



Baromètre UNPLV-ANETT : la perception des meublés touristiques par les élus de l'ANETT

Août 2025



21 rue des Alouettes
63800 COURNON D'AUVERGNE
&
157 avenue de Lyon
73000 CHAMBÉRY

tel : 04 73 42 99 81
contact@brconseil.org

Vos interlocuteurs :

Kelly DE BEST

06 88 32 05 98 kelly.debest@brconseil.org

Philippe ROUSSELOT

06 70 65 89 19 philippe.rousselet@brconseil.org

Méthodologie

Echantillon

Cette enquête vise à mieux comprendre la **perception des meublés de tourisme** par les **élus locaux membres de l'ANETT**, dans un contexte de développement et de régulation de l'hébergement touristique.

L'enquête a été diffusée auprès d'une base de 879 collectivités adhérentes ou partenaires de l'ANETT, et a recueilli **224 réponses, soit un taux de retour de 25,4 %**.

L'échantillon permet de recueillir des **retours qualitatifs et quantitatifs** sur les enjeux rencontrés sur le terrain, les pratiques en matière de régulation, ainsi que les attentes des élus vis-à-vis la législation.

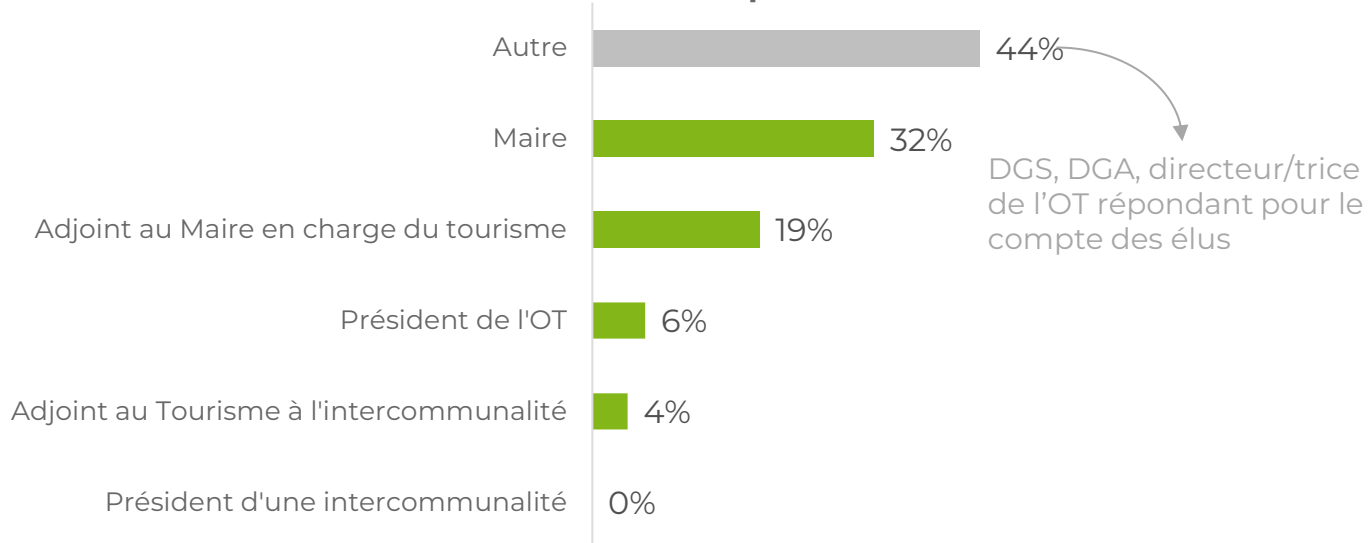
Les résultats constituent une **photographie d'ensemble** des opinions et des dynamiques locales observées, sans prétendre à une représentativité statistique exhaustive.

Mode de recueil

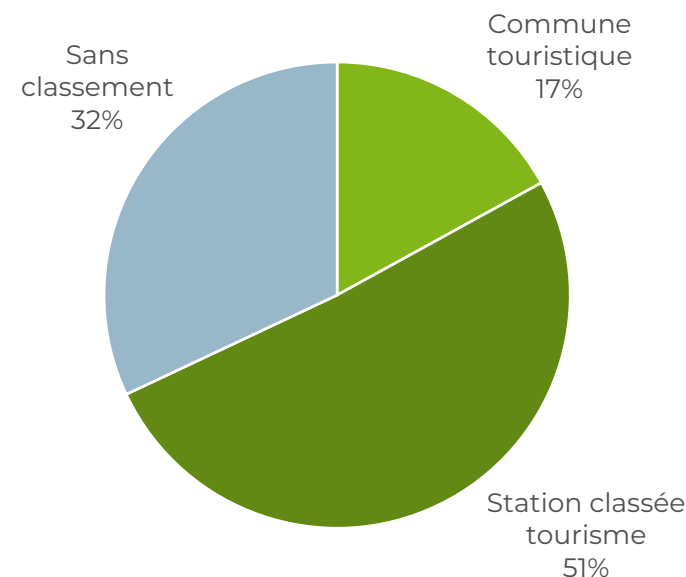
Les enquêtes ont été réalisées par **questionnaire auto-administré en ligne**, adressé par mail (base de données fournie par l'ANETT)

Profil des répondants

Fonction du répondant*

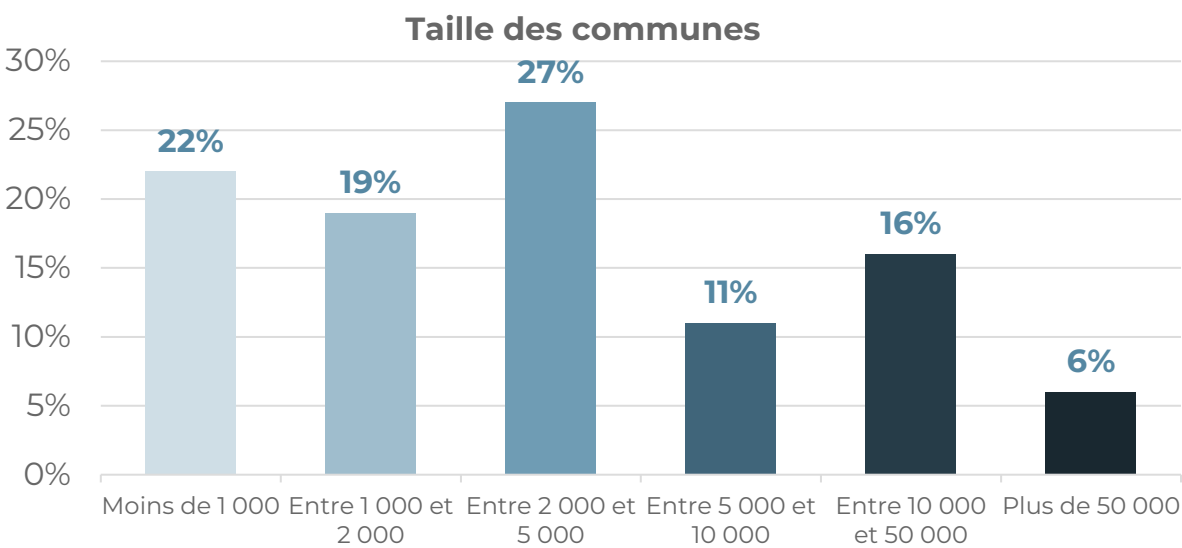


Classement de la commune

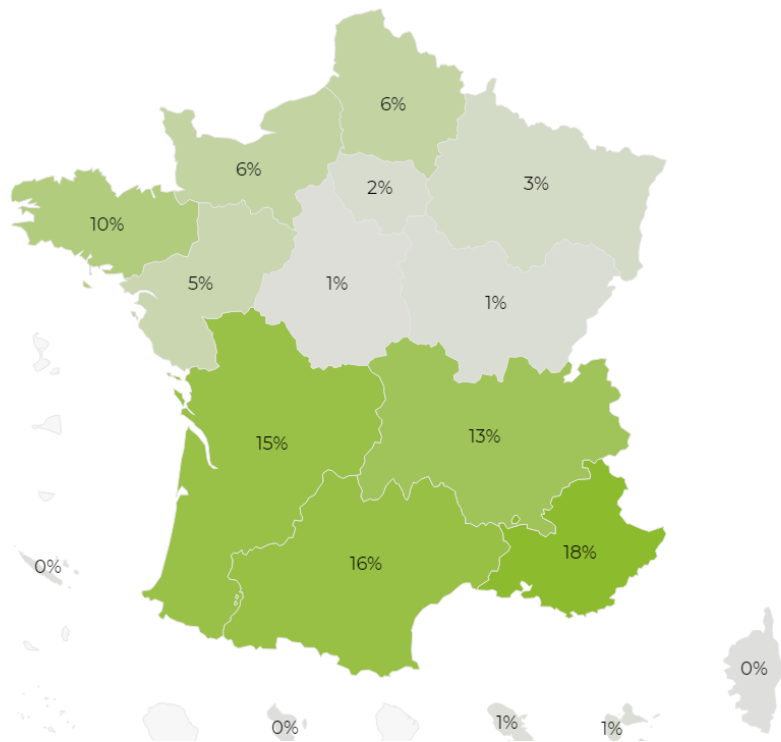


* Certains élus cumulent plusieurs fonctions

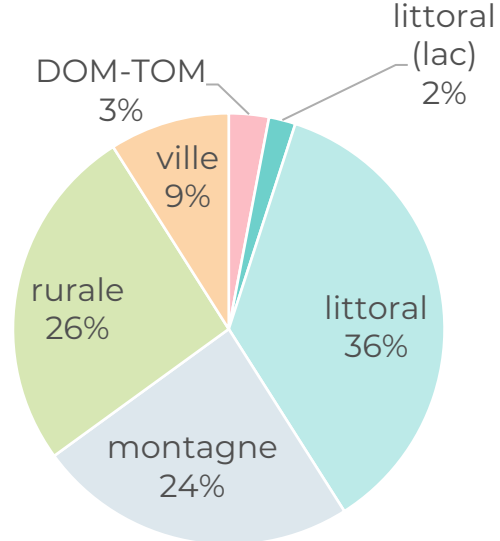
Profil des répondants



Répartition des communes répondantes

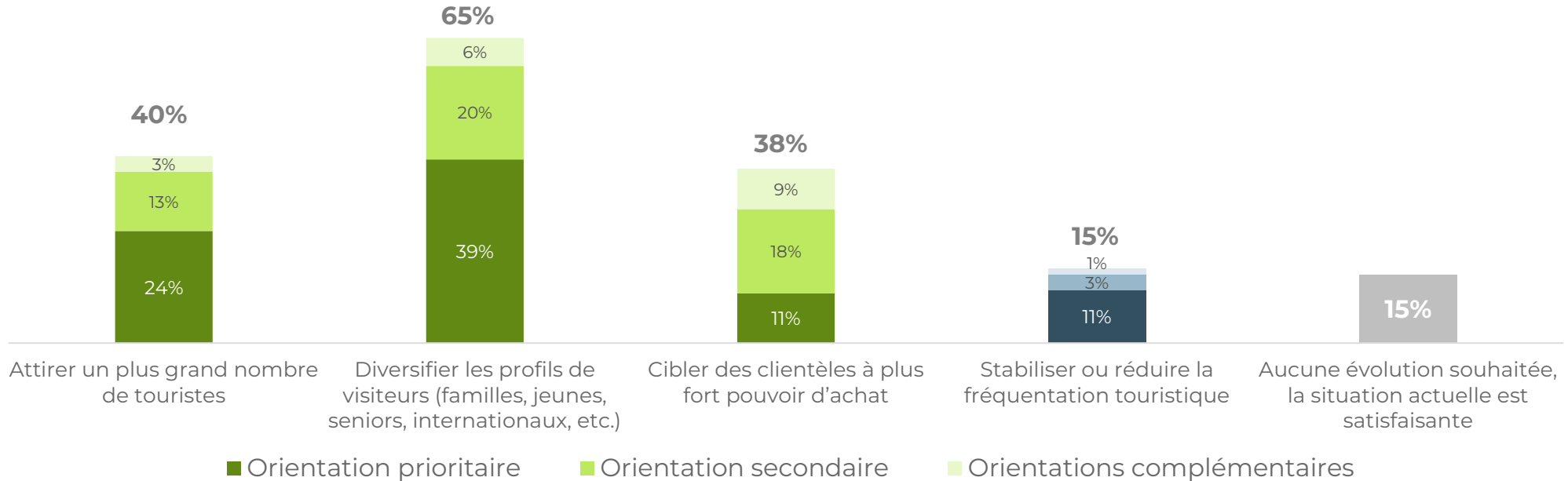


Zonage des communes



Une bonne représentativité des différents types de communes.
Un panel assez comparable à celui de l'étude réalisée en 2021.

Quelles orientations souhaitez-vous donner à l'évolution de la fréquentation touristique sur votre territoire ?



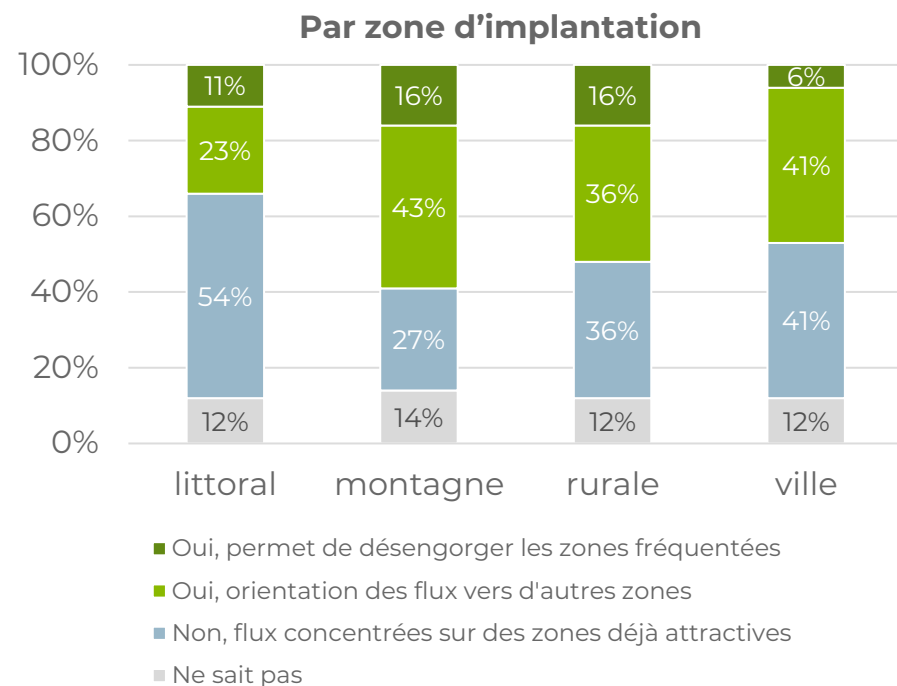
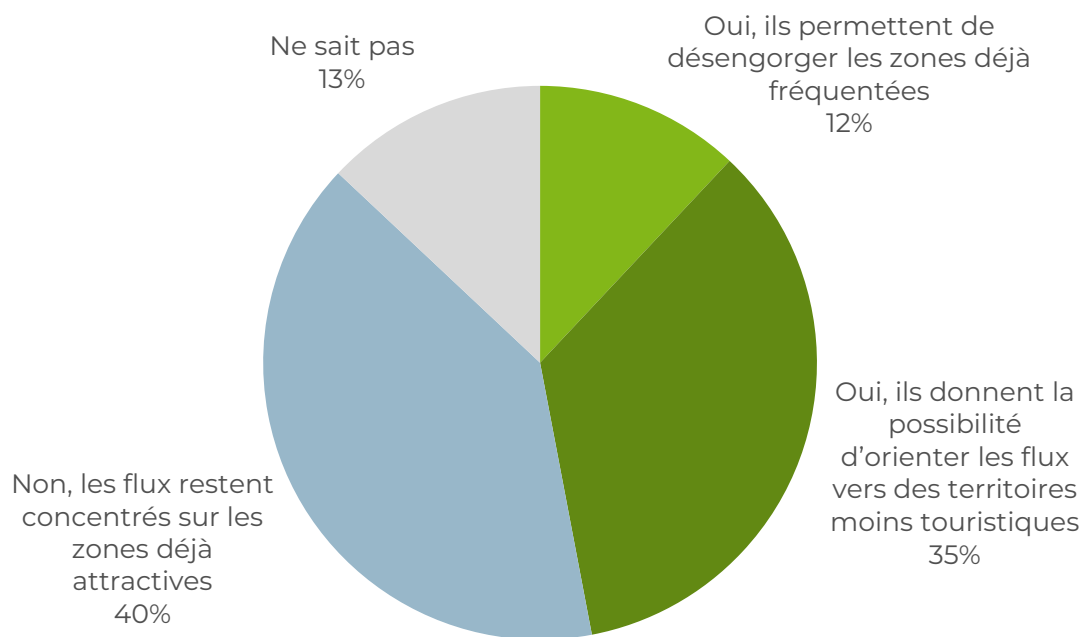
Clé de lecture : Pour 65 % des élus, la diversification des profils de visiteurs est une priorité stratégique et pour 39 %, c'est même la première priorité.

La diversification des profils de visiteurs constitue la priorité stratégique pour plus de 2 élus sur 3.

Une minorité de communes souhaitent stabiliser ou réduire la fréquentation et sont majoritairement sur le littoral. Les élus qui voient le plus grand potentiel de progression du nombre de touristes se trouvent en zones de montagne.

Stratégie touristique et attractivité

Pensez-vous que les meublés de tourisme contribuent à une meilleure répartition géographique des touristes sur le territoire national ?

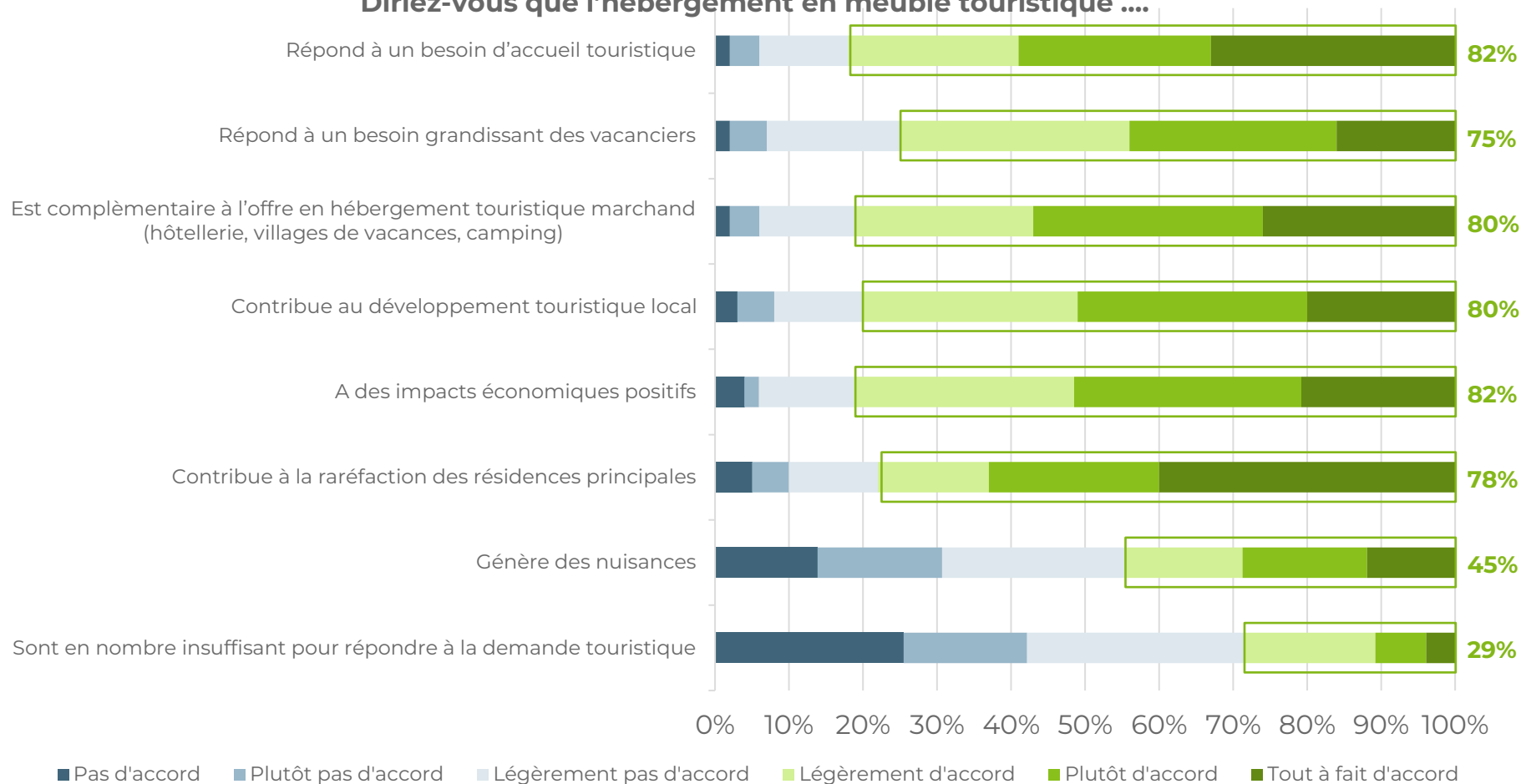


Pour près d'1 élu sur 2, l'offre en meublés de tourisme permet de mieux répartir les touristes sur le territoire national.

Les élus du littoral considèrent le plus souvent que les touristes restent encore trop concentrés dans les zones attractives.

Stratégie touristique et attractivité

Diriez-vous que l'hébergement en meublé touristique

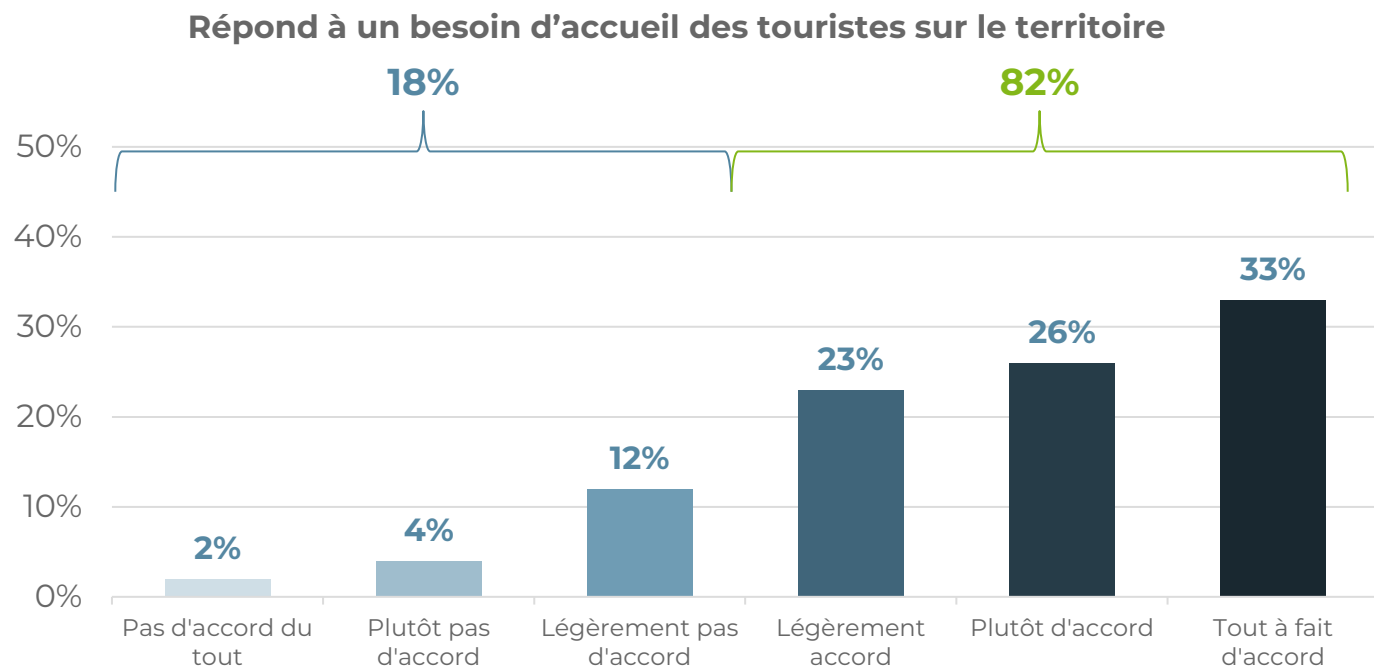


Clé de lecture : 82 % des élus sont d'accord avec l'affirmation selon laquelle les meublés touristiques sont complémentaires à l'offre en hébergement marchand (camping, hôtellerie, village de vacances, ...), et 33 % sont même tout à fait d'accord.

Selon les élus, les meublés de tourisme ont globalement un impact positif en répondant aux besoins des touristes et en complément de l'offre d'hébergements touristiques. Néanmoins, nombreux sont ceux qui estiment qu'elle peut contribuer à la raréfaction des résidences principales.

Stratégie touristique et attractivité

Diriez-vous que l'hébergement en meublé touristique

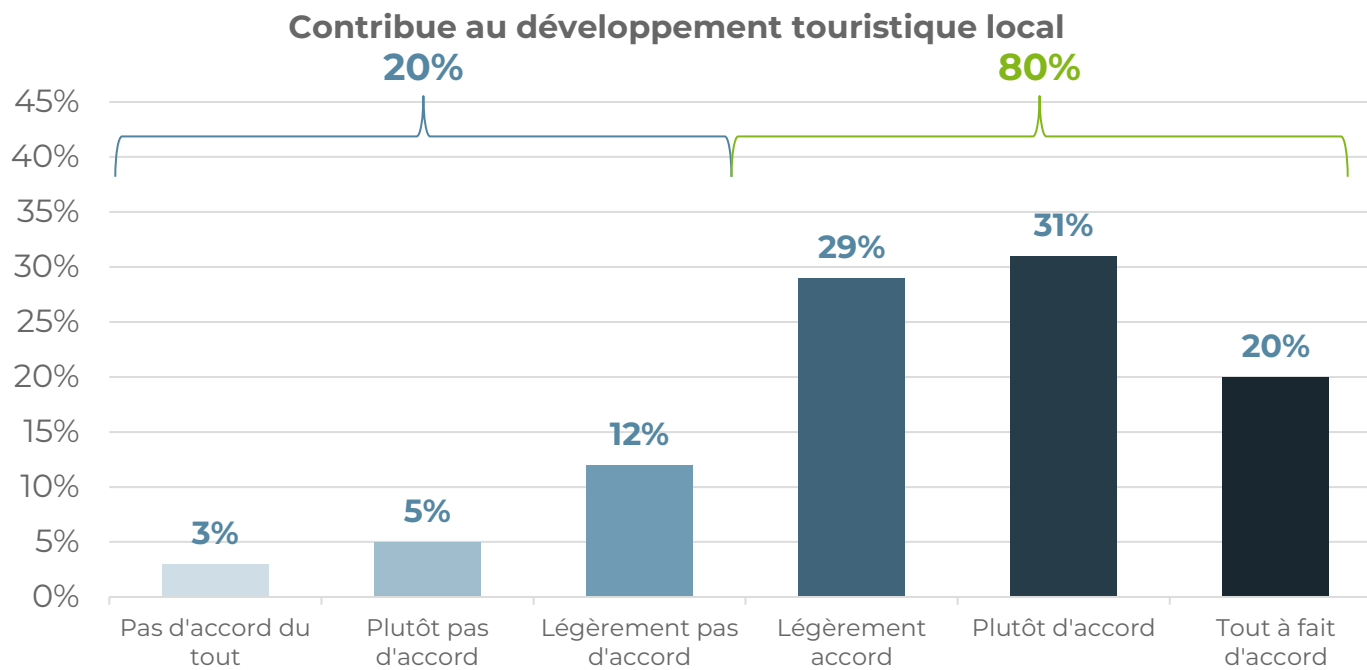


La grande majorité des communes estime que les meublés répondent à un besoin d'accueil.

Les communes situées en zone tendue, ainsi que celles présentant une part importante de résidences secondaires, se montrent plus réservées sur ce point que les autres, reflétant sans doute des préoccupations accrues liées à la pression sur le logement et à l'équilibre entre activité touristique et vie locale.

Stratégie touristique et attractivité

Diriez-vous que l'hébergement en meublé touristique

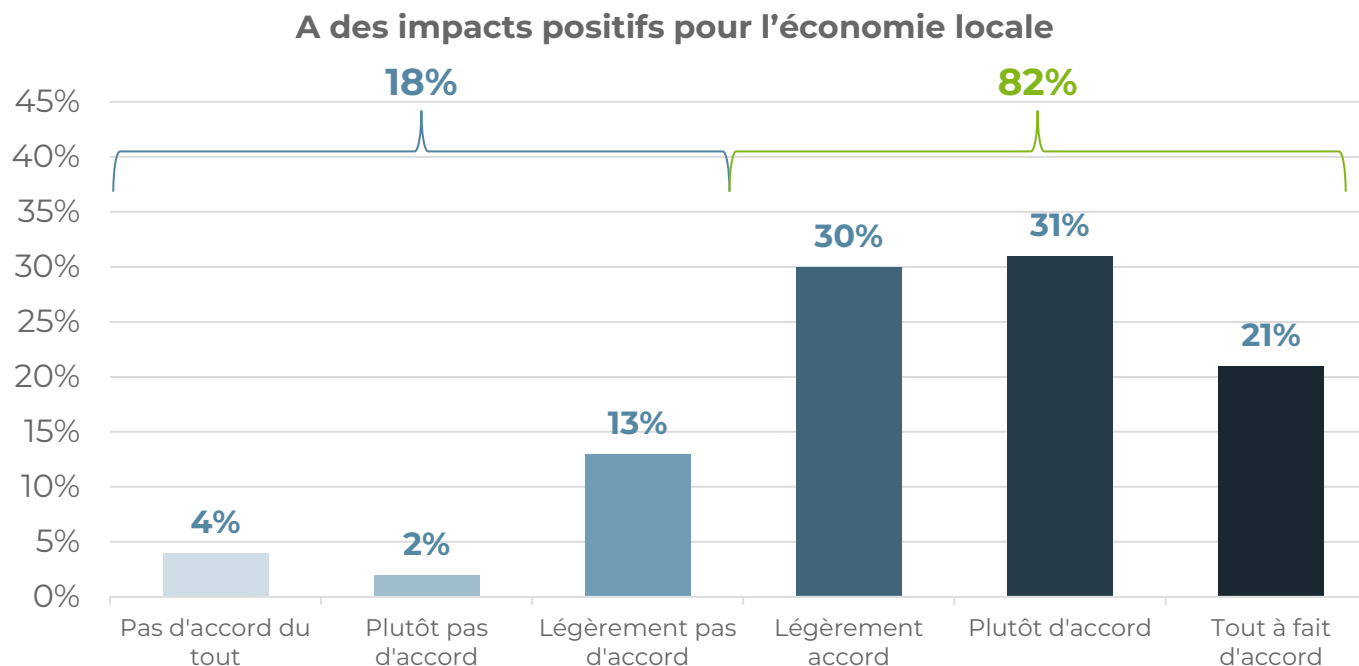


En 2025, la perception positive du rôle des meublés touristiques dans le développement touristique local reste majoritaire. 80% des élus considèrent que l'hébergement contribue au développement touristique local.

Seules les communes urbaines restent dubitatives sur la contribution au développement touristique local (seul 53% est d'accord).

Stratégie touristique et attractivité

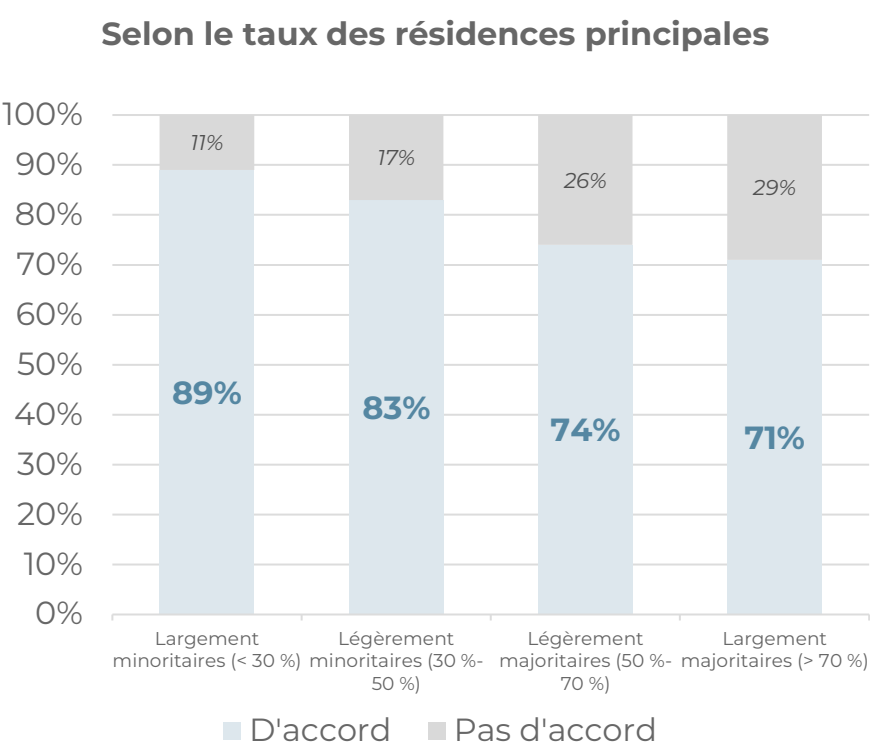
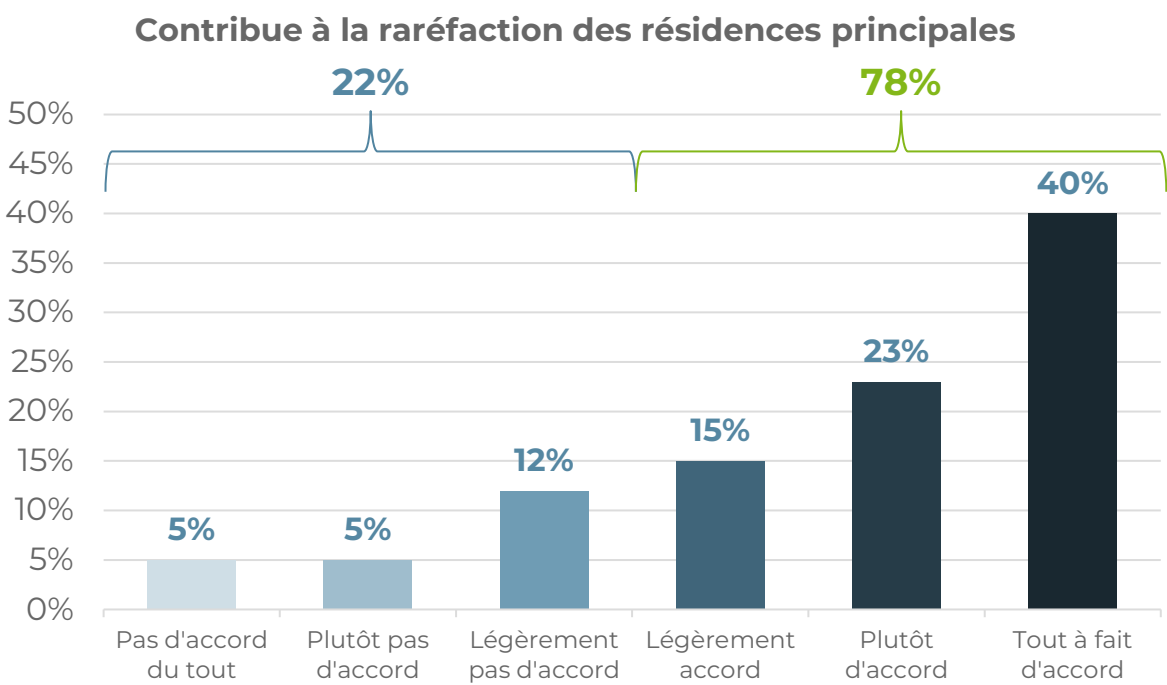
Diriez-vous que l'hébergement en meublé touristique



82% des élus disent que ce mode d'hébergement touristique a des impacts positifs sur l'économie locale

Stratégie touristique et attractivité

Diriez-vous que l'hébergement en meublé touristique



Près de 4 élus sur 5 estiment que les meublés contribuent à la raréfaction des résidences principales.

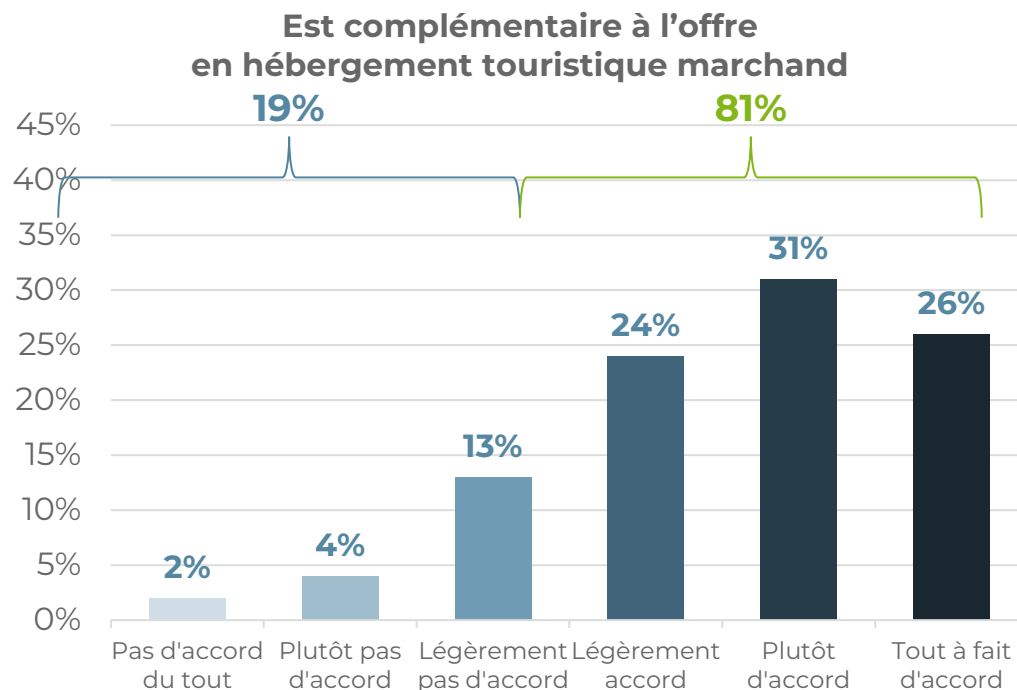
Les communes où la part de résidences principales est la plus faible attribuent plus volontiers aux meublés de tourisme un rôle dans la rareté des résidences principales.

À l'inverse, celles où les résidences principales sont majoritaires établissent moins souvent ce lien de causalité.

Il convient de rappeler que les meublés de tourisme peuvent concerner aussi bien des résidences principales que des résidences secondaires. Toutes les résidences secondaires ne sont pas dédiées à la location touristique (lits froids, volets clos), et les résidences principales peuvent être louées en meublé de tourisme, dans les conditions prévues par la loi.

Stratégie touristique et attractivité

Diriez-vous que l'hébergement en meublé touristique



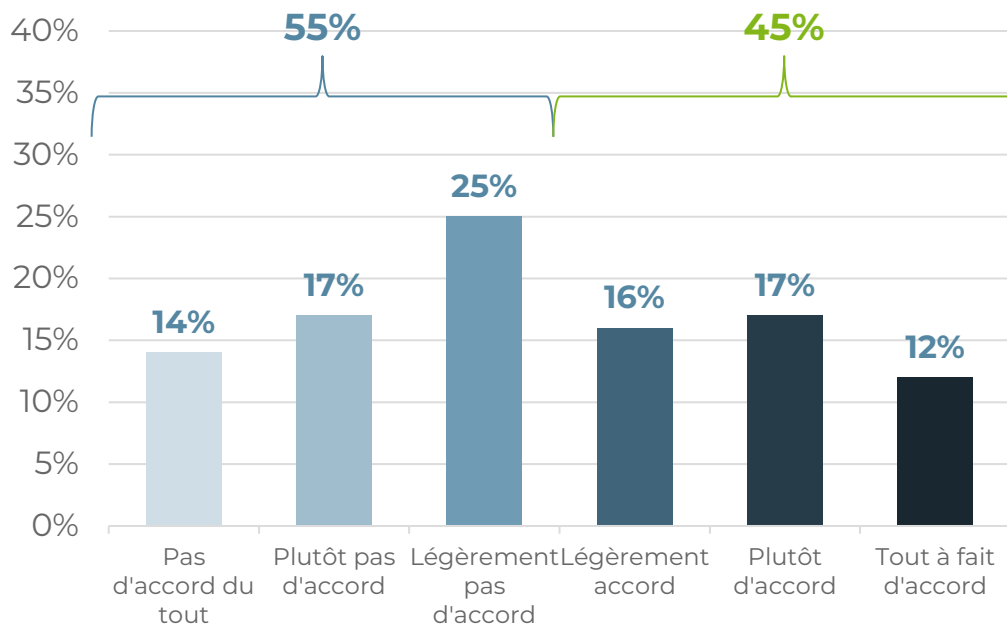
Les élus voient l'offre en meublés comme plutôt complémentaire à l'offre marchande.

Plus de 3 élus sur 4 estiment que cette offre répond à un besoin croissant des vacanciers, surtout en montagne et dans les DOM-TOM. En revanche, les élus des territoires urbains la jugent moins adaptée.

Stratégie touristique et attractivité

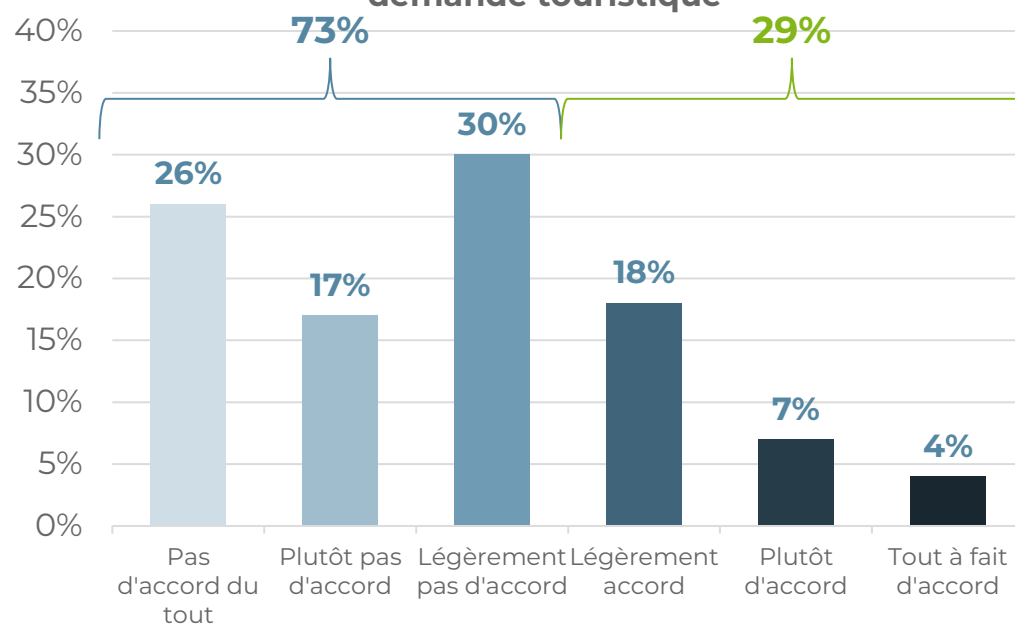
Diriez-vous que l'hébergement en meublé touristique

Génère des nuisances



Pour 55 % des élus, les meublés ne génèrent pas de nuisances. Les nuisances sont surtout signalées par les communes littorales.

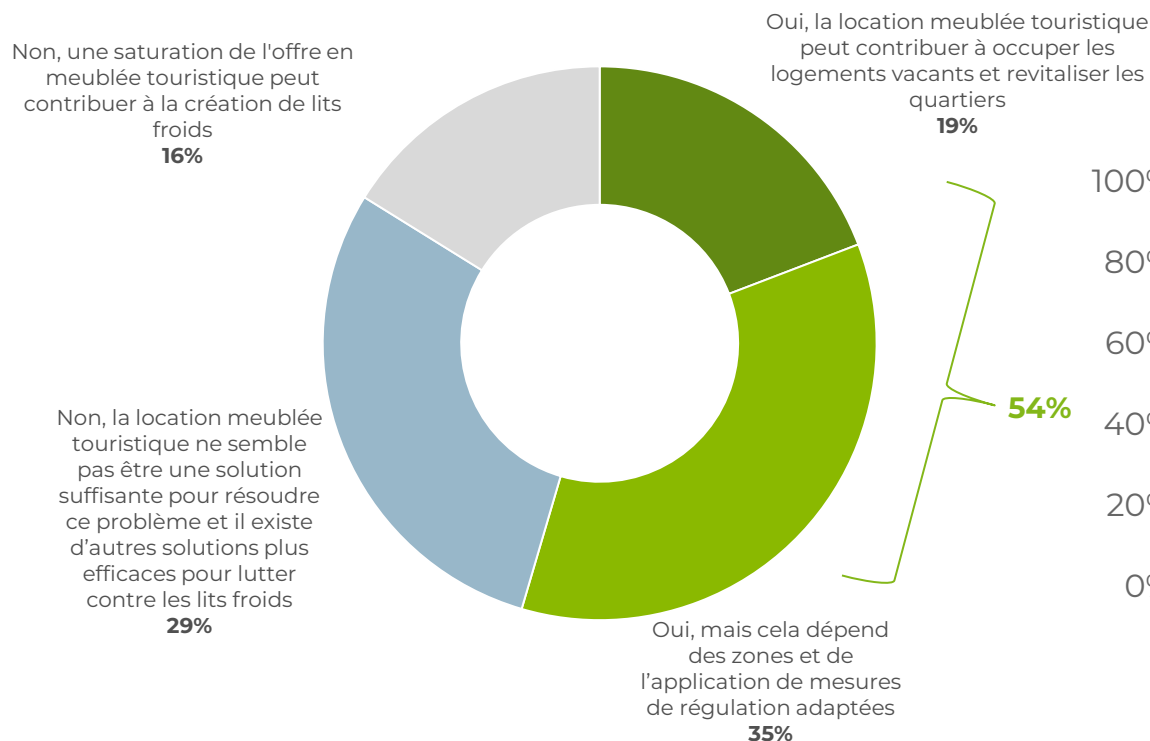
Sont en nombre insuffisant pour répondre à la demande touristique



Près d'un tiers des élus jugent que le nombre de meublés est encore insuffisant aujourd'hui.

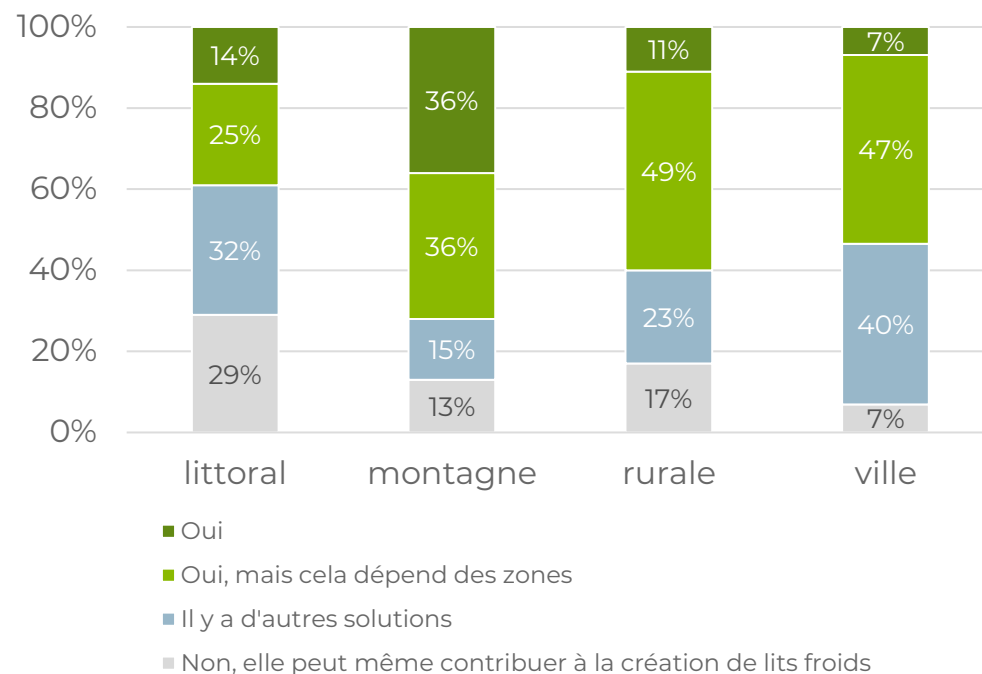
Stratégie touristique et attractivité

Selon vous, la location meublée peut-elle aider à limiter la problématique des lits froids ?



En l'absence de définition officielle, on considère généralement qu'un « lit froid » désigne un logement peu occupé par son propriétaire, non proposé à la location (courte ou longue durée), ou lorsqu'il l'est, qui reste vacant faute de locataires.

Par zone d'implantation

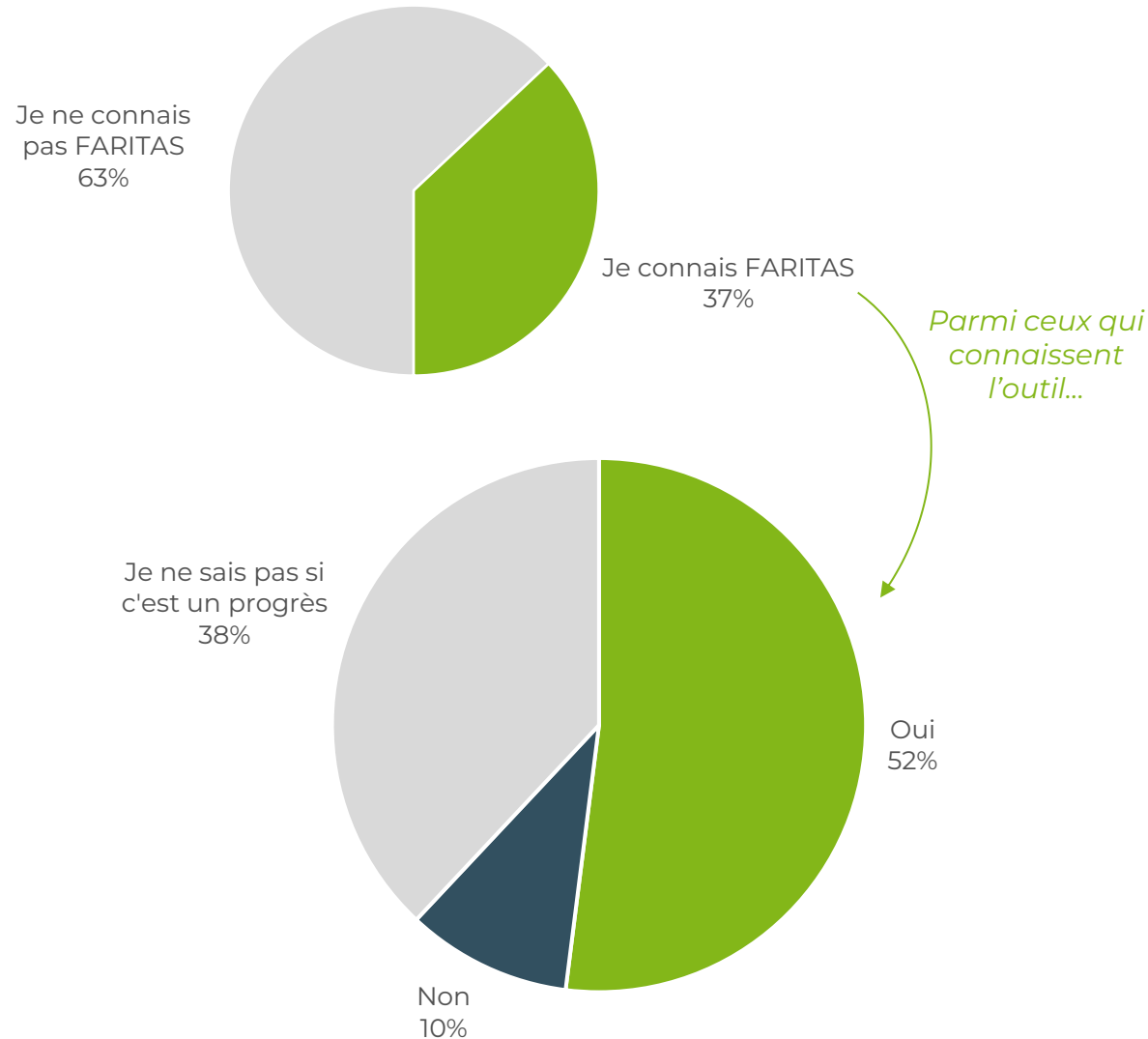


Les élus sont partagés quant à l'impact des meublés de tourisme sur la problématique des lits froids.

En montagne, les meublés sont perçus comme une solution pour lutter contre les lits froids (72%), et plutôt perçus comme une solution dans les zones urbaines (54%) et rurales (60%).

Cette perception est plus faible dans les communes littorales (39%).

La déclaration de la taxe de séjour via FARITAS vous semble-t-elle un progrès ?



FARITAS est un service numérique centralisé visant à simplifier le recouvrement de la taxe de séjour en standardisant les déclarations semestrielles effectuées par les plateformes numériques de réservation.

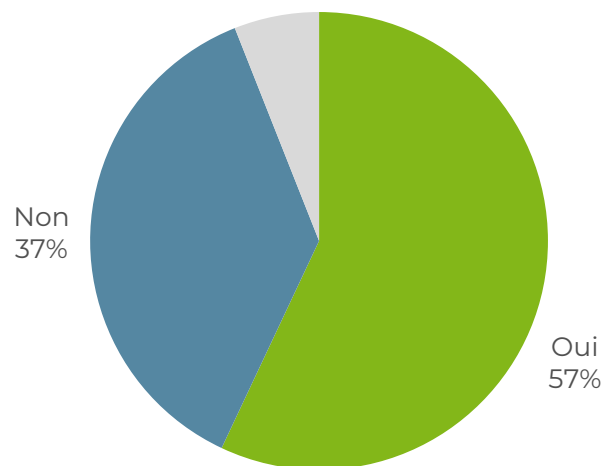
Un outil encore peu connu des élus (63%).

Parmi ceux qui le connaissent (37%), les avis sont partagés quant à sa qualité perçue et son utilité.

Fiscalité et retombées économiques

Votre commune est-elle soumise à la taxe additionnelle départementale (TAD) ou régionale (TAR) à la taxe de séjour ?

Discussion du Conseil Régional ou
Départemental en cours
6%

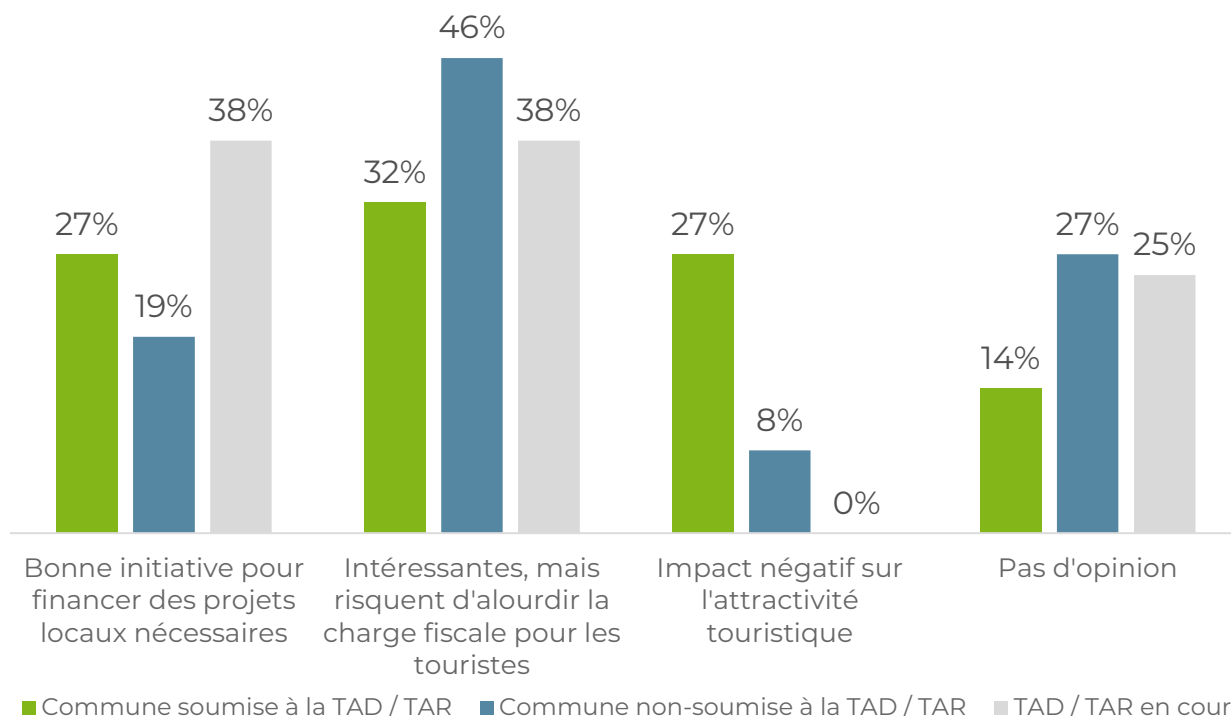


Les élus de communes soumises à la TAD/TAR sont critiques quant à l'intérêt de cette taxe.

Les élus des communes de montagne perçoivent davantage que leurs collègues d'autres territoires, la TAD / TAR comme une menace pour l'attractivité touristique de leur territoire.

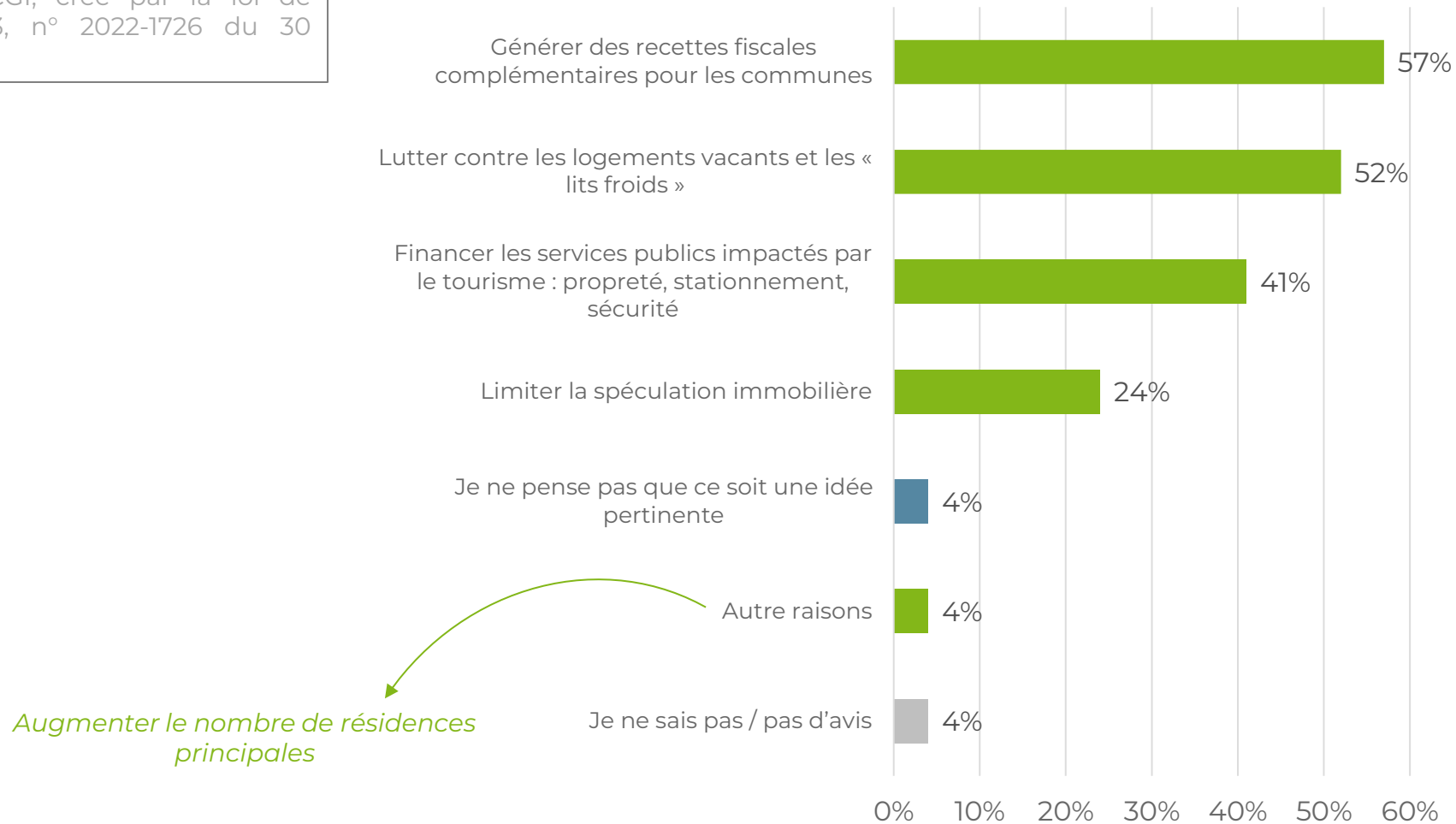
Prélèvement complémentaire instauré par un département (art. L3333-1-1 CGCT) ou une région (art. L4211-1-1 CGCT), dans la limite de 10 % de la taxe de séjour, pour financer des projets d'intérêt général (mobilité, infrastructures, transition écologique, etc.).

Que pensez-vous de l'instauration de taxes additionnelles à la taxe de séjour, comme celle visant à financer des projets d'infrastructures générales ?



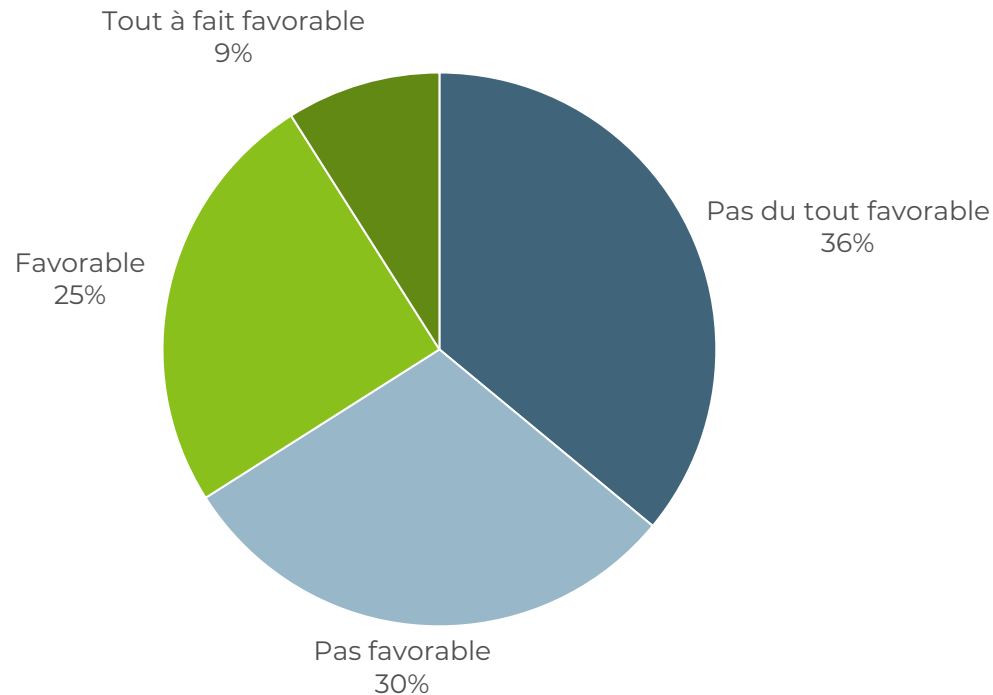
Impôt local maintenu sur les logements meublés non occupés à titre de résidence principale. Les communes en zone tendue peuvent voter une majoration (jusqu'à +60 %) pour lutter contre la tension sur le logement (art. 1407 ter du CGI, créé par la loi de finances pour 2023, n° 2022-1726 du 30 décembre 2022).

Selon vous, pour quelles raisons une taxe d'habitation sur les résidences secondaires peut elle être pertinente ?



L'arrêté du 3 juin 2024 a pour objet d'exclure les meublés de tourisme du calcul des 70 % d'hébergements classés sur le territoire de la commune demandant son classement en station de tourisme.

Etes-vous favorable à cet arrêté ?



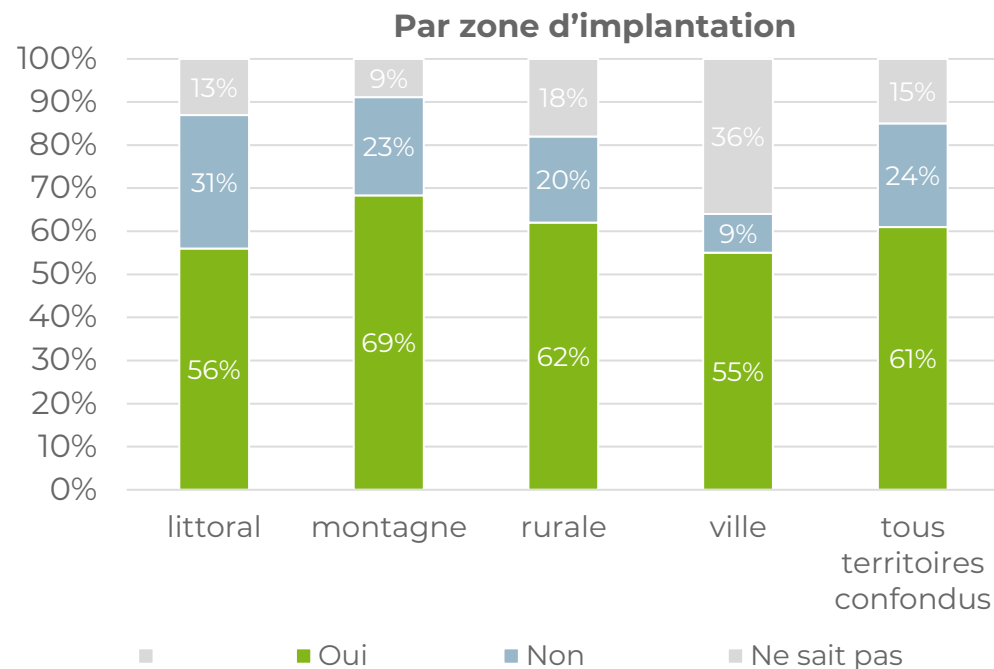
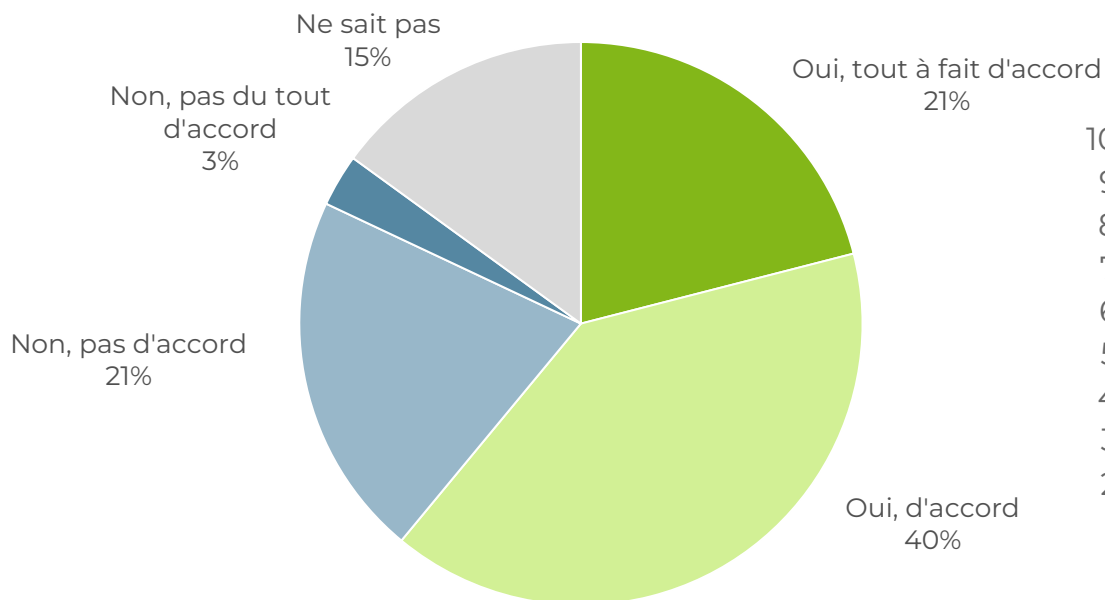
Pour obtenir le **classement en station de tourisme**, une commune doit remplir plusieurs critères définis par le Code du tourisme, notamment en matière d'accueil, de services, d'animation, et surtout d'**offre d'hébergements touristiques**.

Parmi ces critères, **au moins 70 % de l'offre d'hébergement touristique marchande sur le territoire communal doit être composée d'hébergements classés** (hôtels, campings, résidences de tourisme, etc.). Jusqu'à présent, les meublés de tourisme classés pouvaient être comptabilisés dans ce quota. L'arrêté du 3 juin 2024 prévoit désormais de les exclure du calcul, ce qui pourrait compliquer l'accès au classement pour certaines communes touristiques où les meublés constituent une part importante de l'offre.

L'arrêté du 3 juin 2024 prévoit désormais de les exclure du calcul, ce qui **dévalorise le classement des stations**.

2 élus sur 3 ne sont pas favorables à l'exclusion des meublés de tourisme du calcul des 70 % d'hébergements classés requis pour l'obtention du classement en station de tourisme.

Estimez-vous que l'imposition de critères de performance énergétique (DPE) sur les meublés de tourisme pourrait aggraver le phénomène de lits froids ?



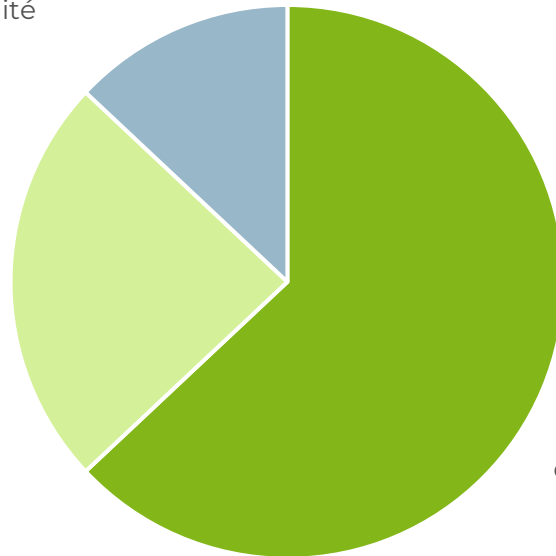
Les élus expriment majoritairement (61%) leur crainte concernant l'imposition de critères de performance énergétique (DPE) sur les meublés de tourisme qui risque d'aggraver le phénomène des lits froids.

Cette inquiétude est encore plus marquée chez les élus de montagne (69%) et ruraux (62%),

Le classement des meublés est-il un gage de qualité ?

Non, le classement ne reflète pas toujours la qualité réelle des meublés car d'autres critères sont plus déterminants pour évaluer la qualité
13%

Oui, dans une large mesure, mais il peut y avoir des exceptions ou des variations locales
24%

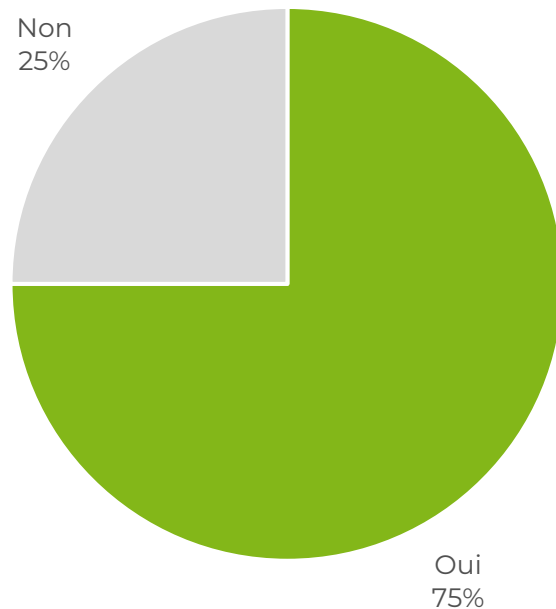


Oui, le classement garantit un certain niveau de qualité et de conformité des meublés de tourisme
63%

Les élus qui ne considèrent pas le classement comme un véritable gage de qualité mettent en avant **ses limites actuelles, notamment son caractère principalement quantitatif**. Ils suggèrent une révision intégrant davantage de critères qualitatifs, comme la prise en compte des avis clients, des services annexes ou encore de la qualité de l'expérience touristique.

**Pour près de 9 élus sur 10, le classement constitue une garantie de qualité.
Mais beaucoup reconnaissent que ce n'est pas le seul critère de choix.**

Pensez-vous qu'il serait pertinent de prendre en compte certains labels d'hébergement au même titre que le classement des meublés de tourisme, dans le cadre du classement en station de tourisme ?



Classement Atout France

Classement officiel (1 à 5 étoiles) reconnu par l'État, attribué selon une grille nationale d'évaluation. Il permet de comptabiliser le meublé comme hébergement classé dans les démarches administratives, comme le classement en station de tourisme.

Labels (Gîtes de France, Clévacances, etc.)

Labels privés reposant sur une charte qualité propre à chaque marque. Ils valorisent l'accueil ou le style, mais ne remplacent pas le classement Atout France et ne sont pas pris en compte dans les critères de classement des communes.

Pour 75 % des élus, les labels devraient compter autant que le classement pour le statut de station de tourisme.

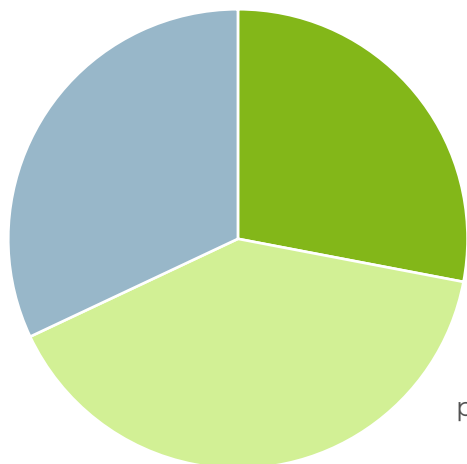
Cependant, les élus des stations classées sont plus partagés : seuls 64 % y sont favorables.

Régulation des meublés

Depuis fin 2024, une nouvelle loi nationale a été adoptée pour renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme au niveau local.

Connaissez-vous la loi et son application ?

Non, je ne connais pas la loi et j'attends un guide des services de l'Etat
32%



Oui, je connais parfaitement cette loi
28%

Oui, j'ai entendu parler de la loi mais je souhaite plus de détails
40%

Loi n°2024-1039 – Régulation des meublés de tourisme.

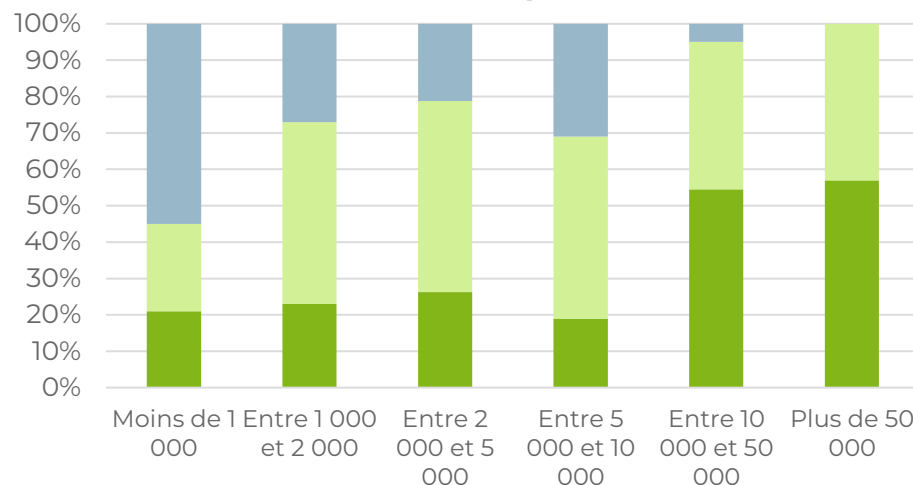
Cette loi vise à renforcer les outils des collectivités locales pour encadrer les meublés de tourisme (type Airbnb), en particulier dans les zones tendues.

Elle permet notamment :

- de limiter plus strictement le nombre de locations par commune
- de renforcer les obligations de déclaration et de contrôle
- de faciliter les sanctions en cas de non-respect des règles locales.

Objectif : lutter contre la pression sur le logement et mieux équilibrer habitat permanent et hébergement touristique.

Niveau de connaissance par taille de commune



■ Oui, je connais parfaitement ■ Oui, j'en ai entendu parler ■ Non, je ne connais pas

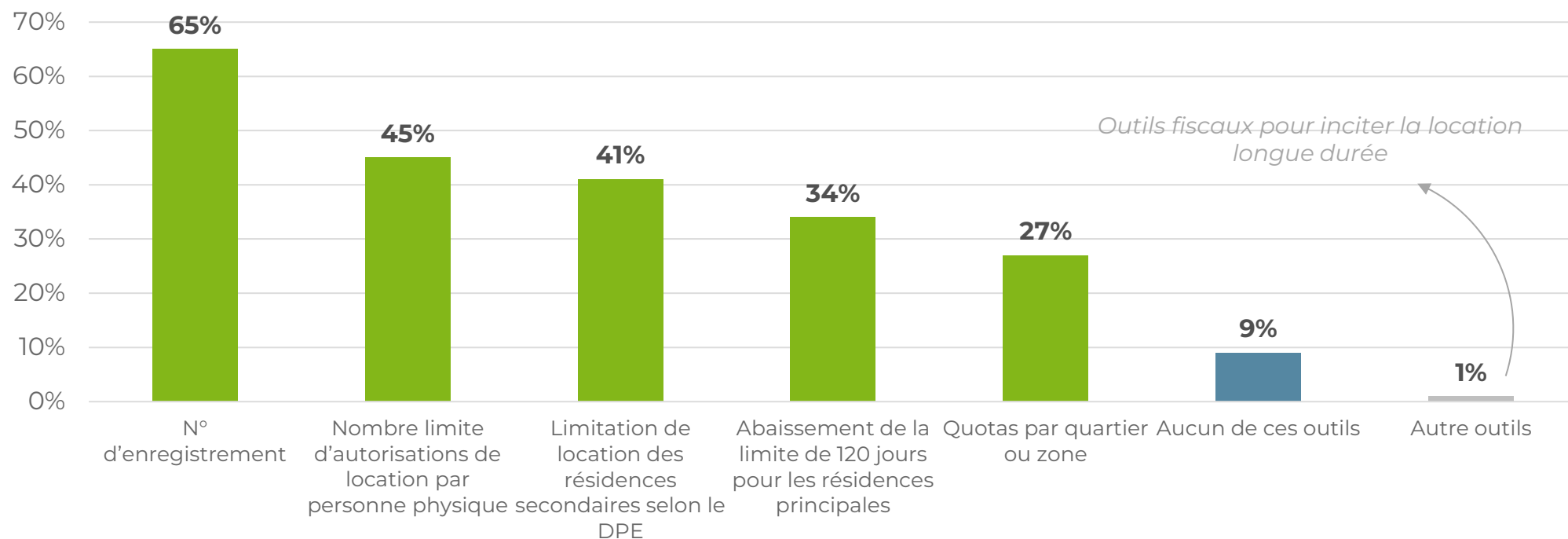
1 élu sur 3 ne connaît pas la loi.

Près de 3 élus sur 4 déclarent avoir besoin de précisions et d'explications complémentaires.

Les élus ne connaissant pas la loi sont plus issus de petites communes : 55 % des élus des communes de moins de 1 000 habitants ne la connaissent pas, contre seulement 3 % dans les communes de plus de 10 000 habitants.

Régulation des meublés

Quels outils de régulation considérez-vous pertinents ?



Clé de lecture : 64 % des élus jugent le numéro d'enregistrement pertinent comme outil de régulation des meublés de tourisme.

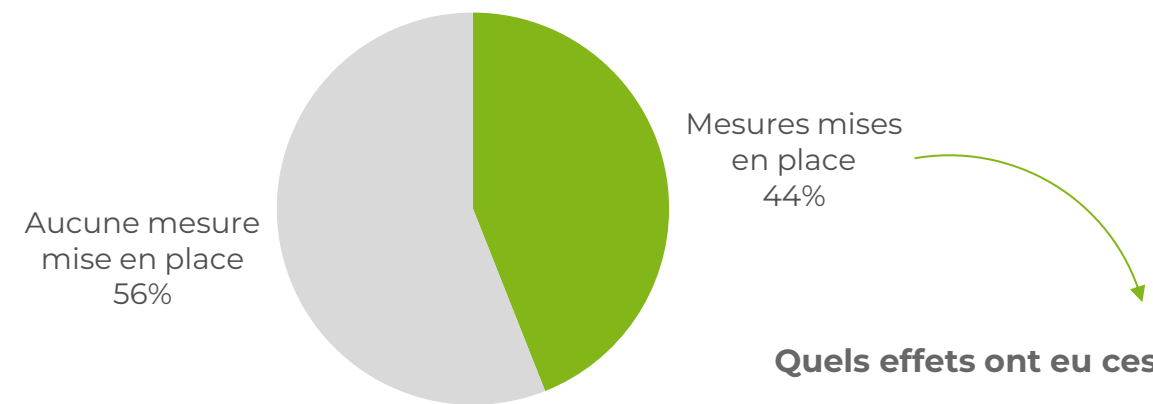
**Le numéro d'enregistrement est perçu comme l'outil de régulation le plus pertinent.
Les autres dispositifs recueillent un soutien plus mitigé de la part des élus.
Près d'un élu sur dix estime qu'aucun de ces outils n'est opportun.**

En montagne, les élus jugent la limitation des locations par personne physique moins pertinente (26 %) que la moyenne, contrairement aux élus du littoral qui estiment cet outil plutôt pertinent (62 %).

Les élus du littoral se montrent également plus favorables que la moyenne à l'instauration de quotas par quartier ou par zone (37 %).

Régulation des meublés

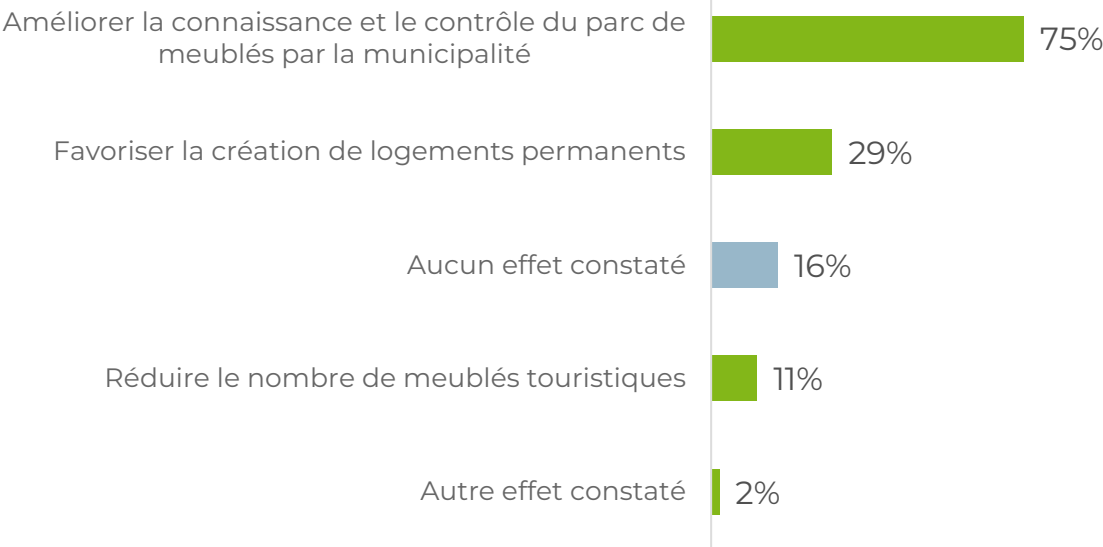
Avez-vous mis en œuvre des mesures visant à renforcer l'encadrement des meublés de tourisme ?



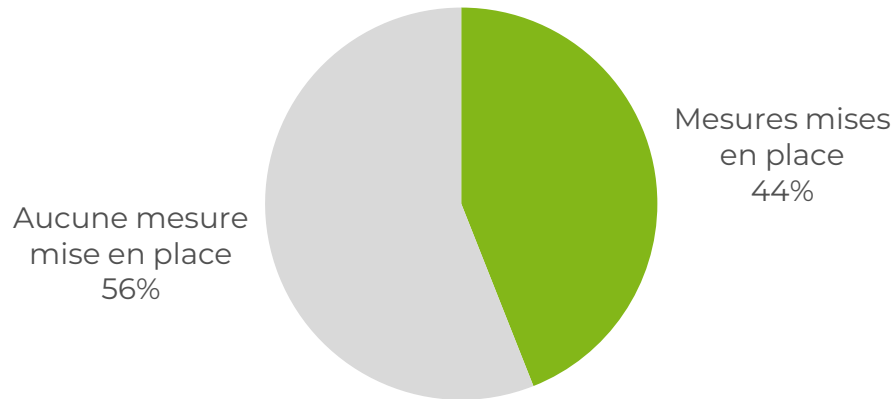
Les communes ayant mis en place des mesures d'encadrement, observent principalement une amélioration de la connaissance et du contrôle du parc de meublés (75 %).

Les effets sur la création de logements permanents ou la réduction des meublés sont perçus comme plus limités : deux tiers des élus ne voient pas d'amélioration sur la création de logements permanents.

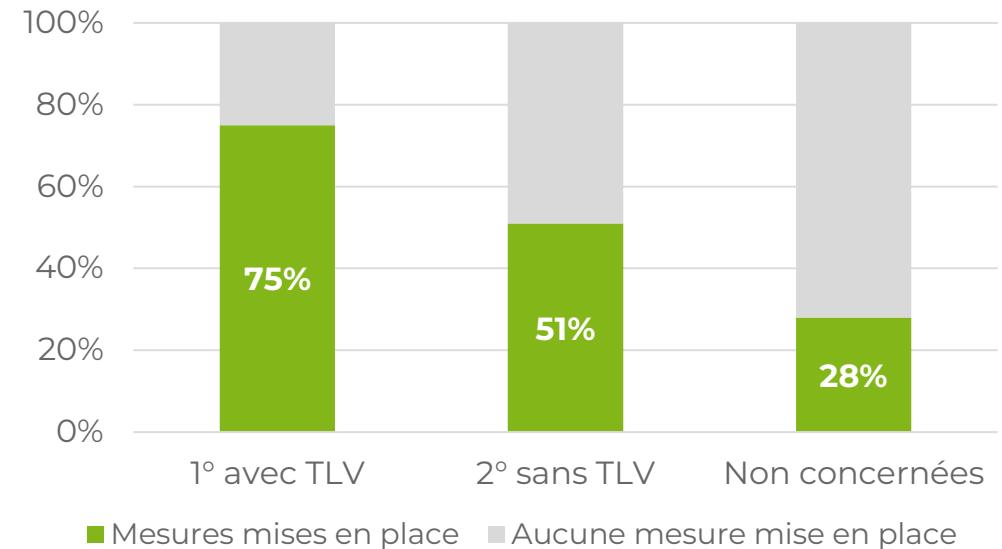
Quels effets ont eu ces mesures de renforcement de l'encadrement des meublés de tourisme ?



Avez-vous mis en œuvre des mesures visant à renforcer l'encadrement des meublés de tourisme ?



Selon le classement de la loi ALUR (communes en zone tendue)



44 % des communes ont mis en place des mesures d'encadrement, contre 75 % en zones tendues avec TLV.

La localisation ou la taille des communes n'influe pas clairement sur la position affichée

Les principaux enseignements

- Un panel représentatif : près d'un élu sur quatre a répondu à l'enquête, assurant une interprétation à la fois quantitative et qualitative fiable, avec une bonne représentativité des communes participantes.
- Les élus des territoires touristiques s'intéressent beaucoup aux débats que suscite la location meublée touristique : le taux de réponse de 25% à notre sondage (chiffre très élevé pour un sondage tel que celui-ci) le démontre.

Stratégie touristique et attractivité

- Les élus souhaitent majoritairement diversifier les profils de clientèle accueillis sur leur territoire (65%), accueillir plus de touristes (40%) ou cibler des touristes plus aisés (38%) ; quand seuls 15% souhaitent stabiliser le nombre de touriste ou même les réduire (en particulier dans les régions littorales).
- En 2025, les meublés touristiques conservent une image globalement positive en matière de développement local, en répondant aux besoins des touristes et en complément de l'offre d'hébergements touristique. 82% considèrent que ce modèle répond à un besoin d'accueil des touristes sur le territoire.
- A cet égard, l'analyse ne fait pas apparaître de sentiment d'inquiétude généralisé lié à la présence ou au développement des meublés de tourisme, mais certains points de précaution.
- Les élus qui considèrent que les meublés participent à la raréfaction des résidences principales sont essentiellement concentrés dans les zones littorales.
- Dans les zones de montagne qui connaissent depuis longtemps une grande proportion de résidences secondaires, les meublés de tourisme sont perçus comme un moyen de lutter contre les lits froids. Cette perception n'est encore répandue que par une majorité restreinte des élus sur l'ensemble de l'échantillon interrogé.
- La moitié des élus considère que ce modèle permet de lutter contre les lits froids, quand un tiers considère que ce n'est pas suffisant

Fiscalité et retombées économiques

- L'outil Faritas reste encore peu connu des élus : parmi ceux qui le connaissent, les avis sont partagés quant à sa qualité et son utilité.
- Les élus des communes soumises à la TAD sont plus critiques envers cette taxe.

Cohabitation des formes d'hébergement

- Deux élus sur trois sont opposés à l'exclusion des meublés de tourisme du calcul des 70 % d'hébergements classés nécessaires au classement en station de tourisme.
- Pour près de neuf élus sur dix, le classement de meublés Atout France constitue une garantie de qualité.
- Trois élus sur quatre estiment que les labels de qualité (type Gîtes de France, Clévacances) devraient être aussi valorisés que le classement des meublés Atout France dans l'obtention du statut de station de tourisme.
- Les meublés de tourisme sont perçus comme complémentaires à l'offre marchande.

Régulation des meublés

- Un élu sur trois ne connaît pas la loi « Meublés de tourisme », et près de trois sur quatre disent avoir besoin de précisions ou d'explications supplémentaires.
- Les nouveaux outils introduits par la loi Le Meur, notamment sur les plans technique et administratif, sont accueillis avec prudence : hormis le numéro d'enregistrement, aucun outil n'est jugé pertinent par plus de la moitié des élus.
- Pour une majorité d'élus, la réglementation des meublés constitue avant tout un instrument de connaissance et de suivi du parc, plutôt qu'un outil de limitation directe de la location de courte durée.
- Deux tiers des élus ne voient pas d'amélioration liés à la réglementation sur la création de logements permanents. A contrario, certains élus considèrent que l'ajustement de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires semble être un levier plus efficace pour encourager le logement permanent.
- La majorité des élus redoutent que l'application de critères de performance énergétique (DPE) aux meublés de tourisme n'accroisse le phénomène des lits froids, en particulier dans les territoires de montagne.