

Les meublés de tourisme

Premier état des lieux dans l'Ain

NOTE FLASH

OCTOBRE 2026

CONTEXTE DE L'ÉTUDE :

Avec la popularité des plateformes spécialisées dans la location de courte durée, le développement des “meublés de tourisme” est devenu un enjeu phare des politiques du logement. Des enjeux territoriaux de **connaissance** et de **régulation** se sont progressivement imposés, accompagnés de différentes **évolutions réglementaires** récentes dont la loi dite “Le Meur” du 19 novembre 2024.

Cette étude dresse un **premier état des lieux chiffré** de l'évolution récente du phénomène dans l'Ain, ainsi qu'un comparatif avec la répartition des autres hébergements touristiques et la dynamique du parc locatif “longue durée”. Elle explore plusieurs enjeux :



1 Une offre de meublés de tourisme en forte progression, des contrastes entre territoires

2 La complémentarité des meublés de tourisme avec l'offre locale

ENJEUX MÉTHODOLOGIQUES :

Meublé de tourisme, de quoi parle-t-on ?



Défini dans le Code du Tourisme, le meublé de tourisme est un logement (appartement, maison, etc.) meublé et offert à la location sur **une courte durée** à une **clientèle de passage**. Sont exclues de ce champ les chambres d'hôtes et les locations en bail mobilité, de même que les logements sociaux ou des logements frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Dans cette note, l'appellation « meublés de tourisme » est entendue dans un sens large, et ne renvoie pas nécessairement à la définition réglementaire du Code du tourisme. Elle désigne **l'ensemble de l'offre** de logements proposés à la location à des fins touristiques, via les principales plateformes spécialisées (Airbnb, Booking, Abritel, etc.). Elle recouvre une offre professionnelle comme non professionnelle, et peut inclure des logements présents sur plusieurs plateformes. Les données issues de ces plateformes ayant été agrégées par un prestataire tiers, des doublons peuvent subsister.

À titre de comparaison, les « hébergements touristiques » sont étudiés à partir de la base Apidae. Ils regroupent **les autres offres à vocation d'accueil touristique** (hôtels, campings, chambres d'hôtes, gîtes et meublés classés, résidences de tourisme, villages vacances, auberges de jeunesse, etc.).

Les bases de données mobilisées :



- > **INSEE** : statistiques sur le parc de logements, données de 2019 et de 2025
- > **Carte des loyers (ANIL)** : moyennes des loyers par commune pour l'année 2025
- > ***Base Lighthouse sur les meublés** : effectifs et capacités à la commune entre 2019 et 2025 ; fichier détaillé avec des caractéristiques par logement pour le mois de mars 2025
- > ***Base Apidae sur les hébergements touristiques** : effectifs et capacités par type d'hébergement touristique par EPCI entre 2019 et 2025

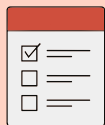
*Bases de données obtenues auprès d'Ain Tourisme, avec nos remerciements

• RAPPEL DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES APPORTÉES PAR LA LOI "LE MEUR" DU 19 NOVEMBRE 2024 VISANT À RENFORCER LES OUTILS DE RÉGULATION DES MEUBLÉS DE TOURISME À L'ÉCHELLE LOCALE

Une boîte à outils à destination des élus locaux :



Enregistrement obligatoire des meublés sur une plateforme unique, gérée par l'administration et collectant les informations transmises par les déclarations des loueurs et par les sites de location



Obligation d'une autorisation de changement d'usage pour les habitations

- après une délibération municipale justifiant un déséquilibre entre offre et demande de logement pour les communes **hors zones tendues**,
- après une simple délibération pour les communes **en zones tendues**, qui peuvent aussi instaurer uniquement des autorisations temporaires, les autorisations permanentes étant conditionnées à des compensations en échange



Possibilité de réserver des secteurs dans le PLU à la construction de résidences principales dans les communes soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants ou abritant plus de 20 % de résidences secondaires ; dans l'Ain, 75 communes seraient éligibles à l'instauration de ces servitudes de résidence principale



Alignement de la fiscalité des meublés non classés avec celle **des locations nues** et réduction également des avantages fiscaux (abattement forfaitaire et plafond de chiffre d'affaires) pour les meublés classés



Durcissement des obligations de décence énergétique (DPE à l'étiquette E au minimum pour une autorisation de changement d'usage, puis obligation générale de présenter une étiquette D au minimum à partir de 2034)



Possibilité de contrôle dans les copropriétés avec information obligatoire aux copropriétaires et règlement de copropriété pouvant interdire les locations en meublés de tourisme

1

UNE OFFRE DE MEUBLÉS DE TOURISME EN FORTE PROGRESSION, DES CONTRASTES ENTRE TERRITOIRES

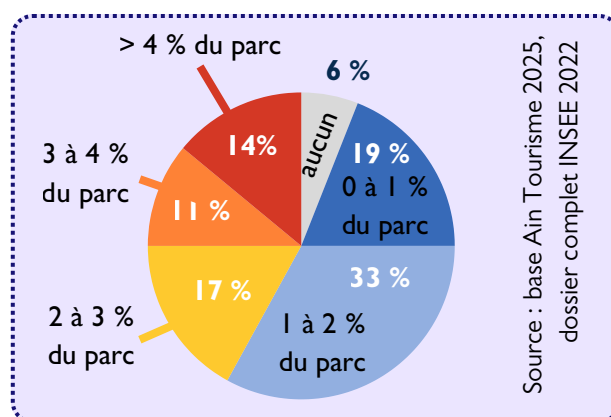
- UNE OFFRE DE MEUBLÉS QUI POURRAIT REPRÉSENTER PRÈS DE 2,2 % DE L'OFFRE DE LOGEMENTS AINDINOIS, SOIT PRÈS DE 7 000 LOGEMENTS EN 2025

3 785 → 7 193
2019 2025

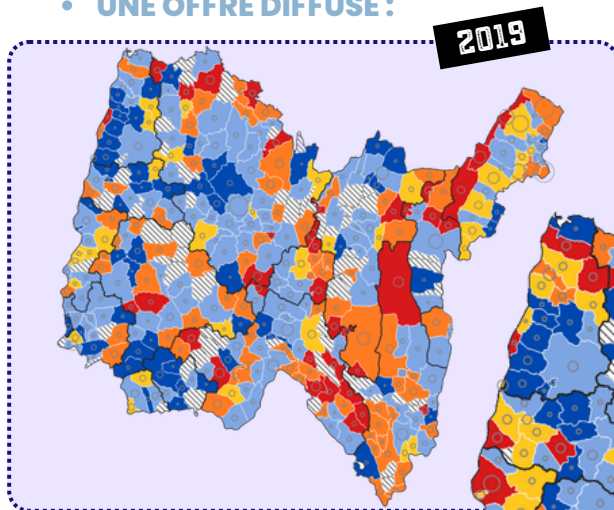
- PRESQUE TOUTES LES COMMUNES SEMBLENT CONCERNÉES PAR LE PHÉNOMÈNE

À l'échelle de l'Ain :

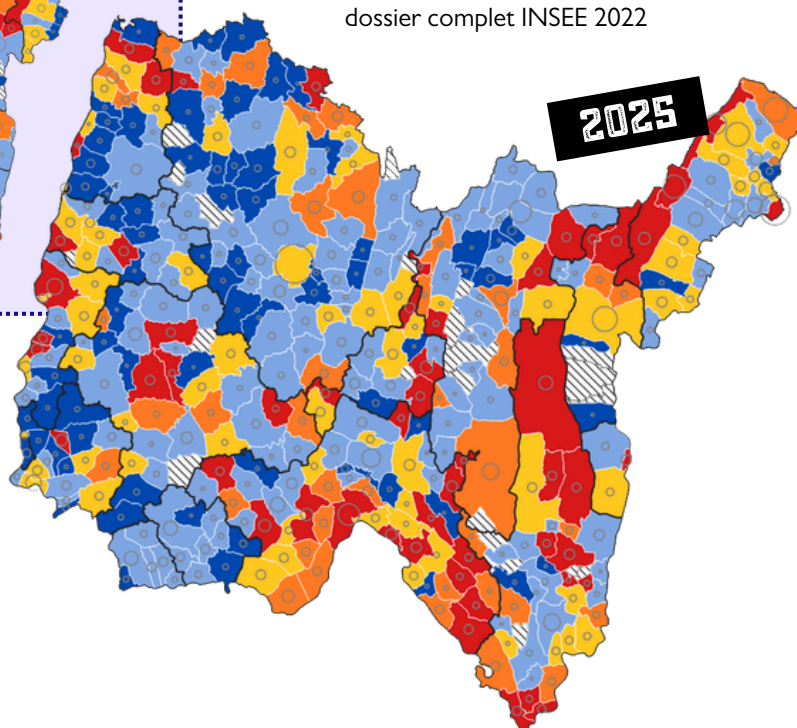
- seulement 22 communes (6%) ne recensent aucun logement de ce type en 2025
- un quart des communes (95 communes), affichent un taux plus important que la moyenne aindinoise (> 3%).



- UNE OFFRE DIFFUSE :



Source : base Ain Tourisme 2019 et 2025, dossier complet INSEE 2022



Part des meublés dans l'offre globale

- Aucun meublé dans le parc
- Moins de 1% du parc
- Entre 1% et 2% du parc
- Entre 2% et 3% du parc
- Entre 3% et 4% du parc
- Plus de 4% du parc

Nombre de meublés sur la commune

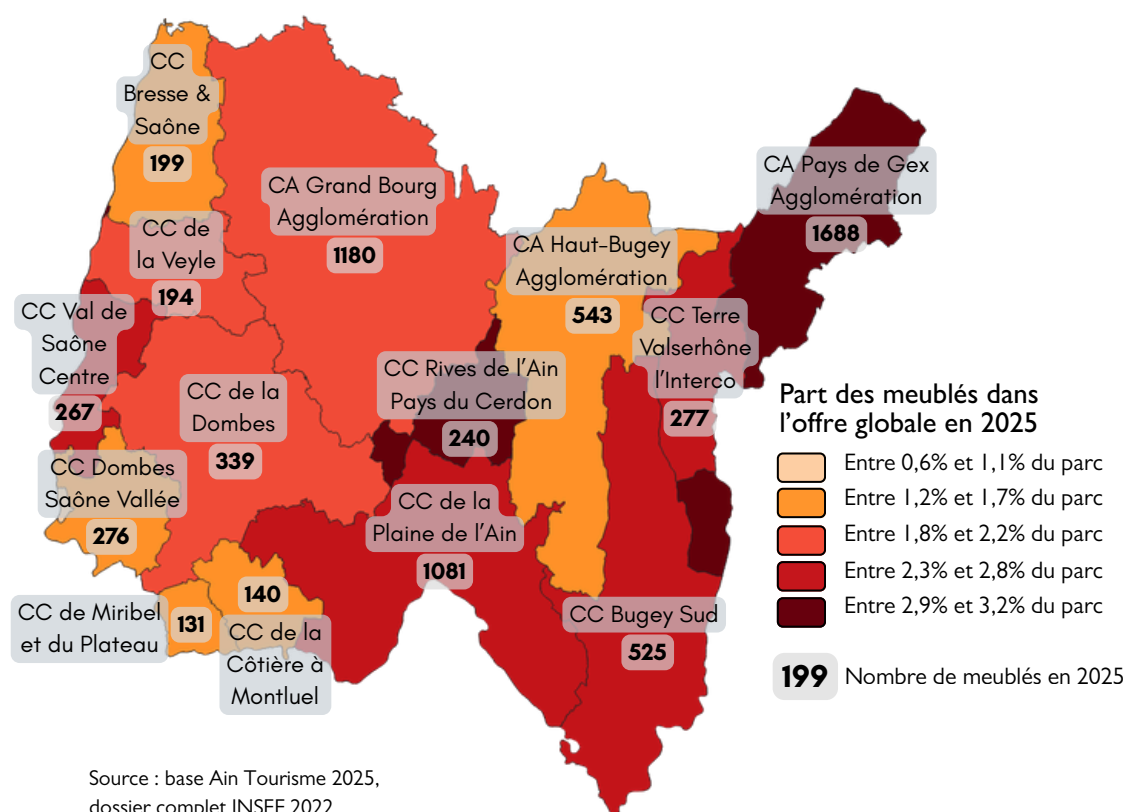
- **UNE PLUS FORTE IMPLANTATION DANS LES COMMUNES RURALES ET DANS LES COMMUNES EN ZONES TENDUES ET TOURISTIQUES**

L'analyse de l'offre de meublé en fonction de la **grille de densité communale** de l'INSEE (sept échelons allant des grands centres urbains aux communes rurales à habitat très dispersé) montre que les communes rurales très peu denses ont le plus fort taux de meublés (4,8% de l'offre de logement), suivies des communes rurales (2,8%) et des petites villes (2,2%). La part minimale est dans les bourg ruraux (1,8%).

D'autre part, les communes classées en zones tendues et touristiques (par référence au **décret** relatif à la **taxe annuelle sur les logements vacants**) ont aussi - dans leur ensemble - une très forte proportion de meublés (5,7%). Les autres communes en zones tendues (mais non touristiques) ont un taux proche de la moyenne aindinoise (1,8% en 2025), tout comme celles hors zones tendues (2,1%), ce qui masque des réalités hétérogènes au sein de ces groupes.

En croisant les deux typologies, ce sont les communes rurales en zones tendues et touristiques (10,4%) et les communes très rurales en zones tendues et touristiques qui ont plus les forts taux.

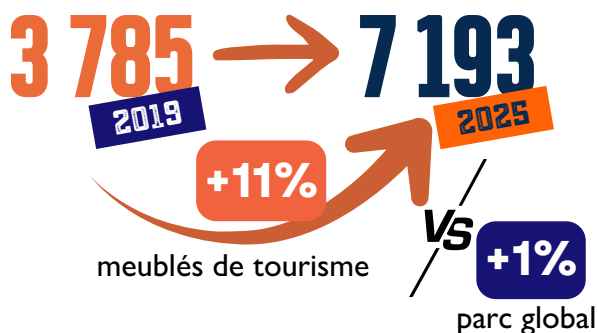
- **DÉVELOPPEMENT DU MEUBLÉ DE TOURISME ET TENSION DU MARCHÉ DE L'HABITAT : DES EPCI AUX TRAJECTOIRE VARIÉES**



La répartition des meublés de tourisme ne se superpose pas systématiquement à la géographie de la tension des marchés de l'habitat. Si la CA du Pays de Gex cumule forte tension du logement et poids élevé des meublés, d'autres territoires tendus comme la CC de Miribel et du Plateau, la CC Dombes Saône Vallée ou la CC de la Côte à Montluel présentent une offre relativement moins développée. À l'inverse, la CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon se distinguent par un poids important des meublés, alors même que le marché de l'habitat y est globalement moins tendu.

? Une des hypothèses au constat précédent pourrait être la présence d'une offre plus familiale de logements dans ces territoires où l'offre en meublé de tourisme est la plus développée.

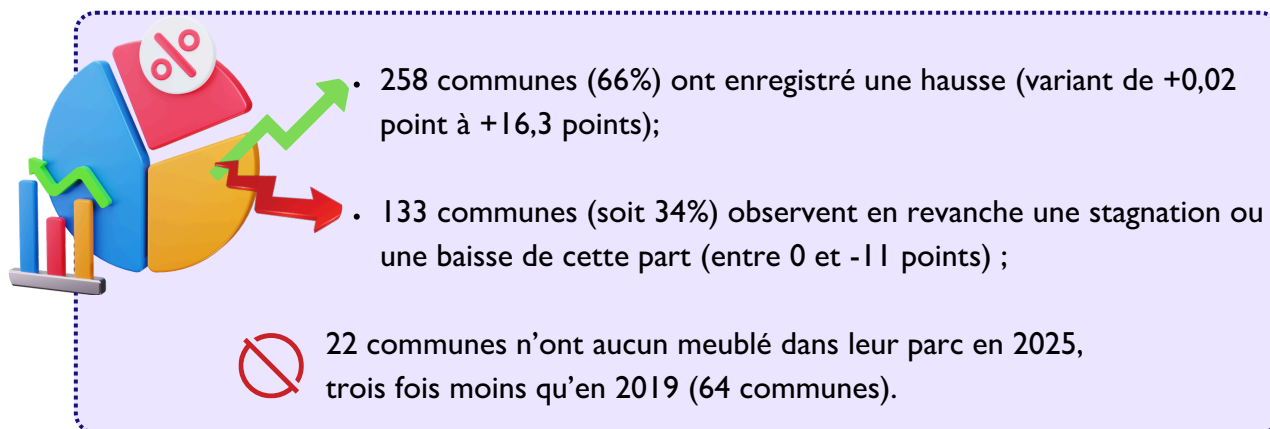
• UNE OFFRE QUI A PLUS QUE DOUBLÉ EN 6 ANS



L'offre a évolué plus rapidement que l'offre globale de logements.

Le taux d'accroissement moyen annuel de cette offre a été de +11% contre +1% par an sur l'offre globale de logements.

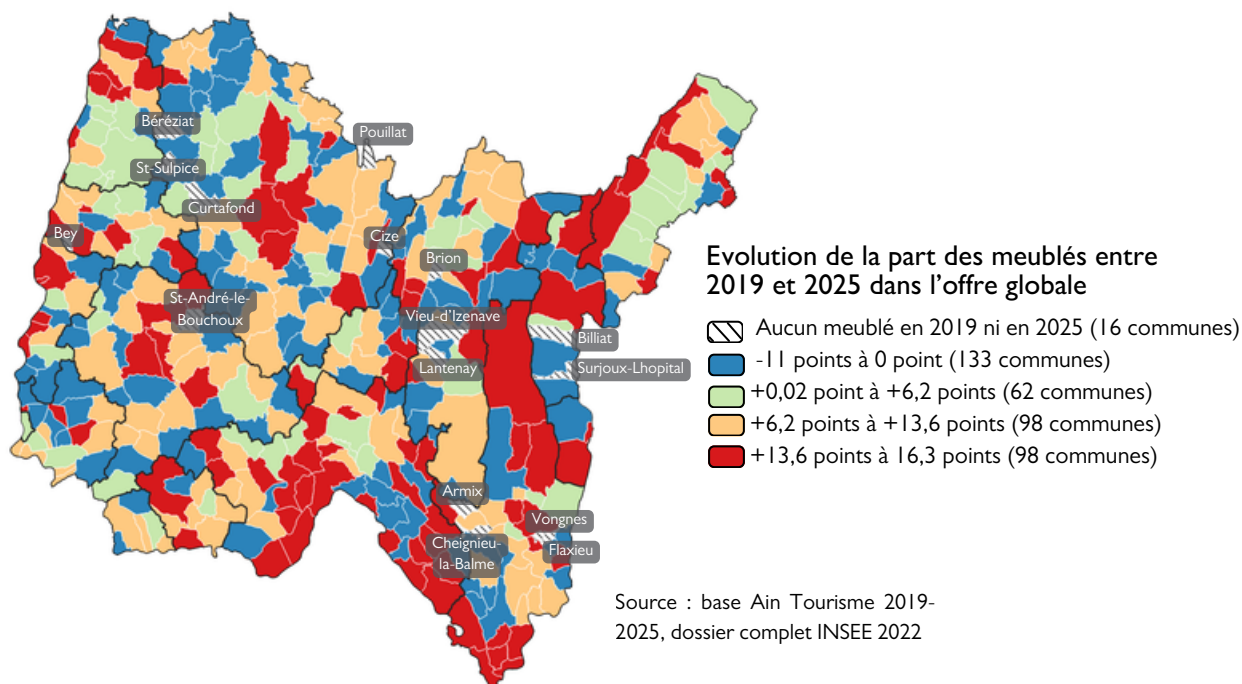
• 2/3 DES COMMUNES ONT ENREGISTRÉ UNE HAUSSE ENTRE 2019 ET 2025



• A L'ÉCHELLE DES COMMUNES, LES TRAJECTOIRES SONT TRÈS VARIÉES, À L'IMAGE DES COMMUNES DISPOSANT DE LA PLUS GRANDE OFFRE DE MEUBLÉ EN 2019 ET DE CELLES DISPOSANT DE LA PLUS GRANDE OFFRE EN 2025 :



- **IL APPARAÎT AINSI COMPLEXE DE PRÉDIRE LES TRAJECTOIRES EN FONCTION DE LA LOCALISATION DES COMMUNES OU DE LEUR TYPOLOGIE**



La cartographie à l'échelle des communes de l'évolution du poids des meublés ne révèle pas de concentration géographique marquée et circonscrite à seulement certaines zones du département. Elle apparaît néanmoins intense sur la Plaine de l'Ain et le Bugey.

D'un point de vue global, la plus forte évolution des meublés concerne les communes rurales en **zones tendues et touristiques** (+4,4 points).

D'autre part, certaines communes aindinoise ayant déjà un fort taux de meublés en 2019 ont connu parmi les plus importantes hausses en 2025 : 9 communes avec un taux de plus de 4% de meublés ont enregistré une hausse supérieure à 13 points.

Au-delà des chiffres : Regard d'élus sur le développement des meublés dans sa commune

Témoignage de Daniel FABRE, maire d'Ambérieu-en-Bugey



ADIL : Quelle est votre perception du développement des meublés de tourisme sur votre territoire ?

D. FABRE : « La première chose qui me vient à l'esprit est le fait de la montée en charge très rapide du phénomène. [...] Ces résidences ont eu les faveurs de la collectivité en lien avec EDF lors du démarrage du chantier [...] à la Centrale du Bugey [...] pour loger un afflux de travailleurs sur le site. [...] Aujourd'hui, de mon point de vue, le territoire est complètement dépassé par le phénomène, et ne maîtrise plus rien. [...] On retrouve ce type de cas principalement dans les quartiers anciens, où l'on retrouve une majorité de logements vacants. [...] On serait sur Ambérieu entre 180 et 200 logements concernés [...] mais il est particulièrement difficile de trouver un chiffre exact, la plupart des travaux se réalisant en dehors des procédures d'urbanisme. [...] Le seul indicateur aujourd'hui est la montée en puissance de la taxe de séjour »

Des constats qui interrogent



Les meublés de tourisme constituent-ils une voie de valorisation pour des logements disqualifiés du marché locatif classique et vacants ? Si tel est le cas, comment garantir que ces logements respectent également les exigences de décence, notamment en matière de performance énergétique ?



Le recours aux meublés de tourisme par les travailleurs en mobilité révèle-t-il les limites du marché locatif temporaire ? Offre insuffisante, manque de fluidité ou de rotation du parc, faible mobilisation du bail mobilité ? Répond-t-il à un besoin que le marché locatif classique ne parvient pas à satisfaire ? ou au contraire, contribue-t-il à l'érosion du parc privé ?



• UNE OFFRE COMPLÉMENTAIRE SUR LE PLAN DE L'ACCUEIL TOURISTIQUE

NB : Afin de mener une comparaison entre les différents segments de l'offre à vocation touristique, les différents types d'hébergements présentant des configurations et des capacités d'accueil variables, les comparaisons sont ici établies en nombre de lits afin de disposer d'une unité de mesure commune.

• UNE OFFRE EN PLEIN ESSOR, COMPLÉTANT L'OFFRE TRADITIONNELLE

Répondant aux enjeux de développement du tourisme dans l'Ain, les meublés locaux suivent les tendances nationales. Ils offrent désormais une **grande capacité d'hébergements touristique dans l'Ain** (17 031 lits), devant les campings (16 350) et les hôtels (8 342), et contribuent à l'attractivité touristique aindinoise (12,9 millions de nuitées touristiques en 2025 selon Ain Tourisme).

Ce constat aindinois résulte d'un **double phénomène** :

- une très forte augmentation des meublés : + 9 500 lits supplémentaires en 6 ans (+128%),
- une moindre évolution des campings (- 9%) et des hôtels (-5%).

Il convient toutefois de préciser que d'autres hébergements sont en progression : les villages vacances et auberges de jeunesse (+6%), les gîtes (+21%).

Ces tendances ne se retrouvent néanmoins pas uniformément dans tous les territoires aindinois et il n'y a pas toujours de corrélation entre hausse des meublés et baisse des autres types d'hébergements.

• UN SEGMENT QUI PEUT SÉDUIRE PAR SON CARACTÈRE "INTIMISTE"

Les capacités par établissement sont relativement différentes : celle des meublés est **de 2,4 lits en moyenne** et elle est bien inférieure à celles des autres hébergements, en moyenne de 24,5 lits et allant jusqu'à 276,3 lits pour les résidences de tourisme et 259,5 lits pour les campings.



Selon une récente étude de la FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme). "[...] Les chambres privées et partagées [...] occupent une place de plus en plus marginale [...] cette évolution reflète la préférence croissante des voyageurs pour des hébergements offrant davantage d'intimité et d'indépendance, un phénomène accentué par la crise sanitaire qui a renforcé les attentes en matière de confort et de sécurité. "



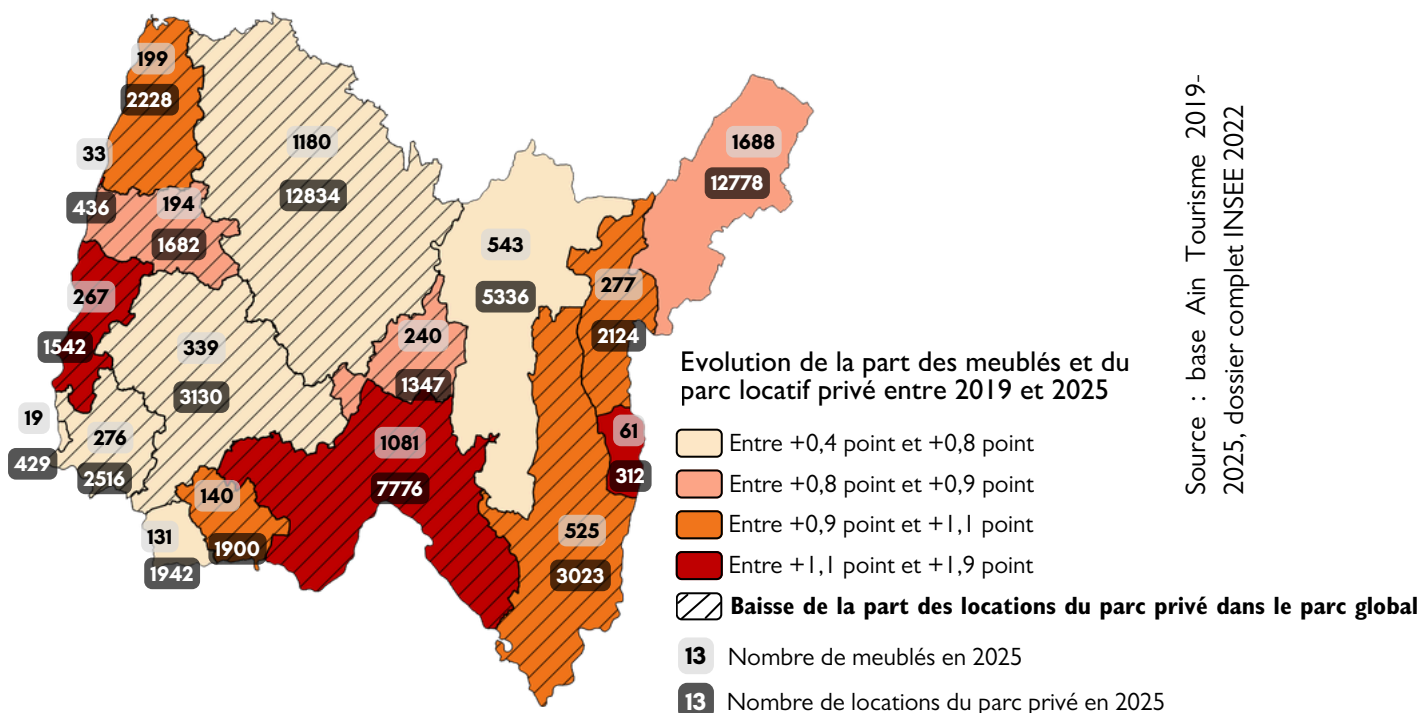
L'offre en meublé de tourisme, répond-t-elle mieux à ces enjeux d'intimité et d'indépendance ?

La même étude s'appuie sur des travaux universitaires à l'échelle nationale (Projet de recherche NETUR) qui démontre que 51 % de l'offre de courte durée est constituée de logements d'une pièce, 23 % de logements de deux pièces.



Les petites typologies en offre locative de courte durée / meublé de tourisme concurrence-t-elle le parc locatif classique ?

- **UNE OFFRE QUI SEMBLE PARFOIS CONCURRENCER L'OFFRE CLASSIQUE PRIVÉE**
- **UNE CONCOMMITANCE ENTRE LA HAUSSE DES MEUBLÉS ET LA BAISSÉ DE LA PART DU PARC LOCATIF PRIVÉ**



Source : base Ain Tourisme 2019-2025, dossier complet INSEE 2022

La plupart des territoires de l'Ain connaît un renforcement de la présence de meublés de tourisme dans leur parc de logements conjugué à une diminution de la part de locations du parc privé :

Intercommunalités	Part de meublés dans le parc (2019)	Part de meublés dans le parc (2025)	Évolution de la part de meublés (2019-25)	Évolution de la part du parc privé (2019-25)
CC Bresse & Saône	0,7 %	1,6 %	+1,0 point	-0,5 point
CC de la Veyle	0,9 %	1,8 %	+0,9 point	-0,5 point
CC Val de Saône Centre	1,1 %	2,8 %	+1,7 point	-0,3 point
CC Dombes Saône Vallée	0,8 %	1,6 %	+0,8 point	-1,0 point
CC de la Dombes	1,0 %	1,8 %	+0,8 point	-0,6 point
CA Grand Bourg Agglomération	1,0 %	1,7 %	+0,7 point	-0,2 point
CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon	2,1 %	3,0 %	+0,9 point	-0,5 point
CC de la Plaine de l'Ain	1,4 %	2,6 %	+1,3 point	-0,5 point
CC de la Côtière à Montluel	0,3 %	1,3 %	+1,0 point	-0,7 point
CC de Miribel et du Plateau	0,7 %	1,2 %	+0,5 point	+0,7 point
CA Haut-Bugey Agglomération	0,9 %	1,7 %	+0,8 point	+0,4 point
CC Bugey Sud	1,6 %	2,7 %	+1,0 point	-0,1 point
CC Terre Valserhône l'Interco	1,3 %	2,4 %	+1,1 point	-0,7 point
CA Pays de Gex Agglomération	2,2 %	3,1 %	+0,9 point	+0,1 point
EPCI hors Ain				
Jassans-Riottier (CA VBS)	0,3 %	0,7 %	+0,4 point	+0,7 point
Saint-Laurent-sur-Saône (CA MBA)	1,1 %	3,0 %	+1,9 point	-2,6 points
Seyssel, Angefort & Corbonod (CC UR)	1,4 %	3,1 %	+1,8 point	+0,6 point
AIN	1,2 %	2,2 %	+1,0 point	-0,2 point

Territoire avec la valeur minimale

Territoire avec la valeur maximale

• DES EFFETS QUI SE FONT RESSENTIR AU NIVEAU LOCAL

Au-delà des chiffres : Regard d'élus sur le développement des meublés dans sa commune

Témoignage de Daniel FABRE, maire d'Ambérieu-en-Bugey



ADIL : Quelles conséquences l'augmentation du nombre de meublés fait-elle émerger sur votre territoire ?

D. FABRE : « Cette nouvelle situation contribue à la raréfaction des locations classiques, et je le perçois à travers notamment des retours de la base aérienne 278 qui [...] a de plus en plus de mal à loger ses personnels. [...] Il s'est naturellement mis en place ce que j'appelle un "tourisme industriel", en comparaison avec une région touristique classique. Dans une ville ou région touristique [...] le territoire s'est préparé à ces variabilités de population [...] dans la Plaine de l'Ain, rien de tout cela. [...] Un seul exemple, la Ville d'Ambérieu compte deux hameaux : [...] depuis la création de plusieurs gîtes utilisés pour le "tourisme industriel", la population a été multipliée par 3 toute l'année ! Mais les réseaux d'eau et d'électricité sont restés les mêmes, [...] la route d'accès n'a jamais été dimensionnée pour accueillir un flux de véhicules important. Avec quel retour pour la commune ou les commerces locaux ? Aucun ! Avec des nuisances qui apparaissent : des véhicules en nombre important [...] la gestion des déchets à la fin des séjours, voire des nuisances sonores »

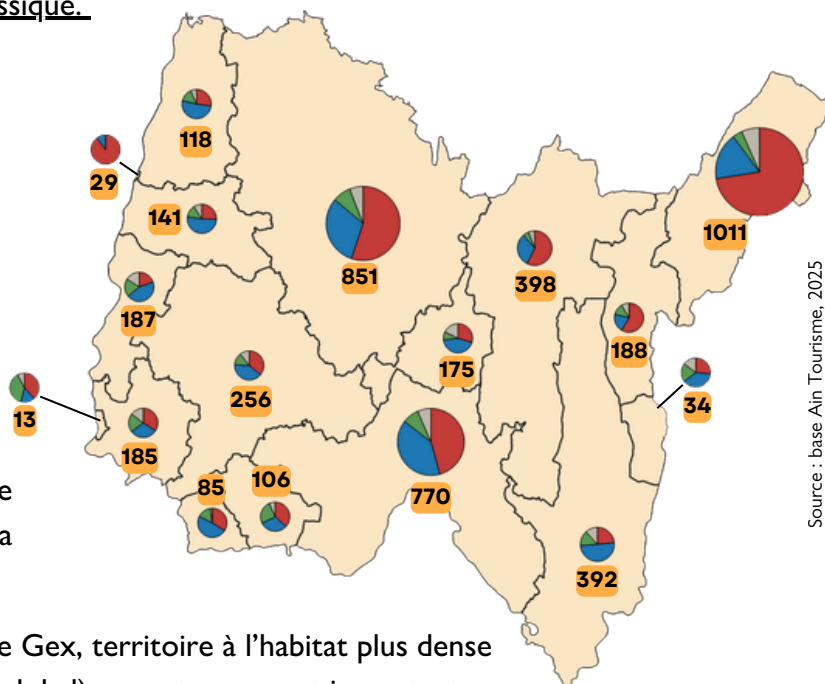
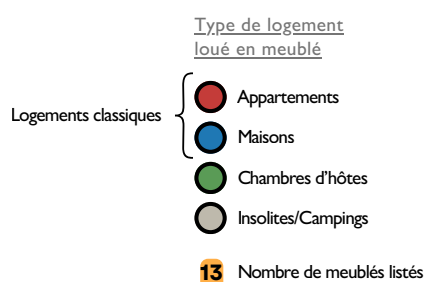
• CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE QUI INTERROGENT SUR LA POROSITÉ ENTRE LES DEUX PARCS

73 % des annonces concernent du "logement classique". *

*déclarés comme "logement entier", hors habitat insolite et campings (bungalows, château, roulotte, chalet, etc.) et chambre d'hôtes.

Sur les **4 939 meublés de tourisme** listés en mars 2025, près de la moitié sont des appartements (49%), un tiers sont des maisons (33%), 10 % des chambres d'hôtes. Le reste rassemble d'autres types divers (lieux insolites comme des châteaux ou des chalets, bungalows de campings, etc.).

Ces meublés de tourisme sont donc en grande majorité (73%) des appartements ou des maisons, soit du logement dans son sens classique.



Source : base Ain Tourisme, 2025

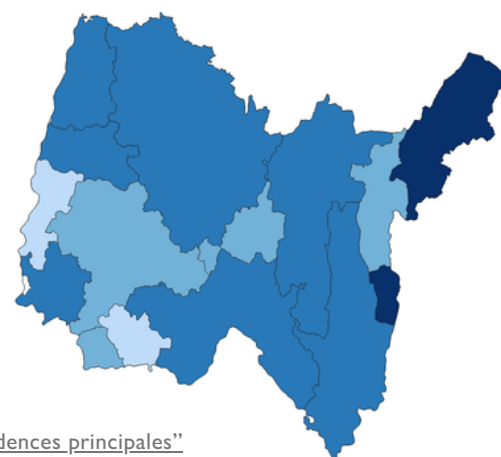
L'offre en meublé de tourisme varie localement en fonction de la structure locale du parc.

A titre d'exemple, la CA du Pays de Gex, territoire à l'habitat plus dense (61 % d'appartements dans le parc global), compte une part importante d'annonces en appartement (73 %) tandis que, dans la CC Val de Saone Centre, ce taux n'est que de 20 % car l'habitat individuel y est bien plus présent (81 % de maisons dans le parc global).

I 160 logements ne sont pas des résidences principales (23 %)

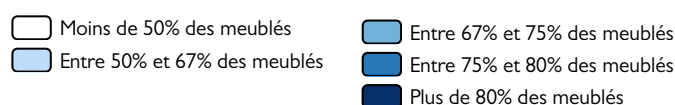
77% des meublés sont enregistrés comme des **résidences principales**, soit 3 779 logements, contre **I 160 logements qui n'en sont pas** (23%). Cette part de résidences principales, aussi louées en meublés, varie selon l'EPCI : elle est de 83% dans la CA du Pays de Gex, de 79% dans la CA du Haut-Bugey, tandis qu'elle est plus modérée dans la CC de la Côtière à Montluel (63 %).

Les I 160 logements, que l'on peut qualifier de résidences secondaires, semblent alors davantage destinés à un usage exclusif de location touristique.



Source : base Ain Tourisme, mars 2025

Part de "résidences principales" dans les annonces du mois de mars 2025



70 % des logements seraient proposés toute l'année

Méthode : La comparaison du nombre de logements proposés à la location courte durée en mars 2025, mois permettant une "photographie" pendant la "basse saison", avec la base de données du nombre annuel de logements mis en location courte en 2025 permet d'approcher leur saisonnalité.

L'écart entre les deux valeurs peut être analysé comme le nombre de meublés supplémentaires en haute saison. Il peut aussi permettre de distinguer l'offre occasionnelle de l'offre permanente en meublé.

! Les chiffres transcrivent les mises en location sur les plateformes, mais n'indiquent pas si ils ont effectivement fait l'objet d'une location sur les différentes saisons.

2 254 → 31 % des meublés de tourisme qui seraient loués à **l'occasion de la haute saison.**

Les territoires avec la plus grande part d'offre saisonnière sont la CC Bresse & Saône (41%) et la CA du Pays de Gex (40%), tandis que le reste des territoires oscillent entre 24% et 35%.

Intercommunalités aindinoises	Nombre de meublés en basse saison (mars 2025)	Nombre de meublés sur l'année 2025	Nombre de meublés supplémentaires sur la haute saison 2025	Part des meublés de haute saison sur l'ensemble des meublés
CC Bresse & Saône	118	199	81	40,7 %
CC de la Veyle	141	194	53	27,3 %
CC Val de Saône Centre	187	267	80	30,0 %
CC Dombes Saône Vallée	185	276	91	33,0 %
CC de la Dombes	256	339	83	24,5 %
CA Grand Bourg Agglomération	851	1180	329	27,9 %
CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon	175	240	65	27,1 %
CC de la Plaine de l'Ain	770	1081	311	28,8 %
CC de la Côtière à Montluel	106	140	34	24,3 %
CC de Miribel et du Plateau	85	131	46	35,1 %
CA Haut-Bugey Agglomération	398	543	145	26,7 %
CC Bugey Sud	392	525	133	25,3 %
CC Terre Valserhône l'Interco	188	277	89	32,1 %
CA Pays de Gex Agglomération	1011	1688	677	40,1 %
AIN	4939	7193	2254	31,3 %

Territoire avec la valeur minimale

Territoire avec la valeur maximale

Quelle offre aurait-elle pu être proposée à la location classique ?

Travail exploratoire à partir de la base de données du meublé de tourisme en mars 2025 et sur l'ensemble de l'année 2025.

3 hypothèses retenues :

- le meublé est un logement "classique" loué entier : un appartement ou une maison ;
- il est loué au mois de mars 2025, durant ce qui est convenu être un mois de saison touristique basse ;
- il n'est pas déclaré comme résidence principale.

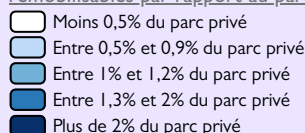
= **841**

Logements potentiellement soustraits au parc locatif permanent

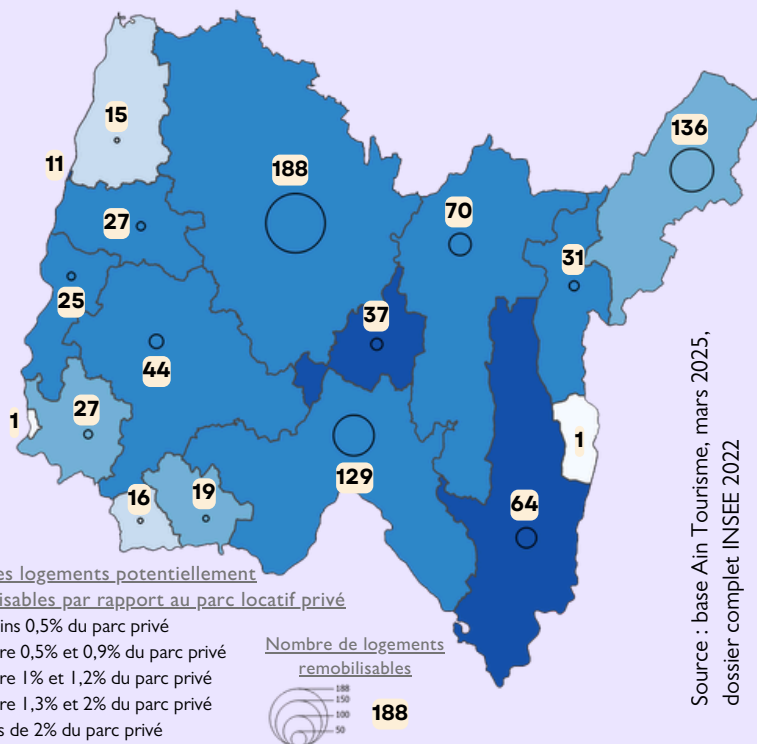
Ce premier travail exploratoire, mériterait d'être poursuivi, la base ici utilisée comportant quelques limites, restreignant l'exploration de la question du potentiel de logements soustrait à la location :

- la forte représentation des "résidences principales" rentre en contradiction avec le fait que les logements soit souvent proposés "à l'année" ;
- la proposition de location à l'année n'informe pas sur la durée effective de location sur un an ...

Ratio des logements potentiellement remobilisables par rapport au parc locatif privé



Nombre de logements remobilisables



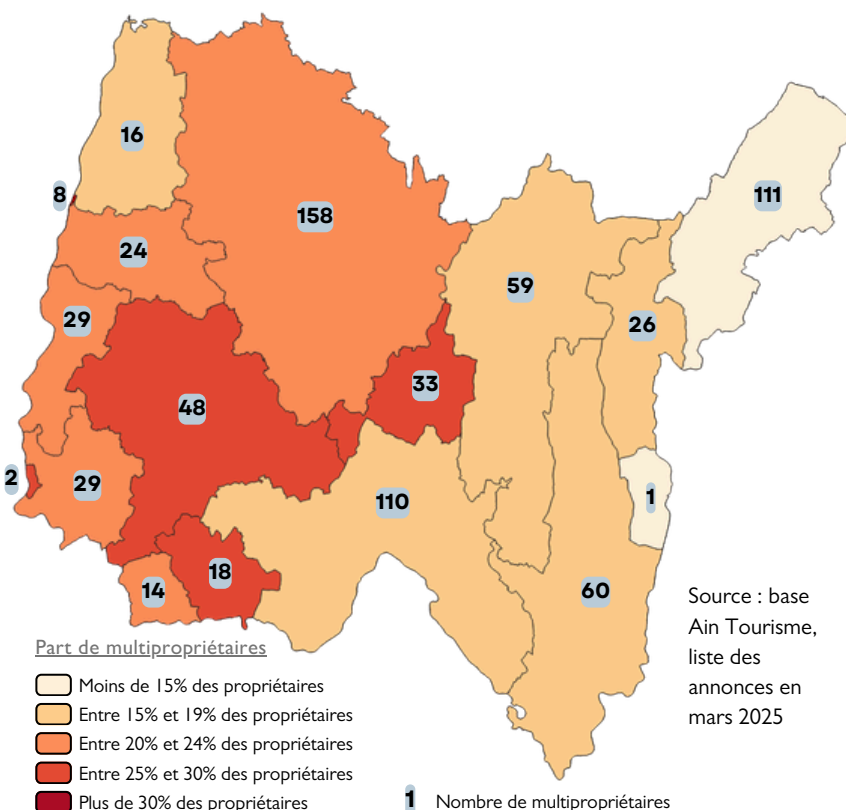
• UN DERNIER CONSTAT QUI INTERROGE : UNE PROFESSIONNALISATION DES PROPRIÉTAIRES ?

Près d'un propriétaire sur 5 est un multipropriétaire.

19 % des propriétaires sont des **multipropriétaires** (c'est-à-dire un même propriétaire publiant plusieurs annonces).

La part maximale est dans la CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon, la CC de la Dombes, et la CC de la Côtière à Montluel, dépassant 25 %.

Cette part importante montre que cette activité est une source de revenus notables pour près d'un propriétaire sur cinq et elle interroge sur une professionnalisation du régime.



- Une reconversion d'activité tentante par la rentabilité et les avantages (hors régulation) qu'elle génère :



Une concurrence des parcs dépendant du prix pratiqué à la nuitée

Illustration avec un bien type de 50 m² (T2) pour un logement fictif situé dans le centre-ville d'Ambérieu-en-Bugey : location classique à l'année Vs offre de courte durée en meublé de tourisme

Loué dans le parc locatif classique

Loyer théorique mensuel : Projection annuelle :

615 € → **7 380 €**

Source : Carte des loyers, 2025
(Moy : 12,3 €/m²)

Loué en meublé de tourisme

Prix moyen de la nuitée

57 - 107 €/ nuit

Sources : Prix des offres observées sur Booking et Airbnb (août 2026). Fourchette basse - fourchette haute



Pour un revenu annuel équivalent à celui de la location classique, **130 nuits** sont nécessaires au prix de la fourchette basse pour être "rentable". Si le logement est loué dans la fourchette haute, seulement **69 nuits** sont nécessaires.

NB : à partir de 120 jours de location, il est nécessaire de faire une déclaration de "changement d'usage" du logement.

Des revenus après imposition, à revenus égaux, pas toujours favorables au meublé

Illustration pour un revenu identique : 7380 euros générés

Parc locatif classique

< 15 000 €/an → Régime micro-foncier

Loué en meublé de tourisme

Régime Micro - BIC

Après la loi du 19/11/2024

Avant la loi du 19/11/2024

Abattement à 30 % → Base de 5 166 euros
(2 214 € non imposés)

Abattement à 50 % → 3 690 euros
3 690 € non imposés

Taux de prélèvements sociaux
17.2 % → 3 055 € après prélèvement

Taux de prélèvements sociaux
18.6 % → 3 004 € après prélèvement

Assujettissement CFE (cotisation foncière des entreprises)
à Ambérieu : - 764 €

Revenus finaux après
imposition et réintégration
de l'abattement :

2 214 + 3 055
5 269 €

2 214 + 3 004 - 764
4 454 €

2 690 + 3 004 - 764
4 930 €

En réalité, des prix pratiqués élevés qui génèrent des revenus rarement égaux : sans régulation, la location en meublé de tourisme est plus profitable.

Pour un revenu identique, la location en meublé de tourisme est imposée de manière plus conséquente que la location longue durée, nécessitant donc de générer davantage de revenus pour rendre cette activité plus intéressante économiquement.

Deux options s'offrent aux loueurs : louer plus cher, ou plus de nuits.

- En fourchette basse : il faudrait 130 nuits pour générer le même revenus et rapporterait moins qu'une location classique
- En fourchette haute, en revanche, il ne faudrait que 69 nuits. Si le loueur loue dans la limite de 120 jours, il peut générer jusqu'à 12 840 euros de revenus soit un revenu de 10 404 € : 2 fois plus qu'en location classique.

Sans mécanisme de régulation, la location saisonnière est inévitablement plus rentable

Au delà de la rentabilité, l'offre de courte durée présente d'autres avantages

- pas d'engagement sur le long terme avec les locataires
- nuitées payées d'avance
- dispositif de contrôle quant à la qualité du logement loué moins souvent mis en place

Conclusion

Cet état des lieux sur le phénomène des meublés de tourisme dans le département de l'Ain montre un développement conséquent de ces locations durant ces dernières années, généralisé à tous les territoires. La quasi intégralité des communes sont concernées et toutes les intercommunalités connaissent une hausse de la part de ces meublés dans leur parc global de logements, alors que la part des locations du parc privé est en baisse dans la grande majorité des territoires. Cette hausse de l'offre de meublés peut avoir des effets sur l'offre de location longue durée, dont la part est en baisse dans le parc global. Cela peut notamment être dû à une meilleure rentabilité sans devoir louer toute l'année et à une réglementation moins contraignante, malgré une fiscalité moins favorable désormais, si aucune disposition n'est prise localement.

Mieux connaître l'offre saisonnière permet, en fonction de ses caractéristiques, de comprendre dans quelle mesure les parcs locatifs courte et longue durée sont poreux. Ces constats reposant toutefois sur des bases incomplètes devront donc être investigués en mobilisant de plus amples données afin d'éclaircir des champs d'observation laissés inexplorés en absence d'outils adéquats pour le faire.

Cette première note permet néanmoins d'interroger l'enjeu du meublé de tourisme dans l'Ain, tout en interrogeant la vision locale du phénomène. Elle peut amorcer un cycle de réflexion et d'aide à la décision locale, notamment au regard des nouvelles dispositions offertes par le cadre législatif de la loi du 19 novembre 2024.



Témoignage de Daniel FABRE, maire d'Ambérieu-en-Bugey

ADIL : Quelles actions avez-vous ou comptez-vous mettre en place pour enrayer le phénomène ?

D. FABRE : « Beaucoup de questions se posent [...] la seule certitude pour ma part : [...] étudier toutes les solutions qui permettraient d'avancer sur ces sujets. [...] Je ne peux pas admettre que l'on soit sous contrainte en termes de volume de logements [...] et que parallèlement un système se développe en dehors de toutes règles classiques. [...] La question n'est pas d'interdire le phénomène mais de pouvoir le maîtriser dans sa volumétrie, dans sa localisation, en lien avec les besoins du territoire qui sont tout sauf touristiques »

Pistes de réflexion

- > S'appuyer sur de nouveaux outils à venir avec l'entrée en vigueur de la nouvelle obligation réglementaire d'enregistrement des meublés sur une plateforme unique pour affiner plus finement le profil des logements loués en meublé de tourisme, avec un recul sur plusieurs années.
- > Caractériser plus précisément les impacts du développement des meublés de tourisme sur les différents segments du parc de logements et sur les autres types d'hébergements touristiques, à une échelle plus fine
- > Mettre en place une veille régulière de l'évolution du phénomène au sein des territoires, en lien avec les nouvelles mesures de régulation à la disposition des élus locaux