUI | NON

SI LE OUI L'EMPORTE
La loi autorise chaque commune à interdire, sur tout ou partie de son territoire, la location de logements meublés à une clientèle de passage.

SI LE NON L'EMPORTE
Le droit actuel demeure : la commune peut soumettre ces locations à autorisation, fixer des quotas et limiter à 90 jours la résidence principale.

En bref

Une commune peut aujourd'hui encadrer les meublés de tourisme, pas les interdire. Elle peut soumettre à autorisation la transformation d'un logement en location touristique, plafonner le nombre de ces autorisations, réserver des secteurs neufs aux résidences principales et abaisser de 120 à 90 jours par an la location de la résidence principale : la loi du 19 novembre 2024 a élargi ces outils. La question va au bout : chaque commune pourrait interdire la location touristique de courte durée, sur tout ou partie de son territoire. Elle n'interdit rien par elle-même : chaque commune resterait libre d'user ou non de ce pouvoir. La France compterait plus de 800 000 meublés de tourisme, selon l'estimation ministérielle citée en 2023.

Ce que la question ne fait pas

- Elle n'interdit rien par elle-même : elle donne un pouvoir, dont chaque commune use ou non, par son conseil municipal ou par un référendum local.
- Elle ne vise ni les hôtels, ni les campings, ni les résidences de tourisme, ni la location à l'année, ni le bail de quelques mois à un étudiant ou à un salarié en mission : seulement la location de logements à une clientèle de

passage.

- Elle n'exproprie personne : le propriétaire garde son bien, peut l'habiter, le louer à l'année ou le vendre. Elle ne dit pas si une interdiction ouvre droit à indemnité.
- Elle ne fait pas sortir des traités : le droit de l'Union admet les restrictions justifiées par la pénurie de logements, pourvu qu'elles soient proportionnées. Une interdiction totale, résidence principale comprise, devrait passer ce contrôle tant que les traités s'appliquent (question 2).

ÉTAPE 2 SUR 5 · VÉRIFIER

2 Le dossier

Avant de peser, vérifier : ce que dit le droit aujourd'hui, le texte exact soumis au vote, les faits sur lesquels chacun peut s'appuyer, quel que soit son camp, et ce que l'on sait du coût.

Ce que dit le droit aujourd'hui

Le code de la construction et de l'habitation permet aux communes de soumettre à autorisation le changement d'usage d'un logement, c'est-à-dire sa transformation en meublé de tourisme (articles L. 631-7 à L. 631-9). Depuis la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, toute commune peut instaurer ce régime : par simple délibération en zone tendue, par délibération motivée ailleurs, si un déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne de sérieuses difficultés d'accès au logement.

La même loi a ajouté 3 outils. La commune peut fixer, dans des zones qu'elle délimite, un nombre maximal d'autorisations temporaires ou une part maximale de logements pouvant en bénéficier, pour une durée inférieure à 5 ans (article L. 631-7-1 A). Si elle compte plus de 20 % de résidences secondaires ou se trouve en zone tendue, son plan local d'urbanisme peut réserver les constructions nouvelles de certains secteurs à la résidence principale (code de l'urbanisme, article L. 151-14-1). Enfin, depuis le 1er janvier 2025, elle peut abaisser de 120 à 90 jours par an la durée pendant laquelle une résidence principale peut être louée à des touristes.

Tout meublé de tourisme doit désormais être déclaré et enregistré, sur l'ensemble du territoire, par un téléservice national, au plus tard le 20 mai 2026. Les amendes ont été relevées : jusqu'à 100 000 euros par local pour un changement d'usage sans autorisation, 15 000 euros pour le dépassement du plafond de jours, 20 000 euros pour une fausse déclaration. Aucun de ces outils ne permet à la commune d'interdire toute location touristique ; seule une copropriété peut, par un vote à la majorité renforcée, l'interdire dans ceux de ses lots d'habitation qui sont des résidences secondaires.

Le droit de l'Union encadre ces règles sans les interdire. Saisie du régime parisien d'autorisation, la Cour de justice a jugé que la directive 2006/123/CE s'applique à ces locations, et que la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée constitue « une raison impérieuse d'intérêt général » (arrêt Cali Apartments, 22 septembre 2020, C-724/18 et C-727/18). Elle a tenu le régime pour proportionné, notamment parce qu'il exclut la résidence principale du loueur et que sa portée géographique est restreinte : 2 limites qu'une interdiction générale franchirait.

Le droit de propriété est protégé par la Déclaration de 1789, à laquelle renvoie le Préambule de la Constitution de 1958 : il est rangé parmi les droits naturels (article 2), et nul ne peut en être privé que pour une nécessité publique et moyennant une juste et préalable indemnité (article 17). Une interdiction de louer n'est pas une privation, mais une limite à l'usage du bien : le juge vérifie qu'elle répond à un motif d'intérêt général et ne va pas au-delà du nécessaire.

Sources : Agence nationale pour l'information sur le logement, analyse de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 ; ministère chargé du logement, « Réguler les meublés de tourisme », 2025 ; Cour de justice de l'Union européenne, communiqué n° 111/20 sur l'arrêt Cali Apartments du 22 septembre 2020 ; Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, articles 2 et 17 (Conseil constitutionnel).

Le texte soumis au vote

Aucun texte n'est encore rédigé : la question appelle une loi, qui modifierait le code du tourisme et le code de la construction et de l'habitation. La Constitution d'urgence pose la règle qui dira à quel échelon cette décision appartient :

> Toute compétence appartient à l'échelon le plus proche du citoyen capable de l'exercer. Elle ne remonte à un échelon supérieur que si l'échelon inférieur ne peut manifestement l'assumer, et par décision expresse de celui-ci. Le pouvoir ne se délègue pas du sommet vers la base : il s'élève de la base vers le sommet, dans la stricte mesure du nécessaire.
>
> […]
>
> La commune est l'échelon premier de la Démocratie française et le lieu naturel de la gymnastique démocratique du citoyen.

Constitution d'urgence, Titre VII, article premier, et article 2 (extraits)

Dispositions liées : la liberté d'entreprendre et ses limites (Titre VI, article 6). Fiche voisine : la question 31, les zones commerciales, qui pose elle aussi le partage entre la règle nationale et le choix de la commune.

Les faits, chacun avec sa source

1. Le nombre de meublés de tourisme n'est pas connu avec précision. Fin 2023, le ministère chargé du tourisme l'estimait à plus de 800 000 ; la principale plateforme affichait plus de 600 000 annonces en France, dont près de 60 000 à Paris ; 186 000 meublés étaient classés au 31 décembre 2022. Près de 20 % des nuitées saisonnières se font dans un meublé loué par un particulier.
   Source : Assemblée nationale, commission des affaires économiques, rapport n° 1928, 29 novembre 2023.
2. La France compte 37,8 millions de logements, dont 3,7 millions de résidences secondaires ou occasionnelles (9,8 %) et 3,1 millions de logements vacants (8,2 %), selon les chiffres de l'Insee cités en 2023.
   Source : Assemblée nationale, rapport n° 1928, 29 novembre 2023.
3. L'effet sur les loyers est établi dans certaines villes, pas partout. Sur 8 villes françaises étudiées, la densité des locations de la principale plateforme pousse les loyers à la hausse à Lyon, Montpellier et Paris, sans effet significatif dans les autres ; l'effet est plus fort quand les loueurs sont des professionnels. À Barcelone, une étude l'évalue à 1,9 % en moyenne et jusqu'à 7 % dans les quartiers les plus touristiques ; aux États-Unis, une autre mesure 0,018 % de loyer en plus pour 1 % d'annonces en plus.
   Sources : K. Ayouba, M.-L. Breuillé, C. Grivault et J. Le Gallo, International Regional Science Review, 2020 ; C. Robertson, S. Dejean et R. Suire, Annals of Regional Science, 2023, qui recense les études étrangères.
4. Là où une commune régule fermement, l'offre touristique recule. À Saint-Malo, les quotas auraient retiré environ 1 200 locaux de la location de courte durée en 3 ans, dont 400 remis sur le marché du logement. À Bordeaux, l'obligation de compensation a réduit de près de 44 % les nuitées réservées par quartier ; les auteurs de l'étude plaident pour une régulation ciblée plutôt qu'uniforme.
   Sources : Assemblée nationale, rapport n° 1928 (chiffres de Saint-Malo, d'après une organisation professionnelle) ; Robertson, Dejean et Suire, 2023.
5. En 2022, le revenu médian déclaré par les loueurs de la principale plateforme était de 3 916 euros brut par an, selon une étude qu'elle a commandée. Depuis les revenus de 2025, l'abattement fiscal forfaitaire est ramené à 30 % dans la limite de 15 000 euros pour un meublé non classé, comme pour une location nue, et à 50 % dans la limite de 77 700 euros pour un meublé classé.
   Sources : Assemblée nationale, rapport n° 1928 ; ministère chargé du logement, 2025.
6. En 2023, entre 251 et 350 communes appliquaient la déclaration avec enregistrement. Consultés par le Sénat en 2024, 78 % des élus répondants approuvaient sa généralisation et 43 % se disaient prêts à abaisser le plafond à 90 jours. À la mi-octobre 2026, le téléservice national d'enregistrement n'était pas encore ouvert : l'administration l'annonçait pour le quatrième trimestre 2026.
   Sources : Sénat, rapport n° 586 (2023-2024), 7 mai 2024 ; Bulletin des communes, 13 octobre 2026.

Le coût et les effets estimés

Non chiffré. La mesure ne coûte rien au budget de l'État. Son coût porterait sur les propriétaires des communes qui interdiraient (pour repère, 3 916 euros brut de revenu médian annuel par loueur en 2022, selon la principale plateforme), sur les recettes touristiques locales, taxe de séjour comprise, et sur les commerces qui vivent des visiteurs. Aucune estimation publique n'existe ; la loi dirait si une indemnité est due.

3

ÉTAPE 3 SUR 5 · PESER

Le débat

Les 2 camps, à force égale. Un argument vous semble plus fort que l'un de ceux-ci ? Proposez-le en commentaire, sur la fiche en ligne : s'il est retenu, il remplace le plus faible, et votre nom figure dans la genèse de la fiche.

LES MEILLEURES RAISONS DE VOTER OUI

- La décision appartient au terrain. Une station de ski, un port breton et une métropole n'ont pas le même problème ; la loi de 2024 leur a donné des curseurs, mais leur refuse le dernier cran. La commune, « échelon premier », doit pouvoir aller jusqu'à l'interdiction si ses habitants le veulent.
- Là où les meublés se concentrent, les habitants ne se logent plus. À Marseille, des élus les évaluent à 30 ou 40 % des logements du quartier du Panier ; au Pays basque, l'agglomération rapporte une hausse de 160 % de 2016 à 2020. Les études mesurent une hausse des loyers à Paris, Lyon et Montpellier, et jusqu'à 7 % dans les quartiers les plus touristiques de Barcelone.
- La fermeté produit des effets : 400 logements revenus sur le marché à Saint-Malo en 3 ans, près de 44 % de nuitées en moins à Bordeaux. L'interdiction est aussi la règle la plus simple à contrôler : aucun décompte de jours, aucun numéro à vérifier, alors que le téléservice national n'était toujours pas ouvert en octobre 2026.
- Un logement est fait pour être habité. L'urbanisme distingue depuis toujours l'habitation du commerce ; héberger des touristes à la nuitée est une activité commerciale. Le propriétaire garde l'essentiel de son droit : habiter, louer à l'année, vendre.
- La décision serait locale, donc réversible et sanctionnée par ceux qui la subissent : une commune qui se trompe le voit vite et corrige, par son conseil ou par référendum. Le cadre national actuel interdit ce choix à toutes, y compris à celles qui en ont besoin.

LES MEILLEURES RAISONS DE VOTER NON

- Louer son bien fait partie du droit de propriété, que la Déclaration de 1789 range parmi les droits naturels. Une interdiction générale, résidence principale comprise et sans indemnité, risque d'être jugée disproportionnée : la Cour de justice n'a validé le régime français que parce qu'il épargne la résidence principale et reste géographiquement limité.
- La mesure frappe d'abord les petits propriétaires. Le revenu médian tiré de ces locations est de 3 916 euros par an : un complément pour des retraités ou des ménages qui louent pendant leurs vacances, non une rente. Les investisseurs, eux, vendront ou iront dans la commune voisine.
- L'effet sur les loyers est modeste et local : aucun effet significatif dans 5 des 8 villes françaises étudiées, 0,018 % de loyer pour 1 % d'annonces aux États-Unis. La pénurie tient d'abord à la construction, aux 3,1 millions de logements vacants et aux 3,7 millions de résidences secondaires, que l'interdiction ne touche pas : un meublé interdit peut rester une résidence secondaire aux volets clos.
- Près de 20 % des nuitées saisonnières se font dans ces meublés. Dans les stations, sur le littoral, dans les villages sans hôtel, ils sont l'hébergement touristique ; les interdire commune par commune déplace la demande, crée une mosaïque de règles et protège les hôteliers installés.
- Les outils de 2024 viennent d'entrer en vigueur et n'ont pas été évalués : quotas, plafond de 90 jours, secteurs réservés, enregistrement national encore attendu. Mieux vaut les appliquer avant d'ajouter l'arme la plus lourde, qu'une majorité de résidents pourrait tourner contre une minorité de propriétaires.

LA POSITION DU #PIC, À PART

Le #PIC, le Pari de l'Intelligence Collective, ne tranche pas cette question : il la pose, et la pose loyalement, pour qu'elle soit enfin décidée par le peuple. C'est à vous de trancher.

ÉTAPE 4 SUR 5 · ÉPROUVER

4 La loyauté

Une question loyale ne plaide pas sa propre réponse. Voici les 7 épreuves que celle-ci a subies, et ce qui reste ouvert.

Base juridique En délibération

Une loi suffit pour donner ce pouvoir aux communes, et le référendum d'initiative citoyenne peut l'adopter ; la subsidiarité ascendante (Titre VII, article premier) va dans ce sens. Mais une interdiction totale, résidence principale comprise, devra passer le contrôle de proportionnalité : celui du droit de propriété, et, tant que les traités s'appliquent, celui de la directive sur les services (arrêt Cali Apartments, 2020).

Unité de la matière Satisfaite

Un seul objet : le pouvoir d'une commune d'interdire la location touristique de courte durée. La fiscalité de ces locations et les résidences secondaires, autres matières, sont laissées hors de la question.

Clarté En délibération

« Location touristique de courte durée » désigne le meublé de tourisme : un logement loué à une clientèle de passage, à la nuitée, à la semaine ou au mois. La question ne dit pas si l'interdiction peut viser aussi la résidence principale louée quelques semaines par an, ni la chambre chez l'habitant : la loi devrait le préciser.

Libellé inversé Satisfaite

Écrite à l'envers : « Approuvez-vous que la location touristique de courte durée des logements reste permise dans toutes les communes, qui peuvent seulement la limiter par les autorisations, les quotas et les plafonds prévus par la loi ? » Elle reste aussi neutre.

Aucune conséquence présumée Satisfaite

La question ne promet ni la baisse des loyers ni la ruine du tourisme ; les effets juridiques sont exposés à part.

Noyau intangible Sans objet

Sans objet : aucun des droits du noyau intangible n'est en jeu ; le droit de propriété n'en fait pas partie (Titre XVIII, article 3).

Contrôle préalable de la question Sans objet

Sans objet aujourd'hui : aucune Cour ne contrôle cette fiche tant que la Constitution d'urgence n'est pas adoptée (Titre XIX, article 3).

Ce qui reste ouvert : votre aide est demandée

- L'interdiction peut-elle viser aussi la résidence principale louée quelques semaines par an, ou seulement les logements voués toute l'année à la location touristique ?
- Qui décide dans la commune : le conseil municipal seul, ou les habitants par un référendum local ? Et l'intercommunalité doit-elle être consultée, pour éviter le report sur les communes voisines ?
- Faut-il prévoir un délai ou une indemnité pour les propriétaires qui louaient légalement avant l'interdiction ?

ÉTAPE 5 SUR 5 · RETRACER

5 La genèse

D'où vient la question, comment elle a changé, et qui l'a fait changer.

Origine

Proposition de la rédaction du #PIC (liste des 100 questions du 5 octobre 2026). La loi du 19 novembre 2024 a donné aux communes de nouveaux outils de régulation des meublés de tourisme (quotas, secteurs réservés aux résidences principales, plafond de 90 jours) sans leur permettre d'interdire. Au 20 mai 2026, tous les meublés devaient être enregistrés ; à la mi-octobre, le téléservice national n'était pas encore ouvert.

Versions

Version 1 `11 novembre 2026`

Première rédaction de la fiche.

Formulations écartées, et pourquoi

- « Approuvez-vous l'interdiction des locations touristiques de type Airbnb dans les villes où les habitants ne trouvent plus à se loger ? » Écartée : elle nomme une entreprise, présume la cause de la pénurie et décide d'en haut ; « les villes où les habitants ne trouvent plus à se loger » n'est pas une catégorie que la loi puisse appliquer sans la définir.
- « Voulez-vous rendre aux maires le pouvoir de protéger le logement de leurs habitants contre la spéculation touristique ? » Écartée : « rendre », « protéger » et « spéculation » plaident pour le oui, et la question ne dit pas ce qu'elle autorise : l'interdiction.
- « Approuvez-vous que chaque commune fixe librement le nombre de jours pendant lesquels un logement peut être loué à des touristes ? » Écartée : plus souple, mais elle déplace l'objet : un plafond de 0 jour serait une interdiction qui ne dit pas son nom. C'est une variante à débattre.

Prévisions datées

Aucune prévision chiffrée n'a encore été avancée sur cette question. Toute prévision formulée en commentaire sera consignée, datée et sous le nom de son auteur, pour être un jour confrontée à l'événement, comme la Constitution d'urgence l'exige des experts (Titre II, article 7).

Contributeurs

Les commentaires qui feront évoluer cette fiche seront cités, avec le nom de leur auteur, dans sa version en ligne.

POUR ALLER PLUS LOIN

Ce que nous instituons, dans la Constitution d'urgence : la subsidiarité ascendante · la libération des communes · la liberté d'entreprendre et ses limites

La riposte, dans l'Autodéfense : « Et ma commune, que change votre Constitution pour elle ? » · « Trente-cinq mille communes, c'est l'émiettement : il faut mutualiser »

Ce que nous combattons, dans le Lexique du Pouvoir : La décentralisation en trompe-l'œil

Pour comprendre, dans l'Abécédaire : La subsidiarité ascendante · Le duel jacobins-girondins

Débattez, contredisez, améliorez

La fiche en ligne vous attend : vos arguments, vos objections, vos corrections. Celui dont la remarque change la fiche est cité, avec son nom, dans sa genèse.

Ce vote n'a aucune valeur légale ni scientifique : c'est un apprentissage collectif, et ce n'est en aucune manière une mesure de l'opinion. Le #PIC prépare une application de vote citoyen, libre : jusqu'à l'adoption de la Constitution d'urgence, elle fera entendre la voix du peuple sans force contraignante ; dès l'Année Zéro, c'est elle qui fera foi.

pari-intelligence-collective.org/ric/theme-xvi-logement/question-53-locations-touristiques-communes/

Le #PIC, le Pari de l'Intelligence Collective · pari-intelligence-collective.org · Fiche n° 53, version 1 du 11 novembre 2026. La version en ligne est la version de référence : elle évolue avec vos commentaires.