

Faut-il réguler les résidences secondaires ?

Julien Watine

À partir d'une analyse sur les effets de l'accroissement du parc de résidences secondaires sur la crise du logement, Julien Watine montre que la puissance publique dispose de leviers d'actions pour réguler ce phénomène, sans porter atteinte au droit de propriété.

« Une atteinte disproportionnée au droit de propriété », « une dépossession immobilière », des propriétaires « passés à la moulinette de la planification ». Ces propos, issus des échanges parlementaires¹ ayant précédé l'adoption de la loi Le Meur-Echaniz² encadrant notamment l'usage et la détention des résidences secondaires, témoignent de la forte polarisation des débats sur la question et de la virulence de l'opposition à la perspective de régulation, en particulier chez certains parlementaires de droite. En effet, dans un contexte de difficultés croissantes d'accès au logement, la question des résidences secondaires cristallise les tensions dans de nombreux territoires. Leur forte présence dans certaines zones marquées par une pression immobilière importante est régulièrement présentée comme un facteur d'éviction des populations locales ou d'aggravation du mal-logement. Ces dernières années, plusieurs mobilisations associatives locales se sont structurées autour de cet enjeu, à l'image de l'association Alda au Pays basque³ ou du Collectif Droit à la ville Douarnenez⁴, avant de trouver un prolongement à l'échelle nationale avec la création d'un Collectif national des habitants permanents⁵. Ces mobilisations ont contribué à inscrire la question des résidences secondaires à l'agenda des politiques de l'habitat. Elles interviennent dans un contexte où les impératifs environnementaux et la raréfaction du foncier disponible invitent à ne plus penser la crise du logement sous le seul angle de l'offre neuve, mais également sous celui des usages du parc existant⁶. Face à ces constats, de nouveaux instruments d'action publique tendent à voir le jour, en vue de favoriser l'occupation des logements comme résidences principales. Ces mesures de régulation ont été largement mises en débat dans la sphère politico-médiatique à l'approche des

¹ Voir le site de l'Assemblée nationale : <https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/comptes-rendus/seance/session-ordinaire-de-2023-2024/deuxieme-seance-du-mercredi-06-decembre-2023>.

² La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite « loi Le Meur-Echaniz », renforce l'encadrement des locations de courte durée en réduisant l'avantage fiscal attaché aux meublés de tourisme, en les soumettant progressivement aux exigences du DPE, en facilitant leur restriction dans les copropriétés et en élargissant les pouvoirs de régulation des communes. Elle introduit en outre un outil d'urbanisme permettant aux communes situées en zones tendues ou comptant une forte proportion de résidences secondaires de délimiter, dans leur PLU, des secteurs dans lesquels toute construction nouvelle de logements est réservée aux résidences principales.

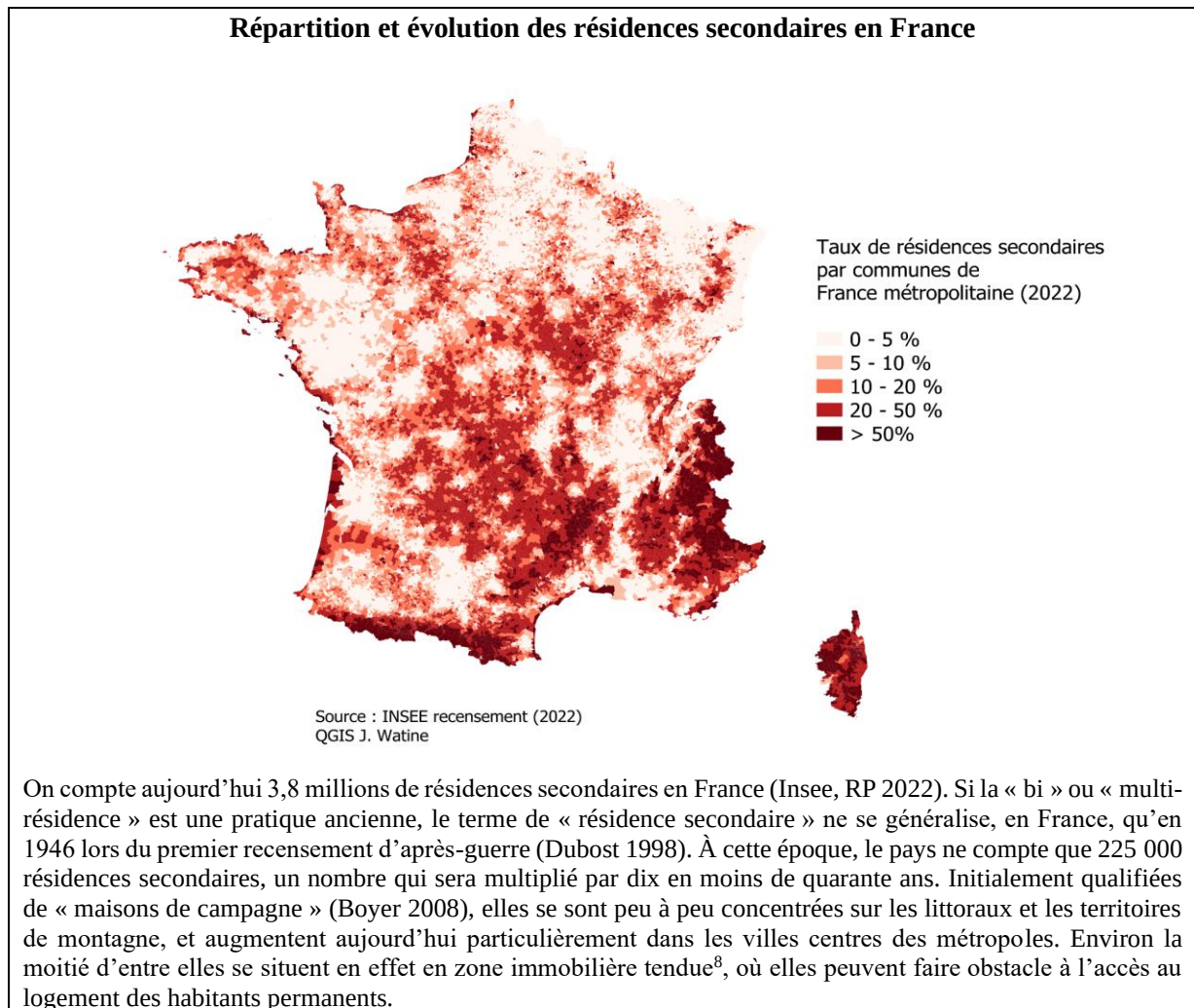
³ Voir Droit Au logement, « Mobilisation massive au Pays basque contre la crise du logement : 8 000 manifestants réunis » : <https://www.droitaulogement.org/2021/11/mobilisation-massive-au-pays-basque-contre-la-crise-du-logement-8-000-manifestants-reunis/>, novembre 2021.

⁴ Collectif Droit à la ville Douarnenez (dir.), *Habiter une ville touristique. Une vue sur mer pour les précaires*, Rennes, Éditions du commun, 2023.

⁵ <https://www.collectifcnhp.org/>.

⁶ F. Desage, « Politiques locales de l'habitat : quels sont les leviers des maires pour réguler les logements existants ? », *Vie publique*, 23 mars 2026, <https://www.vie-publique.fr/parole-dexpert/302499-quels-sont-les-leviers-des-maires-pour-reguler-les-logements-existants>.

élections municipales⁷. Elles interrogent la légitimité des pouvoirs publics à intervenir sur les marchés du logement et à en orienter les usages, dans un difficile équilibre entre respect des libertés individuelles et défense du droit au logement. Cet article propose d'analyser les dynamiques concourant à faire émerger les résidences secondaires comme un enjeu d'action publique, avant d'interroger les voies possibles de leur régulation, au croisement du droit de propriété et du droit au logement.



De la régulation des locations de courte durée à celle des résidences secondaires

Les résidences secondaires constituent un objet complexe, regroupant une large palette d'usages, d'appropriations et de projections. Tantôt maison de vacances, lieu de retrouvailles familiales, pied-à-terre professionnel ou support à des pratiques de « bi-résidence », elles ne connaissent pas de véritable définition légale. Elles sont en effet définies par opposition à la

⁷ Voir notamment : M. Richard, « Et s'il était interdit d'acheter une résidence secondaire dans les villes tendues ? », *Le Figaro Immobilier*, 25 janvier 2025 ; P. Momboisse, « À Saint-Malo, la régulation des résidences secondaires est légitime mais peut susciter des inquiétudes », *Ouest France*, 2025 ; M. Peyraut, « Les maires et les résidences secondaires », *Mediabask*, 21 octobre 2025.

⁸ En 2021, 1 685 659 résidences secondaires se situent en zone A bis, A ou B1, et 2 243 390 se trouvent en zone tendue au sens du zonage de la taxe sur les logements vacants (TLV).

résidence principale, cette dernière devant être occupée au moins huit mois par an⁹. Ce flou définitionnel rend l'objet difficile à appréhender : les résidences secondaires sont souvent confondues dans le débat public avec les logements vacants et les meublés de tourisme. Une résidence secondaire peut en effet servir de meublé de tourisme et inversement, les deux pratiques pouvant même s'alimenter dans la mesure où la location de courte durée permet de solvabiliser de nouveaux acquéreurs de résidences secondaires (Richon 2024).

Ces dernières années, des mesures de régulation coercitives concernant les meublés de tourisme ont été mises en œuvre dans un certain nombre de territoires français et européens (Aguilera *et al.* 2025). Souvent attaquées devant les juridictions, ces mesures tendent néanmoins à se stabiliser juridiquement et freinent localement la conversion de résidences principales en locations de courte durée à l'année. En revanche, elles n'empêchent pas la progression du parc de résidences secondaires. Pour cause : ce parc est majoritairement détenu par des ménages aisés et retraités (Insee 2021), qui ne louent pas leurs logements sur les plateformes et en conservent l'usage exclusif (Atout France 2019). Ainsi, en lien avec les dynamiques sociodémographiques de vieillissement de la population et d'accroissement de la multipropriété (Le Goix *et al.* 2021), dont elles constituent à la fois l'un des témoins et l'un des moteurs, le nombre de résidences secondaires continue d'augmenter dans de nombreux territoires. Parmi ces derniers, la ville de Paris illustre particulièrement la tendance : malgré la mise en œuvre de mesures volontaristes visant à encadrer les locations de courte durée, le nombre de résidences secondaires y a progressé de 17 000 unités en cinq ans, atteignant aujourd'hui près de 140 000 logements (Insee, RP 2022). Si ces chiffres n'invalident pas l'importance de réguler les meublés de tourisme, ils montrent que des politiques en faveur du logement permanent doivent intégrer la question des résidences secondaires au sens large. Témoin de cette prise de conscience, le maire récemment élu, Emmanuel Grégoire, s'est engagé dans sa campagne à « interdire la création de nouvelles résidences secondaires » dans la capitale via une modification du Plan local d'urbanisme bioclimatique¹⁰.

Un enjeu émergent de l'action publique

Les résidences secondaires ne sont pas perçues partout comme un problème. Dans des territoires dont le marché est « détendu », elles peuvent même générer des effets positifs en contribuant à l'économie locale et en se substituant à la vacance résidentielle (Andrieu *et al.* 2019 ; Sacareau *et al.* 2013). En revanche, dans les zones en tension immobilière, leur forte concentration accentue la pression sur les prix : elle alimente des dynamiques inflationnistes, résultant à la fois de la contraction de l'offre disponible et, surtout, du différentiel marqué entre la capacité d'acquisition des habitants locaux et celle des acquéreurs de résidences secondaires aux moyens plus élevés¹¹. Ces concurrences résidentielles peuvent engendrer localement des déséquilibres sociaux, économiques, environnementaux et culturels aujourd'hui bien documentés (Delage et Rousseau 2022 ; Gaudin et Bisson 2025 ; IGF, IGEDD, IGA 2022).

Dans ce contexte, des dispositifs fiscaux et réglementaires destinés à réguler le phénomène émergent sous l'impulsion d'acteurs politiques et citoyens. Toutefois, chacun de ces leviers présente des limites, et leur efficacité demeure partielle, notamment lorsqu'ils sont mobilisés de manière indépendante. La fiscalité applicable aux résidences secondaires apparaît en effet peu dissuasive pour les ménages les plus aisés, qui constituent l'essentiel des propriétaires et disposent des ressources nécessaires pour en supporter le coût (Belgodere et Casamatta 2023 ;

⁹ Au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

¹⁰ Voir le programme en ligne.

¹¹ Selon les données Fideli, les propriétaires de résidences secondaires ont des revenus plus de deux fois supérieurs à la population locale dans une douzaine de départements français, principalement littoraux.

Watine 2023). Elle pourrait ainsi accentuer la concentration du patrimoine immobilier au sein de ces ménages. Elle présente par ailleurs le risque que, dans un contexte d'austérité budgétaire affectant les collectivités locales, le développement des résidences secondaires ne soit plus considéré comme un problème à résoudre mais comme une opportunité économique¹². Le déplafonnement de cette fiscalité, soutenu par plusieurs acteurs publics¹³, pourrait néanmoins contribuer à libérer un nombre important de logements dans les territoires les plus déficitaires.

Outre la fiscalité, il existe aussi des réflexions sur le fait d'encadrer, voire d'interdire la transformation des résidences principales en secondaires dans les territoires en tension immobilière. Depuis peu, certaines communes ont ainsi la possibilité d'interdire la construction de nouvelles résidences secondaires dans leurs documents d'urbanisme¹⁴. Toutefois, la grande majorité des acquisitions ayant lieu dans l'ancien, cette mesure ne concerne qu'une part minime du parc de logements. Le fait d'élargir cet encadrement au parc existant – sur le modèle des régulations appliquées aux meublés de tourisme – constituerait un coup d'arrêt au développement de ces logements. Toutefois, contrairement aux locations de courte durée – pouvant nécessiter l'octroi d'une autorisation d'urbanisme –, la possession d'une résidence secondaire relève d'un choix et d'un usage privé, garanti a priori notamment par le droit de propriété. Par ailleurs, la régulation de l'usage de ces logements suppose la mise en place de contrôles, qui peuvent s'avérer coûteux et soulever des enjeux en matière de respect de la vie privée. Face à ces difficultés, la fiscalité apparaît parfois comme un pis-aller pour des décideurs publics qui souhaitent réguler plus durement les résidences secondaires, tout en évitant de se confronter aux limites constitutionnelles posées par le droit de propriété. Il convient dès lors de savoir si une telle régulation porterait ou pas atteinte à ce droit.

Réguler les résidences secondaires : entre respect de la propriété privée et défense de l'intérêt général

Les débats sur la légitimité d'une régulation des résidences secondaires s'inscrivent dans la lignée d'antagonismes anciens, opposant les doctrines juridiques du droit de propriété et du droit au logement (Cayol 2013). Le droit de propriété, principe constitutionnel, est garanti par la Déclaration des droits de l'homme comme « inviolable et sacré ». Le Code civil le désigne comme « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements ». Malgré son caractère « inviolable », ce principe est régulièrement circonscrit par la loi et par la jurisprudence, notamment par le droit au logement. Si la hiérarchie normative consacre la primauté constitutionnelle du droit de propriété, le droit au logement n'étant qu'un « objectif à valeur constitutionnelle », la jurisprudence admet toutefois que ce dernier puisse en tempérer l'exercice au nom d'impératifs sociaux.

À titre d'exemple, le libre usage du logement (*usus*) peut être remis en cause par la réquisition temporaire – sur décision préfectorale – ou par la taxation des locaux vacants pénalisant leur inoccupation. Le droit du propriétaire de tirer des revenus de son bien (*fructus*)

¹² Depuis la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, demeure la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, qui peut être majorée dans certains territoires en tension. Elle constitue ainsi une source de recettes non négligeable pour certaines communes. À titre d'exemple, la ville de Biarritz a perçu environ 11 millions d'euros en 2023 grâce à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

¹³ Voir notamment : J. Baudrier : « Il faut tripler la taxe sur les logements vides ou sous-occupés », *Le Journal du Grand Paris*, 2024.

¹⁴ Voir l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme. Cette mesure, qui consiste à réserver dans les documents d'urbanisme « des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale », comporte encore un certain nombre d'incertitudes juridiques, et ne porte que sur les constructions neuves.

est également restreint par l'encadrement des loyers dans certaines collectivités, et celui d'en disposer ou de le céder (*abusus*) peut être soumis à la préemption ou l'expropriation d'un bien pour cause d'utilité publique. Ainsi, malgré la prévalence constitutionnelle du droit de propriété sur le droit au logement, il apparaît que le libre usage et la libre détention d'un bien peuvent être encadrés à des fins d'intérêt général.

Dès lors, l'enjeu principal, soumis à l'appréciation des juridictions, ne consiste pas tant à déterminer si la régulation des résidences secondaires porte atteinte au droit de propriété, mais plutôt à apprécier si une telle atteinte se justifie par un motif d'intérêt général. La reconnaissance récente, par la jurisprudence, de la régulation des locations de courte durée comme relevant « d'une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements¹⁵ » ouvre, à cet égard, des perspectives claires. Dans un contexte marqué par la progression simultanée du mal-logement et du nombre d'habitations non affectées à la résidence principale, le caractère absolu de certains droits fondamentaux peut s'effacer, dans ce cas, devant leur nécessaire conciliation avec le droit au logement. Il en résulte que, dès lors que les résidences secondaires produisent sur l'accès au logement des effets au moins aussi significatifs que ceux des meublés de tourisme, leur régulation apparaît juridiquement fondée. Contrairement aux arguments des opposants à leur encadrement, le cadre jurisprudentiel français et européen ne consacre pas l'impossibilité de leur régulation, mais en reconnaît au contraire la légitimité. Le droit de propriété, souvent invoqué comme une limite, ne peut donc être érigé en obstacle absolu à toute intervention publique.

Usages et mésusages du logement : pour une fonction sociale et environnementale de la propriété

Un propriétaire, du fait qu'il possède un logement, détient-il des prérogatives illimitées sur ce dernier ? Cette interprétation absolutiste du droit de propriété n'a pas attendu les débats contemporains sur l'habitat pour être remise en cause. Dès 1920, le juriste Léon Duguit mobilise l'exemple du logement pour signifier qu'en matière de propriété, l'usage de son bien par un propriétaire a des effets sur la société dans son ensemble (Duguit 1920). Selon l'argument de l'auteur, l'usage d'une habitation, dès lors qu'il échappe à sa fonction sociale – à savoir loger la population – peut être jugé contraire à l'intérêt général et justifier une intervention publique. La propriété n'est alors plus uniquement considérée comme le droit absolu d'un détenteur sur un objet, mais aussi comme un devoir collectif envers la société. Les récentes initiatives politiques visant à réguler les résidences secondaires s'inscrivent dans ce cadre de pensée : si la fonction sociale du logement n'est plus assurée, son usage tend à déborder de la sphère privée pour devenir un enjeu public.

Cette « part commune » de la propriété (Crétois 2020) revêt un caractère nouveau à l'aune des enjeux écologiques contemporains. En effet, alors que le secteur du bâtiment représente une part importante des émissions de gaz à effet de serre et de l'artificialisation des sols à l'échelle nationale¹⁶, l'inoccupation croissante du parc résidentiel devient également un fait écologique majeur. Le logement, longtemps appréhendé comme un bien de consommation, tend ainsi à être redéfini comme une ressource à économiser (Slama 2024). Considérant que le parc inoccupé à titre de résidence principale équivaut à environ vingt-cinq ans de production de logements en France¹⁷, la maîtrise de sa progression constitue un enjeu social en même temps

¹⁵ Voir les arrêts en ce sens rendus par la Cour de cassation, le Conseil d'État et la Cour de justice européenne : Cour de cassation, 3e civ., 18 février 2021, n° 17-26.156 et n° 17-26.158.

¹⁶ Selon l'Ademe, le secteur de la construction émet 20 millions de tonnes de CO₂ par an, et le logement constitue la première source d'artificialisation des sols en France.

¹⁷ En additionnant les résidences secondaires et les logements vacants (6,9 millions de logements, Insee 2025).

qu'environnemental. Alors que l'expansion des résidences secondaires met en concurrence le droit de propriété des uns avec le droit au logement des autres, elle invite plus largement à repenser les conditions d'un usage socialement et écologiquement soutenable de l'habitat. Il semble dès lors essentiel de se mobiliser pour que la propriété privée, dans le domaine du logement, ne devienne pas une « propriété privante ».

Bibliographie

- Aguilera, T., Artioli, F. et Colomb, C. 2025. *Housing Under Platform Capitalism. The Contentious Regulation of Short-Term Rentals in European Cities*, Oakland : University of California Press.
- Andrieu, D., Devaux, J. et Oppenheim, N. 2019. « Cet Airbnb dont on ne parle pas », *Métropolitiques*. URL : <https://metropolitiques.eu/Cet-Airbnb-dont-on-ne-parle-pas.html>.
- Atout France. 2019. Résidences secondaires et développement touristique des destinations. URL : <https://www.atout-france.fr/fr/catalogue/etudes-publications/residences-secondaires-et-developpement-touristique-des-destinations>.
- Belgodere, A. et Casamatta, G. 2023. « Second Home Taxation: Effects of the 2015 French Reform », SSRN.
- Boyer, M. 2008. *La maison de campagne : une histoire culturelle de la résidence de villégiature, XVIII^e-XXI^e siècle*, Paris : Éditions Autrement.
- Cayol, A. 2013. « Droit au logement et crise économique. Pour une conciliation entre droit de propriété et droit au logement », in V. Chen (dir.), *Les droits fondamentaux à l'épreuve de la crise économique et financière*, Paris : L'Harmattan, p. 79-93.
- Crétois, P. 2020. *La part commune. Critique de la propriété privée*, Paris : Amsterdam.
- Delage, A. et Rousseau, M. 2022. « L'"exode urbain", extension du domaine de la rente », *Métropolitiques*. URL : <https://metropolitiques.eu/L-exode-urbain-extension-du-domaine-de-la-rente.html>.
- Dubost, F. 1998. *L'autre maison. La « résidence secondaire », refuge des générations*, Paris : Éditions Autrement.
- Duguit, L. 1920. « Première conférence : le droit subjectif et la fonction sociale », in *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon*, 2e éd., Paris : F. Alcan, p. 21.
- Gaudin, S. et Bisson, B. 2025. « Habiter les littoraux en France : nouveaux regards et appropriations sociales », *Norois*, n° 273, p. 7-12.
- IGA, IGEDD, IGF, 2023. « Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental ».
- Insee Première, Châtel, F. et Cochez, N. 2021. Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par un ménage de 60 ans ou plus. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5416748>.
- Le Goix, R., Casanova Enault, L., Bonneval, L. et al. 2021. « Housing (In) Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda », *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, vol. 112, n° 1, p. 62-80.
- Richon, J. 2024. « Les loueurs Airbnb parisiens face à la loi : stratégies d'adaptation et contournements », *Espaces et sociétés*, n° 191, p. 11-29.
- Sacareau, I., Vacher, L. et Vye, D. 2013. « Aux confins du tourisme : la résidence secondaire au cœur des pratiques des Britanniques en Poitou-Charentes », in H. François, L. Perrin-

Bensahel et Philippe Bourdeau (dir.), Fins (?) et confins du tourisme. Interroger le statut et les pratiques de la récréation contemporaine, Paris : L'Harmattan, p. 177.

Slama, É. 2024. En finir avec le gâchis des mètres carrés. Plaidoyer pour l'intensité d'usage, Rennes : Apogée.

Watine, J. 2023, « La fiscalité des résidences secondaires : un outil de régulation des marchés immobiliers locaux ? ». Fonciers en débat.

URL : <https://fonciers-en-debat.com/la-fiscalite-des-residences-secondaires-un-outil-de-regulation-des-marches-immobiliers-locaux/>.

Julien Watine est doctorant en urbanisme et aménagement au sein du Lab'Urba (Université Paris Est Créteil). Il mène actuellement une recherche doctorale portant sur l'émergence des politiques de régulation des résidences secondaires en France, et enseigne au sein de l'École d'urbanisme de Paris.

Pour citer cet article :

Julien Watine, « Faut-il réguler les résidences secondaires ? », *Métropolitiques*, 16 octobre 2026.

URL : <https://metropolitiques.eu/Faut-il-reguler-les-residences-secondaires.html>.

DOI : <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.2340>.