

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

Etude technique de l'Observatoire n°17

**L'identification des locations de courte durée  
et les promesses d'une procédure  
de déclaration obligatoire**

Didier Vye & Luc Vacher



## L'identification des locations courte durée et les promesses d'une procédure de déclaration obligatoire

Didier Vye et Luc Vacher

La comptabilité des locations de courte durée, en particulier celle des biens disponibles par l'intermédiaire des plateformes, a toujours été difficile depuis le développement de ce secteur d'activité. L'absence d'identification systématique de l'activité par les autorités locales limitait déjà la fiabilité des estimations. L'essor des plateformes numériques a renforcé cette difficulté en multipliant les canaux de commercialisation, de nombreuses locations sont ainsi désormais disponibles à travers plusieurs supports. La comptabilité s'en trouve complexifiée et les données produites peuvent donner lieu à de multiples interprétations en fonction de la sensibilité des acteurs à la question des locations de courte durée.

L'idée de mettre en place une identification précise, fondée sur une obligation de déclaration à travers un numéro d'enregistrement des biens mis en location a donc vu le jour, avec son lot de promesses quant au contrôle de l'activité et sur les possibilités que les données ainsi collectées donneraient pour l'étude du phénomène.

### Les promesses des données issues des obligations réglementaires

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, permet aux communes situées en « zone tendue » d'instaurer une **procédure obligatoire d'enregistrement** des locations de courte durée (LCD), y compris pour les résidences principales<sup>1</sup>. Plusieurs communes, notamment littorales, ont mis en place ce dispositif de contrôle et de suivi des locations de courte durée (voir fig. 1). Ce mécanisme repose sur une déclaration préalable des loueurs, qui obtiennent un numéro d'enregistrement à 13 caractères devant (en théorie) figurer sur l'ensemble des annonces.

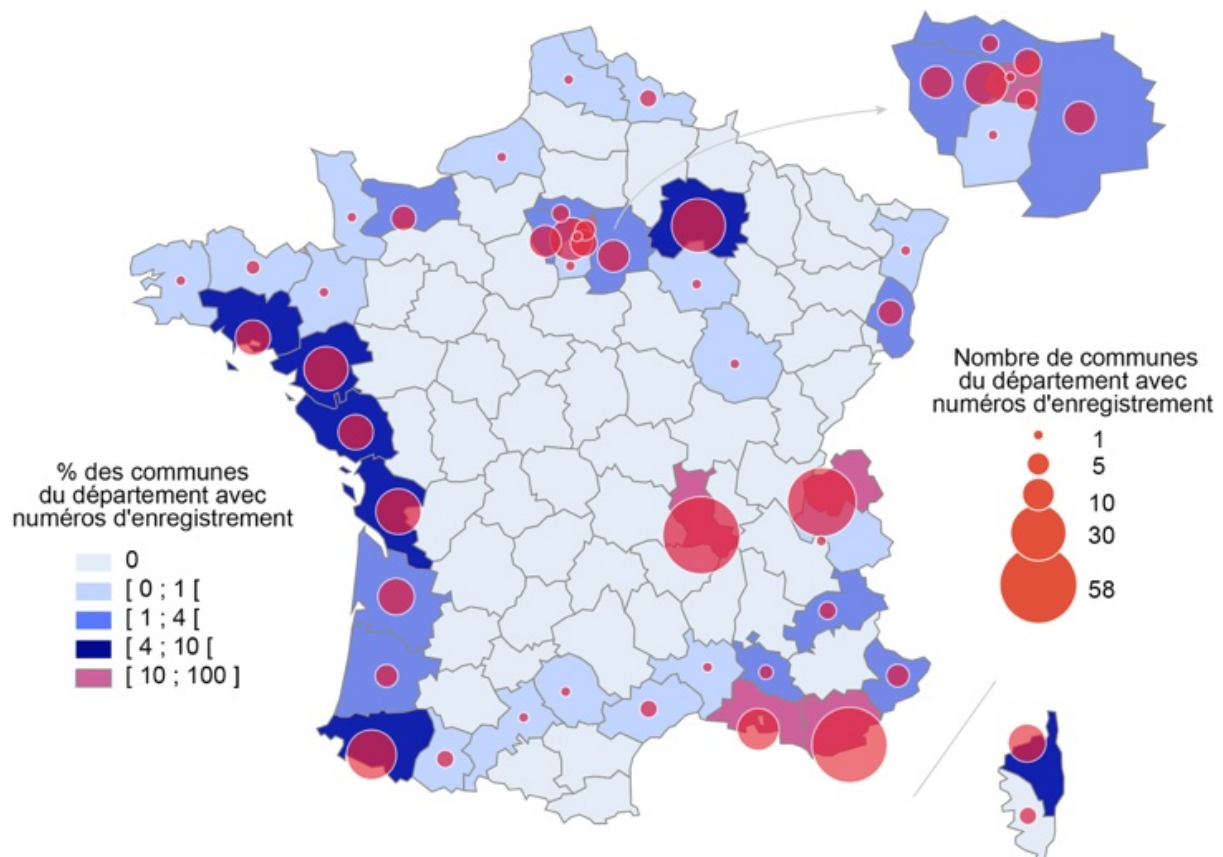
Ces numéros d'enregistrement, bien qu'ils commencent à apparaître en 2025 sur certaines plateformes de location, restent généralement peu visibles et ne concernent qu'une fraction limitée des annonces. Par ailleurs, à l'été 2025, cette obligation ne s'applique encore qu'à une très faible part des communes françaises, soit environ 1,2 %, réparties dans moins de la moitié des départements de métropole (Airbnb, 2025). Les zones littorales à forte attractivité touristique, notamment sur la façade atlantique, figurent parmi les territoires les plus concernés par ces dispositifs (fig. 1). Néanmoins,

---

<sup>1</sup> Les chambres d'hôtes ne sont pas soumises à enregistrement (source FAQ DéclaLoc, consultée le 25/11/2025) <https://www.declaloc.fr>. Declaloc est un téléservice privé qui peut être choisi par certaines collectivités pour gérer une procédure d'enregistrement des locations de courte durée.

même dans ces espaces, la mise en œuvre demeure progressive. Ainsi, alors que La Rochelle engage cette démarche dès 2019, la généralisation des demandes de numéros d'enregistrement s'étale sur le début des années 2020. Les communes de l'île de Ré, quant à elles, n'entrent dans le dispositif qu'à partir de 2024.

Figure 1 - Obligation du numéro d'enregistrement pour louer sur les plateformes de location courte durée dans les communes françaises en aout 2025



Carte Vye-Vacher, 2025. Source : Airbnb, 2025.

Une autre faiblesse du dispositif est que ces enregistrements se font alors sur une base locale (communale ou intercommunale). Ainsi, bien qu'en plus du numéro d'enregistrement du logement, la demande doit être effectuée par le propriétaire, lequel est lui-même enregistré avec un identifiant unique pour l'ensemble de ses logements, il n'y a pas de croisement possible entre les territoires. Un propriétaire possédant des biens sur l'île de Ré et à La Rochelle aura deux identifiants « propriétaire » différents pour enregistrer ces biens dans les deux espaces, sans qu'il soit possible de mettre en relation ces deux informations. Cela induit bien sûr une difficulté pour aborder la professionnalisation du secteur par les multipropriétaires.

L'idée d'une réglementation permettant un identifiant unique pour les propriétaires à l'échelle nationale et une base de données pour l'ensemble des logements mis en location courte durée voit ainsi le jour.

La Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 dite Loi « Le Meur/Echaniz »<sup>2</sup> est la première grande loi qui « vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ». Elle met à disposition des collectivités locales un ensemble d'outils de régulation tout en introduisant plusieurs dispositifs applicables à l'ensemble du territoire national. Dans un objectif de traçabilité et de lutte contre la fraude, elle **généralise l'obligation de déclaration** préalable via un téléservice national pour toute mise en location d'un meublé de tourisme (article L.324-1-1 du code du tourisme, al. III modifié)<sup>3</sup>. La mise en œuvre complète de ce dispositif est prévue au 20 mai 2026 (source : Légifrance), une période transitoire durant laquelle les réglementations locales (enregistrements locaux) continuent de s'appliquer.

L'un des principaux apports de cette généralisation est de permettre une **identification du statut résidentiel des logements mis en location**, en d'autres termes, s'il s'agit d'une résidence principale, ou à défaut d'une résidence secondaire<sup>4</sup>. La déclaration précise en effet si le logement constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire un logement occupé **au moins huit mois par an**, sous réserve de certaines exceptions (obligations professionnelles, raisons de santé ou cas de force majeure). Cette définition exclut les **baux mobilité** qui sont des contrats de location meublée **de moyenne durée** (10 mois maximum) destinés à des publics particuliers (étudiants, missions professionnelles, CDD, interim, etc.). Dans les villes touristiques et universitaires, ce dispositif est fréquemment mobilisé par les propriétaires, sans qu'il existe aujourd'hui de données consolidées permettant d'objectiver précisément ces usages mixtes<sup>5</sup>.

Il revient au loueur d'apporter la preuve du statut résidentiel de son bien, la nature des justificatifs exigés variant selon les communes (avis d'imposition, justificatif de domicile ou, à défaut, attestation sur l'honneur). Ce point constitue une limite majeure du dispositif, dans la mesure où il peut ouvrir la voie à des stratégies de fausse déclaration. En effet, les règles de location diffèrent selon le statut résidentiel du logement : les résidences principales ne peuvent faire l'objet de locations de courte durée au-delà de 120 jours par an, avec la possibilité pour les collectivités d'abaisser ce seuil à 90 jours depuis la loi Le Meur/Echaniz. Par ailleurs, certaines communes imposent une **autorisation de changement d'usage** pour les résidences secondaire. La loi Le

---

<sup>2</sup> Cette loi transpartisane porte le nom de deux parlementaires issus de territoires littoraux où les tensions autour du logement sont particulièrement débattues (Finistère pour la députée EPR Annaïg Le Meur, Pays basque pour le député PS Inaki Echaniz).

<sup>3</sup> La déclaration doit être réalisée par le propriétaire ou par une personne physique ou morale mandatée par ce dernier. Dans tous les cas, le compte doit être créé au nom du loueur – propriétaire ou locataire) (source FAQ Déclaloc, consulté le 25/11/2025) et non à celui d'une conciergerie ou d'une agence.

<sup>4</sup> L'information obligatoire est de déclarer si le bien constitue la résidence principale ou non du loueur. En cas d'évolution du statut résidentiel (ex : passage en résidence principale), le loueur doit théoriquement mettre à jour cette déclaration.

<sup>5</sup> Selon les échanges des auteurs avec l'ADIL17.

Meur/Echaniz généralise désormais cette possibilité à l'ensemble du territoire national, alors qu'entre 2014 (loi ALUR) et 2024, ce dispositif était réservé aux communes de plus de 200 000 habitants et aux territoires situés en zone tendue.

Dans ce contexte, des stratégies de contournement peuvent apparaître, en fonction des configurations locales de régulation.

Ainsi, en plus de pouvoir identifier les multiloueurs (**multipropriétaires**) les données relatives aux numéros d'enregistrement (NR) permettent d'affiner l'analyse en calculant un taux de « *pénétration* » réel des meublés de tourisme au sein du parc de résidences principales (RP) et/ou de résidences secondaires (RS).

### **Déclarations par les plateformes avec Le fichier « ELAN »**

Un deuxième type de données s'avère également utile : **le fichier dit « ELAN »**. Disponible depuis l'entrée en vigueur de la loi du même nom, ce fichier résulte de l'obligation faite aux plateformes de transmettre aux collectivités un ensemble d'informations permettant de contrôler l'activité de LCD et de vérifier le respect de la réglementation en vigueur, en particulier la limite de 120 jours de location par an pour une résidence principale. Pour les autres biens mis en location, ces données permettent de vérifier la conformité de l'activité avec le règlement communal de changement d'usage. Le défaut de transmission des informations demandées dans le cadre de la loi ELAN est passible d'une amende pouvant atteindre 50 000 euros par annonce concernée.

Le fichier ELAN renseigne, pour chaque **bien effectivement loué (annonce active)**, le **nombre annuel total de nuitées**. Contrairement au fichier numéros d'enregistrement des collectivités territoriales qui recense principalement des stocks de biens déclarés sans permettre de comparaison directe d'une année sur l'autre, les données ELAN permettent d'analyser les dynamiques pluriannuelles de la location courte durée. En outre, le fichier des numéros d'enregistrement des collectivités territoriales inclut des biens simplement déclarés, parfois inactifs (ou devenus inactifs), sans garantie de mise en location effective.

Les données ELAN permettent également de calculer des **taux moyens d'occupation** des résidences secondaires, à l'échelle de la commune comme du quartier, et ainsi, d'évaluer certaines stratégies de location mises en œuvre par les propriétaires, notamment la location à des étudiants durant une partie de l'année. Il convient toutefois de souligner qu'à la différence des fichiers NR, alimentés directement par les loueurs, les fichiers ELAN sont renseignés par les plateformes et que chaque plateforme transmet un fichier qui lui est propre. Cela ne simplifie pas les croisements entre les données, sachant qu'un propriétaire peut avoir une activité pour un même bien sur plusieurs plateformes différentes.

Dans les deux cas (numéros d'enregistrement (NR) et ELAN), il est possible d'identifier, à **l'adresse**, le type de bien loué et de réaliser des agrégations à une échelle fine, notamment celle du quartier, afin de préserver la confidentialité des données personnelles. La localisation à l'adresse ne permet de toute manière pas d'analyse de localisation plus fine dans les espaces touristiques où les formes d'habitat collectif sont importantes (comme dans le quartier des Minimes à La Rochelle) et où de très nombreux logements peuvent être enregistrés avec une même adresse.

Les données permettent également d'identifier la **commune de résidence principale** du loueur. L'analyse conjointe de ces deux types de fichiers offre ainsi la possibilité de conduire une analyse spatiale précise de la location courte durée.

---

### *Bibliographie*

*Vacher Luc, Vye Didier, Oget Elliot, 2026, Identification de la localisation exacte des logements de location de courte durée via les plateformes, Étude technique de l'Observatoire n°15, Observatoire des pratiques de tourisme et de loisir de l'UMR LIENSs CNRS-La Rochelle Université, 8 p.*

*Vye Didier, 2026, Comprendre les différentes segmentations du parc de logement afin d'objectiver les effets des locations 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.*

### Pour citer ce document

Vye Didier, Vacher Luc, 2026, L'identification des locations courte durée et les promesses d'une procédure de déclaration obligatoire, Étude technique de l'Observatoire n°17, Observatoire des pratiques de tourisme et de loisir de l'UMR LIENSs CNRS-La Rochelle Université, 5 p.