Observatoire des Pratiques de Tourisme et de Loisir
de l'UMR LIENSs CNRS-La Rochelle Université
2026

Etude technique de l'Observatoire n°16

Comprendre les différentes segmentations du parc de logement afin d'objectiver les effets des locations courte durée sur le logement à l'année

Didier Vye

Comprendre les différentes segmentations du parc de logements afin d'objectiver les effets des locations de courte durée sur le logement à l'année

L'une des premières étapes dans l'objectivation du « problème » Airbnb, consiste à confronter, au sein d'un même territoire, l'évolution du stock d'annonces à celle du stock de logements, en distinguant autant que possible le stock de logements à l'année (RP) et les autres catégories de logements, notamment les résidences secondaires.

Ainsi, les locations de courte durée (LCD) peuvent être considérées comme un problème pour le logement à l'année si :
- leur taux de croissance est supérieur à celui du parc de logements, et en particulier celui du parc de résidences principales ;
- la proportion des locations de courte durée dans le parc de logements a augmenté entre deux périodes ;
- il existe une corrélation spatiale et temporelle entre l'augmentation des LCD et l'augmentation du nombre de résidences secondaires ;
- il existe, parmi les locations de courte durée (LCD), une forte augmentation des locations « professionnelles » (type 1) par rapport aux deux autres catégories de LCD (type 2 et 3 - voir encadré), ce qui a pour conséquence de soustraire ces biens au marché locatif à l'année, ce qui n'est pas intrinsèquement le cas pour les autres types où l'hôte utilise aussi son bien soit en tant que résident principal, soit en tant que résident secondaire.

Ces indicateurs, fondés sur la comparaison de plusieurs stocks, ont été notamment utilisés dans un rapport récent commandité par le Groupement d'Intérêt Public (GIP) Littoral et l' Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) sur le territoire de la Nouvelle-Aquitaine (Guison et al., 2024). Cependant, elle doit s'accompagner de points de vigilance méthodologiques, notamment s'agissant de la segmentation du parc de logements.

Trois grands types de locations courte durée (LCD)

Dans un rapport commandité par l'UE, Claire Colomb (2025) distingue trois grands types de LCD. Type 1 = location professionnelle d'un logement entier non utilisé comme résidence principale ; Type 2 = location d'un logement entier habituellement utilisé comme résidence principale ou secondaire et loué lorsque le résident est temporairement absent ; Type 3= location d'une partie de la résidence (principale ou secondaire) alors que l'hôte est généralement présent.

Une segmentation du parc de logements qui diffère selon les sources : l'enjeu de la prise en compte des logements « vacants »

Les deux sources les plus fréquemment utilisées pour traduire la dynamique du parc de logements sur un territoire sont d'une part les données issues du recensement de la population INSEE et d'autre part le fichier FILOCOM. Or, la segmentation, notamment entre logements à l'année (= résidences principales), résidences secondaires et logements vacants n'est pas la même, ce qui peut conduire à des risques d'interprétation hasardeuse (tableau 1)

Tableau 1 - Comparatif des typologies de logements INSEE et FILOCOM

Acronyme	RP	FILOCOM
Dénomination	Recensement de la population	Fichier des LOgements à la COMmune
Périodicité	Cycle de 5 ans *	Tous les 2 ans
Organisme créateur	INSEE	SDES
Dernier millésime exploitable	2022	2022 **
Millésimes antérieurs de comparaison sur la dernière décennie	2016 **	2013, 2015, 2017, 2019, 2021 et 2022
Critère principal de distinction des logements	Usage théorique	Nature de l'imposition (TH notamment)
Segmentation	(1)Résidences principales (2)Résidences secondaires (3)Logements occasionnels (4)Logements vacants	(1)Résidences principales (5)Résidences secondaires (6)Meublés de tourisme (7)Logements vacants
Catégorie surestimée	Résidences secondaires	Logements vacants
Catégorie sous-estimée		Logements occasionnels
Catégorie invisibilisée	Meublés de tourisme/Locations de courte durée	

** Un cycle de 5 ans est nécessaire depuis la réforme du recensement en 2004 : les communes de moins de 10 000 habitants ne sont pas toute recensées chaque année, il faut attendre 5 ans pour cela ; dans les communes de plus de 10 000 habitants, seuls 8% de la population est recensé chaque année soit au total 40% au bout de 5 ans. Ainsi, chaque millésime produit est l'année médiane (N+3) au sein du cycle de 5ans. Dès lors le dernier millésime disponible (2022) est la résultante du cycle 2020-2024.*

*** 2022 est une exception car le fichier est arrêté au 1 janvier de chaque année impaire (millésime)*

**** Pour les millésimes 2019 à 2023, les résultats ne peuvent être comparés qu'avec des résultats de millésimes antérieurs distants de 6 ans au moins (par exemple 2016 pour 2022) ; en effet en raison de la situation sanitaire liée à la Covid-19, la collecte de l'enquête annuelle de recensement de 2021 a été reportée à 2022.*

La segmentation de l'INSEE et de FILOCOM est différente parce que le recensement établit une **distinction fondée sur l'usage du logement** quand la distinction est de nature fiscale pour FILOCOM.

Le tableau suivant qui compare les deux sources pour la commune de La Rochelle (tableau 2), montre que cette distinction n'affecte pas le parc résidentiel dans son ensemble (écart de 0,1 % entre les deux sources) ni le stock de résidences principales (écart de 0,7 %). En revanche, la différence est particulièrement nette lorsqu'il s'agit **d'identifier les logements vacants et les résidences secondaires (53 % d'écart),** ce qui montre la grande porosité entre ces deux catégories.

Tableau 2 – État du parc de logements à La Rochelle en 2022
selon deux sources différentes

Comparaison RP/FILOCOM Commune de La Rochelle (2022)	Recensement Population (RP)	FILOCOM	Ecart Valeur absolue	Ecart Valeur relative
Résidences principales	45 036	44 732	304	0,68%
Résidences secondaires	6 429	5 812	617	9,60%
Logements occasionnels	1 289			
Meublés de tourisme		331		
Logements vacants	3 656	5 591	-1935	-52,93%
Parc total de logements	56 410	56 466	-56	-0,10%

Source : INSEE, Recensement de la population (RP) 2022 et FILOCOM, millésime 2022.

La vacance d'un logement, **selon le recensement,** est fondée sur l'**inoccupation** du bien à date (le 1er janvier de l'année du recensement). Cette inoccupation peut être provisoire dans le cadre d'une transaction immobilière, d'une succession ou d'un départ de l'occupant pendant un séjour de longue durée dans un autre logement. Le bien peut aussi être conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés. Enfin, le bien peut être trop vétuste pour être occupé. Cette définition **ne semble pas compatible avec la pratique de la location de courte durée**.

En revanche, dans les fichiers fiscaux (FILOCOM), un logement est vacant **s'il n'y a pas de paiement de taxe d'habitation au premier janvier** du millésime, date de prise en compte pour l'établissement de cette taxe. Cela veut donc potentiellement dire que certains logements « *vacants* » dans FILOCOM, sont en réalité des locaux exclusivement affectés à une **activité de location touristique professionnelle**. Dans ce cas, ces biens ne sont pas assujettis à un impôt « ménage » comme la taxe d'habitation. Un meublé de tourisme mis à la location qui ne constitue pas l'habitation personnelle du loueur n'est pas imposable à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Il s'agit de locaux dédiés à la location touristique. Cependant, dès lors que le loueur séjourne dans son meublé de tourisme, il s'en réserve la jouissance quelques jours par an et elle constitue

alors son habitation personnelle. Dans ce cas, le loueur est redevable de cette taxe (DGE, 2026).

En revanche, ce type de bien sera plutôt classé en **résidence secondaire pour le recensement** de la population puisque dans ce cas, la résidence secondaire est un « *logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires* ». Dans les données ouvertes le plus souvent utilisées par les pouvoirs publics ou les médias, la catégorie « logements occasionnels » fondée sur l'usage professionnel est souvent agrégée à celle des résidences secondaires fondé sur l'usage récréatif en raison d'une difficulté à distinguer clairement les usages qui peuvent être de plus en plus hybrides notamment depuis le développement du télétravail et de la « tracance » (télétravail "en mode vacances").

De ce fait, le nombre de **logements vacants** est **largement surestimé** dans les sources fiscales par rapport au recensement. C'est l'inverse pour **les résidences secondaires** dont le nombre dans le recensement est souvent très supérieur à celui des sources fiscales dans la mesure où elles intègrent des locations touristiques professionnelles.
Dans les sources fiscales, la porosité est donc forte entre un logement vacant et une résidence secondaire d'où l'intérêt d'étudier simultanément l'évolution de la vacance et du nombre de résidences secondaires lorsqu'on utilise ce type de source. Cette porosité est parfois **entretenue par les pouvoirs publics** locaux pour illustrer une forte tension sur le marché du logement. Ainsi, à Paris, Jacques Baudrier, adjoint à la mairie de Paris en charge du logement depuis 2023 et co-auteur (avec Ian Brossat) de l'ouvrage « *Paris n'est pas à vendre* » préfère l'expression « *logements inoccupés* » englobant ces deux catégories (Baudrier & al., 2026).

Pour la commune de La Rochelle, pourtant marquée par un marché du logement tendu, le nombre de logements vacants identifiables dans FILOCOM a **fortement augmenté** (+28,5 % entre 2017 et 2022) alors que l'augmentation est plus modérée (9 %) dans le recensement avec une part dans le total du parc des logements qui se stabilise. Il est donc probable que cette augmentation soit portée par la croissance du nombre de LCD selon un **usage professionnel** et non **particulier** (auquel cas, ces derniers paieraient la taxe d'habitation en tant que résidence secondaire).

Ainsi, l'exploitation de **la segmentation du fichier FILOCOM** semble plus appropriée pour comparer l'évolution de la dynamique des LCD à celle du parc de logements. Ce choix méthodologique vise à tester l'hypothèse d'une corrélation entre la progression du nombre de logements vacants et celle **des LCD,** notamment ceux destinés à un usage professionnel, lesquels constituent la catégorie la plus susceptible de restreindre l'accès au logement à l'année. Le fichier FILOCOM comprend une catégorie « meublés de tourisme » qui s'avère inopérante. En effet, leur nombre a particulièrement diminué entre 2017 et 2022 ce qui ne correspond à aucune autre réalité observée. Ainsi, la commune de La Rochelle en comptabilisait 634 en 2017 contre 331 en 2022. La chute est encore plus spectaculaire au sein de l'île de Ré qui a vu son nombre de « meublés » diminuer de 74 % passant de 1087 à 286.

Bibliographie :

Baudrier Jacques, Dufau Peio, Caouissin Nil et Vincent Aulnay, 2025, Table ronde « Observer et réguler les résidences secondaires ; quelles perspectives pour l'action publique ?», Journée d'étude « Enjeux territoriaux sociaux et politiques des résidences secondaires », École des Ingénieurs de la ville de Paris, 16 octobre 2025.

Brossat Ian, Baudrier Jacques, 2013, Paris n'est pas à vendre : Propositions face à la spéculation, Tarbes, Éditions Arcane 17, 76 p.

Colomb Claire, 2025, The regulatory aspects of short-term rentals in the EU, European Parliament's Special Committee on the Housing Crisis in the European Union, 37 p. [en ligne]
https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2025/759347/CASP_IDA(2025)759356_EN.pdf (consulté le 19 juin 2026).

Direction générale des entreprises (DGE), Bureau de la communication, ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, 2026, Un loueur de meublé de tourisme classé est-il exonéré de la taxe foncière et de la taxe d'habitation ?
[en ligne] https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/faq/meubles-de-tourisme/un-loueur-de-meuble-de-tourisme-classe-est-il-exonere-de (consulté le 19 juin 2026).

Guison Alexandra, Laclau Marc, Decaudin Anouck, Castay Nicolas, 2024, Dynamiques des locations de courte durée sur le littoral de Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux-Bayonne-Pau, GIP Littoral & Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP), 63 p.

Pour citer ce document

Vye Didier, 2026, Comprendre les différentes segmentations du parc de logements afin d'objectiver les effets des locations de courte durée sur le logement à l'année, Étude technique de l'Observatoire n°16, Observatoire des pratiques de tourisme et de loisir de l'UMR LIENSs CNRS-La Rochelle Université, 5 p.