



Face à la saturation des marchés immobiliers locaux : quelles politiques de régulation des résidences secondaires en territoire touristique ?

Julien Watine

► To cite this version:

Julien Watine. Face à la saturation des marchés immobiliers locaux : quelles politiques de régulation des résidences secondaires en territoire touristique ?. 59ème colloque ASRDLF 2023 - Les territoires périphériques et ultrapériphériques face aux crises majeures. Le retour de la distance, Université de la Réunion, Jun 2023, Le Tampon (La Réunion), France. hal-04345071

HAL Id: hal-04345071

<https://hal.science/hal-04345071>

Submitted on 14 Dec 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Face à la saturation des marchés immobiliers locaux : quelles politiques de régulation des résidences secondaires en territoire touristique ?

*In a context of congested real estate markets : what
policies for regulating second homes in tourist areas?*

Julien WATINE

Université Paris Est Créteil

Lab'Urba

julienwatine@gmail.com

Mots-clés

Droit au logement ; Marchés immobiliers ; Régulation ; Résidences secondaires.

Keywords

Housing right ; Real estate market ; Regulation ; Second homes.

Classification JEL : P25, R21, R31, R52

Résumé

Cette communication vise à analyser les enjeux relatifs au développement des résidences secondaires dans les territoires touristiques français. Principalement fondée sur des recherches menées au Pays Basque et en Bretagne, son objectif sera d'évoquer les différents effets produits par la concurrence entre habitat « permanent » et « secondaire » sur les marchés immobiliers locaux, mais au-delà, ses incidences sur la vie sociale, économique et culturelle des territoires. Au regard de ces enjeux, la communication évoquera la question de la régulation des résidences secondaires dans les territoires touristiques, qui se heurte à de nombreux freins politiques et législatifs.

Abstract

The aim of this paper is to analyze the issues surrounding the development of second homes in French tourist areas. Mainly based on research carried out in Pays Basque and Bretagne, its aim will be to discuss the various effects produced by competition between "permanent" and "secondary" housing on local real estate markets, and beyond that, its impact on the social, economic and cultural life of these areas. In light of these issues, the paper will address the question of how to regulate second homes in tourist areas, which is hampered by a number of political and legislative obstacles.

Points clés

- Il existe une pénurie de logements dans les territoires touristiques. Cette pénurie est d'origine multifactorielle.
- La concurrence entre usages touristiques et résidentiels contribue à produire des tensions sur les marchés immobiliers locaux.
- Ces tensions sont la source de déséquilibres pouvant affecter le fonctionnement des territoires.
- Les gouvernements locaux ne disposent pas des outils adaptés pour réguler les résidences secondaires.

-1-

Introduction

Dans un ouvrage co-écrit avec Gwendal Simon, Marie Delaplace écrit : « Les activités associées au tourisme ne peuvent se développer sans des ressources présentes sur les territoires qu'elles investissent. [...] Elles peuvent être source de conflits dès lors que les ressources sont insuffisantes ou que leur usage conduit à une dégradation » (Delaplace, Simon, 2017). On peut considérer que le logement est l'une de ces ressources, dans la mesure où celui-ci est un bien essentiel à chaque habitant, et limité. En ce sens, alors que de nombreux territoires à forte attractivité touristique et résidentielle voient émerger des tensions sur leur marché immobilier, la question des résidences secondaires cristallise de nombreux conflits et la mise en œuvre de dispositifs de régulation divise les décideurs publics. A l'heure où la pandémie et le développement du télétravail semblent avoir mis en exergue l'aspiration à la multi-résidentialité d'une frange de la population, de nombreuses voix s'élèvent pour réclamer un meilleur contrôle des logements non-occupés à l'année, jugés responsables d'une inflation excluant les ménages les moins aisés des marchés immobiliers locaux. Si la France compte plus de 3,6 millions de résidences secondaires¹, soit près de 10% de son parc de logement, peut-on penser que ce droit à la multi-résidence puisse-être remis en question et que, comme le revendiquent certains habitants, « le droit d'avoir un logement passe avant celui d'en avoir deux² » ?

Dans un premier temps, cette communication souhaitera redéfinir la notion de résidence secondaire, et rendre compte de son évolution en France métropolitaine au cours des dernières années. Elle s'intéressera par la suite aux différents déséquilibres – réels ou présumés – générés par une forte proportion de logement à vocation touristique au sein des territoires, avant d'étudier les différentes mesures de régulation à l'œuvre ou envisagées par les collectivités concernées.

-2-

¹ Insee Focus n° 279, 09/11/2022.

² <https://www.sudouest.fr/politique/peyuco-duhart/saint-jean-de-luz-le-droit-a-un-logement-passe-avant-celui-d-en-avoir-deux-3533136.php>

La résidence secondaire en France, une pratique au carrefour de plusieurs définitions

Si la résidence secondaire est une pratique résidentielle ancienne et fortement répandue en France, sa définition, ses enjeux et les conséquences de son développement demeurent relativement mal cernés et font l'objet de débats. Cette partie souhaite revenir sur cette notion aux contours flous et sur son évolution récente.

2.1. Entre étranger et autochtone : une situation résidentielle paradoxale

Comme l'expriment plusieurs chercheurs, l'émergence d'une société où la mobilité joue un rôle central remet en cause le concept même de résidence, dans la mesure où « les sociétés à individus mobiles fabriquent des habitants temporaires d'un ou de plusieurs lieux, et non plus des habitants d'un seul lieu » (Stock, 2006). De nombreux termes ont fait leur apparition dans la sphère scientifique, tels que « multi-résidentialité », « habitat poly-topique », « poly-sédentarité » (Stock, 2006) (Urbain, 2002), pour désigner le fait que dans les sociétés modernes, la fixité résidentielle traditionnelle tend à éclater et que de nombreux habitants revendiquent un ancrage pluriel et l'appartenance à différents lieux de vie. En ce sens, selon certains chercheurs, la catégorisation entre « résidence principale » et « résidence secondaire » serait déjà quasi-obsolète, tant les mobilités touristiques sont marquées sur le plan résidentiel par un « enchâssement de la sphère touristique dans des formes quotidiennes », en particulier à l'heure du développement du télétravail.

La situation du résident secondaire, oscillant entre le touriste et l'habitant en « tirant parti des aménités de chaque résidence au meilleur moment » (Delage, Rousseau, 2022), nourrit de nombreux paradoxes. Tantôt qualifié de « casanier nomade » ou de « bigame résidentiel » qui « choisit de ne pas choisir », il est à la fois un « habitant qui passe et un passant qui reste » (Urbain 2002).

Cette complexité peut se traduire dans l'absence de véritable définition légale de la résidence secondaire en France. En effet celle-ci est souvent définie par la négative, comme « tout logement destiné à l'habitation qui ne constitue pas une résidence principale³ » (hors logement vacant). De même, ce mode d'occupation est régulièrement associé aux meublés de tourisme, à l'instar de l'INSEE qui regroupe les deux pratiques, et contrairement aux services fiscaux qui ne considèrent comme résidence secondaire qu'un logement soumis à la taxe d'habitation. Il existe donc un flou conceptuel autour du phénomène, et une absence de définition univoque pouvant complexifier son analyse.

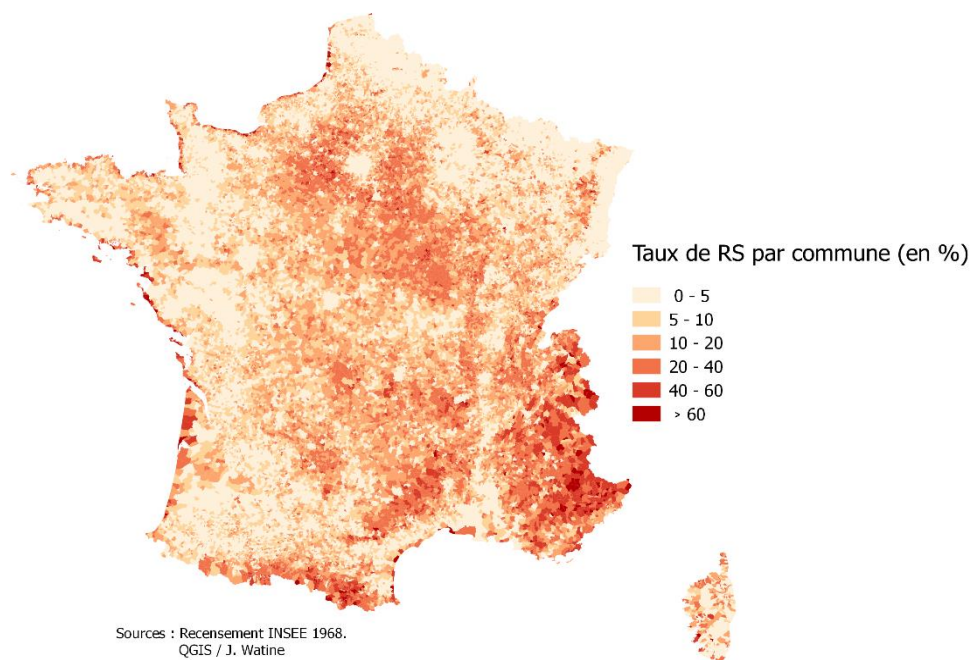
2.2. La résidence secondaire en France : une répartition inégale

Si la « bi » ou « multi-résidence » est une pratique ancienne, le terme de « résidence secondaire » ne se généralise en France qu'en 1946 lors du premier recensement d'après-guerre (Dubost, 1998). À cette époque le pays ne compte que 225.000 résidences secondaires, un nombre qui sera multiplié par 10 en moins de quarante ans. Aujourd'hui, il en existe près de 3,5 millions, réparties inégalement sur le territoire (voir carte 1 et 2).

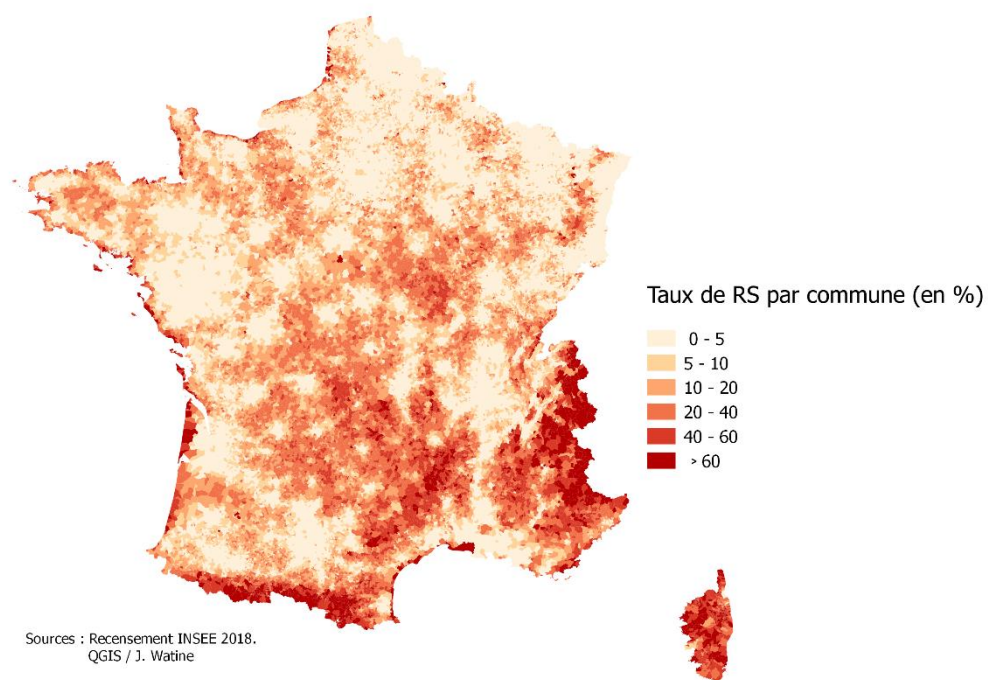
³ Question au Sénat - JO Sénat du 19/07/2018 - page 3542

Cartes n°1 et 2 : taux de résidences secondaires par commune en 1968 et 2018

Taux de résidences secondaires par communes de France métropolitaine (1968)



Taux de résidences secondaires par commune de France métropolitaine (2018)



La comparaison des cartes n°1 et 2, basées sur les données INSEE des recensements 1968 et 2018, permet d'avoir un aperçu de l'évolution des résidences secondaires au cours de cette période. Dans les deux cartes, apparaissent une forte concentration de résidences secondaires dans les territoires montagnards (Alpes, Pyrénées, Cévennes), en Corse et au sein d'une bande littorale étroite. Dans ces espaces, nombreuses sont les communes où leur taux dépasse 60%, au contraire des grandes agglomérations et des territoires périurbains où il excède rarement 5%. Si jusqu'aux années 1960 les résidences secondaires se répartissent de manière relativement homogène en France métropolitaine et se situent principalement en territoire rural ou à proximité des grands espaces urbains, elles se polarisent peu à peu sous l'effet du développement du tourisme de masse. L'INSEE estime qu'en 2017, 40% des résidences secondaires françaises sont situées sur le littoral, et 16% en territoire montagnard. Ces changements sont observés par la chercheuse Françoise Dubost à la fin des années 1990 : « Il y a vingt ans, la résidence secondaire paraissait proche du modèle traditionnel de la maison de campagne. Le modèle n'a pas disparu, mais il est largement concurrencé par d'autres, [...] le F2 sur la plage ou dans une station de ski » (Dubost, 1998).

Alors que la résidence secondaire tend à se polariser au sein de certains territoires, cette forte concentration induit des déséquilibres et des tensions, notamment au sein des marchés du logement où sont mis en concurrence usages touristiques et résidentiels.

2.3. Territoires touristiques : un cumul de facteurs pesant sur les marchés du logement ?

Bien qu'elle puisse y contribuer, une forte proportion de résidences secondaires n'entraîne pas nécessairement de tensions au sein des marchés locaux du logement. En effet, dans certains territoires peu tendus (Cévennes, Pyrénées...), un taux élevé ne va pas de pair avec une pénurie immobilière. Selon l'INSEE, qui publie en septembre 2022 une étude portant sur les tensions immobilières du littoral néo-aquitain « le poids des résidences secondaires n'est pas en soi un indicateur suffisant pour traduire les risques de tension sur le marché du logement : la croissance du nombre de logements (pour un usage principal ou secondaire), la dynamique de population et la densité de population ou encore les prix de l'immobilier y participent aussi », à plus forte raison dans les « zones où interfèrent des logiques urbaines et touristiques⁴ ». Selon l'étude, c'est la combinaison d'une « croissance soutenue de population et de résidences secondaires [qui] participe à la tension du marché du logement⁵ ».

Hors, bien que les métropoles continuent à attirer des habitants (à l'opposé des discours sur un supposé exode urbain⁶), c'est aussi particulièrement le cas des territoires touristiques et littoraux qui font face à une double attractivité touristique et résidentielle. Ainsi, sur les 10 départements dont la population a le plus augmenté entre 2008 et 2022, 8 sont des

⁴ Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine No 125 Paru le : 07/09/2022

⁵ Ibid.

⁶ PUCA-POPSU, « Exode urbain : un mythe, des réalités », février 2023.

départements littoraux qui comptent une part de communes touristiques très supérieures à la moyenne⁷. Parmi ces derniers, la forte attractivité des territoires de la façade Atlantique a popularisé l'expression de « ruée vers l'Ouest » (Vye, 2011), traduisant un fort engouement résidentiel des français pour cette partie du territoire.

Cette attractivité, bien que préexistante, s'est vue renforcée par le contexte post-COVID : hausse de l'épargne des ménages et taux d'intérêts bas, nouvelles aspirations développées par la crise sanitaire, développement du télétravail et de la multi-résidentialité... Ainsi, une étude a montré qu'au premier semestre 2021, les volumes d'achat des résidences secondaires représentaient en France 6,3 % des transactions totales, contre 5,5 % au premier semestre 2020⁸.

Cette hausse de la demande de logements (tant principaux que secondaires), se heurte à une offre limitée dans les territoires touristiques : en effet ces derniers sont souvent confrontés à une pénurie de foncier (notamment du fait des lois Montagne et Littoral limitant les possibilités de construction), à un taux de rotation du parc relativement faible et à des prix élevés⁹. Selon un rapport de l'inspection générale des finances publié en 2022 : « l'attractivité touristique d'un territoire génère une tension, souvent concentrée dans le temps et dans l'espace, qui vient se cumuler avec des déséquilibres déjà préexistants sur l'ensemble de l'année (excédent migratoire, foncier en moyenne plus rare, plus cher et plus contraint qu'ailleurs) et qui a une incidence sur la capacité de logement de l'ensemble de la population permanente et non-permanente (résidents secondaires et touristes)¹⁰ ».

Ainsi, si les résidences secondaires ne sont pas nécessairement synonymes de pénuries immobilières, elles peuvent contribuer à accroître des tensions au sein de territoires touristiques qui combinent déjà plusieurs facteurs pesant sur les marchés du logement.

-3-

Les « effets secondaires » des résidences secondaires : entre bénéfiques et déséquilibres pour les territoires ?

De nombreux acteurs locaux, politiques comme citoyens, déplorent les répercussions d'une forte proportion de résidences secondaires sur leur territoire, et pointent du doigt les

⁷ L'Hérault, la Gironde, la Loire-Atlantique, la Haute-Corse et la Corse-du-Sud, l'Ille-et-Vilaine, la Vendée et la Haute Savoie (soumise à la loi littoral).

⁸ PUCA-POPSU, « Exode urbain : un mythe, des réalités », février 2023.

⁹ Rapport de l'inspection générale des finances, « Lutte contre l'attrition des résidences principales en dans les zones touristiques », Juin 2022.

¹⁰ *Ibid.*

« effets secondaires » des résidences secondaires¹¹. Cette partie tentera de dresser un état des lieux de ces potentiels effets.

3.1. La résidence secondaire : une mise à l'écart des habitants permanents ?

A l'instar des métropoles, les territoires touristiques, notamment littoraux, peuvent être soumis à de fortes tensions immobilières. Dans son rapport publié en 2022, l'Inspection Générale des Finances Publiques alerte sur le fait que « la hausse du prix moyen [de l'immobilier] est significativement plus rapide et forte dans les communes touristiques, alors même que celui-ci est déjà élevé, notamment par rapport au revenu moyen des ménages ». A titre d'exemple, le prix médian au mètre carré a augmenté de 48% en Bretagne et de 52% dans les Pyrénées Atlantiques au cours des 5 dernières années, et de manière beaucoup plus forte sur la façade littorale¹². Un découplage s'opère alors dans certains territoires touristiques entre un revenu disponible comparable à la moyenne nationale, et des prix immobiliers parfois trois ou quatre fois supérieurs. Cette décorrélation entre revenus et prix de l'immobilier entraîne un taux d'effort important pour les populations locales, plus élevé dans certains territoires touristiques que dans le reste du territoire national, y compris dans les métropoles.

Si cette inflation est le fruit de plusieurs facteurs (en premier lieu du contexte économique global mais aussi de la forte attractivité démographique et du manque de foncier disponible), la pression induite par les logements à vocation touristique ou de villégiature est de nature à y contribuer. Selon de nombreux observateurs, « le développement des résidences secondaires et des locations de meublés de tourisme interfère avec le parcours résidentiel des ménages résidents des zones touristiques ». Alors que certaines études, notamment économétriques, ont permis d'établir un lien explicite entre le développement des meublés de type Airbnb et l'augmentation des prix immobiliers (Ayoub *et al*, 2019), il n'existe pas de travaux similaires portant sur les résidences secondaires. Cependant, une étude de l'agence d'urbanisme du Pays Basque (AUDAP) à paraître en 2023, en comparant les données de la base DVF et les fichiers fiscaux de la taxe foncière, fait état d'un lien univoque entre les mutations relatives aux résidences secondaires et un accroissement des prix immobiliers¹³.

Cet effet inflationniste peut s'expliquer par les différences de niveau de vie parfois significatives entre les résidents principaux et les propriétaires de résidences secondaires : dans certaines intercommunalités comme la communauté d'agglomération du Pays Basque, près de 50% des résidences secondaires appartiennent à un ménage aisé au sens de l'INSEE, alors que le niveau de vie médian des « résidents permanents » n'est que légèrement supérieur à la moyenne nationale. Selon l'INSEE, les résidents secondaires du littoral basque ont un revenu en moyenne 1,7 fois plus important que les habitants locaux, ce pouvoir d'achat

¹¹ *Ibid.*

¹² Comparateur de prix immobiliers Le Figaro, données Yanport <https://immobilier.lefigaro.fr/prix-immobilier>

¹³ Entretien avec l'AUDAP, 31/03/2023.

supérieur pouvant déréguler un marché qui ne correspond plus aux capacités de la population locale¹⁴.

Par ailleurs, les logements à vocation touristique, qu'il s'agisse des résidences secondaires ou plus encore des meublés de tourisme, concernent souvent des surfaces inférieures à 40m²¹⁵ (T1, T2) qui constituent le principal type de biens recherchés par les jeunes ménages au début de leur parcours résidentiel, tant à l'achat qu'à la location. Ces derniers sont donc particulièrement concernés par les difficultés à se loger, ce qui impacte l'ensemble de la chaîne du logement. En effet, les ménages n'ayant plus les moyens d'accéder à la propriété se maintiennent au sein du parc locatif, dont l'offre se réduit et devient peu à peu inaccessible, notamment pour les jeunes décohabitants. L'offre locative des territoires touristiques, confrontée à la concurrence avec la location de courte durée et à un fort taux de propriétaires occupants et de résidents secondaires, est donc particulièrement limitée et ne permet pas de satisfaire le parcours résidentiel des ménages locaux, notamment des plus jeunes.

Ainsi, la raréfaction de l'offre de logement induite notamment par la concurrence entre habitat « permanent » et « secondaire » est de nature à perturber les projets immobiliers des habitants des territoires touristiques. Ces difficultés peuvent entraîner d'autres déséquilibres, tant en terme d'économie que d'aménagement du territoire.

3.2. L'économie de la villégiature : des externalités préjudiciables aux autres secteurs d'activité ?

Malgré les tensions qu'elle provoque au sein des marchés du logement, la fréquentation liée aux résidences secondaires constitue l'une des premières sources de retombées économiques des territoires touristiques. En effet, les résidents secondaires nourrissent une économie spécifique pourvoyeuse d'emplois (secteur de la restauration, loisirs, rénovation des biens et entretien des logements...), aussi appelée « économie présentielle » (Davezies 2008).

Cependant, la faible fréquentation des résidences secondaires (estimée à 44 jours par an en moyenne en France¹⁶) mobilise à l'année un parc immobilier qui fait défaut à la population locale, notamment aux travailleurs liés à cette économie présentielle. Ces derniers, généralement soumis à des emplois précaires et peu rémunérés (Delaplace, Simon 2017), connaissent des difficultés d'accès au logement, à l'instar des travailleurs saisonniers dont l'hébergement est devenu un enjeu majeur dans les territoires touristiques. Par ailleurs les résidents secondaires, majoritairement âgés, (deux tiers des résidences secondaires sont possédées par un ménage de 60 ans ou plus, et même trois quarts dans certaines zones littorales¹⁷) requièrent des services spécifiques. Les territoires touristiques, notamment

¹⁴ Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine No 125 Paru le : 07/09/2022

¹⁵ Insee Première No 1871 Paru le : 25/08/2021

¹⁶ La start-up Prelo communique sur une durée moyenne d'occupation d'une résidence secondaire de 44 jours par an. <https://www.prelo.co/>

¹⁷ Insee Première No 1871 Paru le : 25/08/2021

littoraux, étant particulièrement confrontés au vieillissement de leur population, nécessitent une offre médicale adaptée, à l'image des auxiliaires de vie qui n'ont généralement pas les moyens de se loger dans ces territoires (Caouissin, 2021).

De plus, l'incapacité d'une partie des travailleurs à se loger en territoire touristique se matérialise par un éloignement physique des bassins d'emplois et une hausse des déplacements pendulaires : ainsi, une étude estime que la distance domicile-travail a augmenté de 60,6% entre 2008 et 2018 au sein des communes touristiques, contre 26,5% pour les autres communes¹⁸.

Symptôme de cet éloignement des bassins d'emploi, de nombreux postes demeurent non pourvus, faute de pouvoir héberger la main d'œuvre appropriée. C'est notamment le cas dans certains territoires touristiques, qui connaissent un dynamisme économique lié à la fois à la sphère présentielle et à la sphère productive (industrie, numérique, agriculture...), et où les deux secteurs tendent à se concurrencer. Au Pays Basque, les entreprises de l'aéronautique comme Dassault et Safran qui fournissent près de 10.000 emplois, peinent parfois à recruter : « Dans l'industrie, notamment aéronautique, on a besoin de personnels très qualifiés, qui viennent parfois pour des courtes durées. On se retrouve alors en concurrence avec les touristes sur la question de l'hébergement¹⁹ ».

Selon certains acteurs locaux, « il est aujourd'hui plus facile de trouver un emploi que de trouver un logement au Pays Basque », et le poids du secteur touristique, bien qu'essentiel, freine le développement des autres activités économiques. Certains chercheurs dénoncent même un appauvrissement des territoires lié cette hyper-spécialisation : « En évinçant des territoires concernés toute pluriactivité et émulation, l'économie de la villégiature devient peu à peu une mono-activité. En cela elle appauvrit les territoires sur lesquels elle s'installe » (Lebahy, 2008).

Ainsi, malgré les retombées économiques induites par l'économie touristique, nombreux sont les acteurs locaux qui déplorent ses externalités négatives : difficulté croissante des populations locales pour accéder au marché du logement, éloignement entre lieu de résidence et lieu de travail et hausse des déplacements pendulaires en voiture, effet « volets fermés » et « lits froids », fermetures de certains services et manque de main d'œuvre pour les entreprises, difficultés à calibrer certains réseaux et infrastructures selon les pics de fréquentation... Il semble donc que la question des résidences secondaires soulève des enjeux contradictoires, et interroge le positionnement de l'action publique face à l'économie touristique à la fois génératrice de retombées économiques et de déséquilibres pour les territoires.

3.3. La multi-résidentialité : un enjeu environnemental ?

Nous avons vu que les tensions immobilières et la pénurie de logements abordables en territoires touristiques contribuent à reléguer les populations travaillant à l'année en marge des zones d'activité, et provoquent un accroissement des déplacements pendulaires. Cette

¹⁸ Rapport de l'inspection générale des finances, « Lutte contre l'attrition des résidences principales en dans les zones touristiques », Juin 2022.

¹⁹ Entretien avec la communauté d'Agglomération du Pays Basque, 04/04/2023.

hausse des déplacements domicile/travail, outre un coût économique fort pour les ménages, génère un coût environnemental par la hausse du recours à la voiture dans certaines régions qui ne possèdent pas de systèmes de transports en commun performants.

Cependant, l'un des principaux enjeux environnementaux pour les territoires touristiques à l'aube de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » porté par la loi Climat et Résilience, est celui de la forte consommation foncière induite par la production de logements. Selon le ministère de la transition énergétique, « l'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine et de la construction de nouveaux habitats en périphérie des villes, est aujourd'hui l'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité²⁰ ».

Alors que le principal facteur participant à l'artificialisation des sols est l'habitat²¹, la soustraction d'une large partie du parc immobilier (environ 10% des logements à l'échelle française) à des fins de villégiature induit une saturation du foncier dans certains territoires, pouvant conduire à une hausse de l'étalement urbain. Ces effets sont redoublés par le fait que le foncier disponible des territoires touristiques est souvent limité (Lois Montagne et Littoral, érosion du trait de côte...) et que la densification y est moins acceptée qu'ailleurs pour des raisons de qualité paysagère (voir 3.1). Ainsi, les différents scénarios envisagés par l'ADEME pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 envisagent tous une réduction de la part de résidences secondaires à l'échelle nationale²².

Plus largement, alors que le modèle de la maison individuelle, particulièrement prisé des français (56% du parc de logement national²³), tend à être remis en question et que certaines personnalités politiques assimilent l'habitat pavillonnaire à « un non-sens écologique²⁴ », la possession de plusieurs logements à des fins de villégiature peut s'inscrire dans un débat émergent, à l'aune des objectifs nationaux de sobriété foncière.

3.4. La résidence secondaire : vers un retour des tensions identitaires dans des territoires aux revendications autonomistes ?

Une revue de presse nationale et la parution quasi-hebdomadaire d'articles dans la presse locale permettent d'identifier une prédominance des contestations des résidences secondaires, tant politiques que citoyennes, au sein de territoires à l'identité culturelle forte (Pays Basque, Bretagne, Corse). Ainsi, en avril 2023, une manifestation a réuni plusieurs milliers de personnes au Pays Basque, avec pour revendication « le droit de vivre et se loger au pays », de même des collectifs Bretons se mobilisent régulièrement derrière le slogan « la

²⁰ <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>

²¹ Une étude estime que l'habitat contribue à 42% de l'artificialisation des sols. (enquête Teruti-Lucas, 2014)

²² <https://www.ademe.fr/les-futurs-en-transition/>

²³ Rapport de l'inspection générale des finances, « Lutte contre l'attrition des résidences principales en dans les zones touristiques », Juin 2022.

²⁴ https://www.bfmtv.com/societe/les-maisons-individuelles-un-non-sens-ecologique-des-propos-d-emmanuelle-wargon-font-polemique_AD-202110160041.html

Bretagne n'est pas à vendre ». Certains élus locaux, se faisant les témoins des revendications de leurs administrés, n'hésitent pas à mettre en garde contre un risque de conflit ouvert entre locaux et résidents secondaires, comme un maire d'Ille-et-Vilaine, selon qui « l'on en est à un stade où ça va virer à la confrontation²⁵ ». Récemment, des résidences secondaires incendiées sur lesquelles étaient visibles les inscriptions « FLB » (Front de libération de la Bretagne) et « FLNC » (Front de libération nationale Corse)²⁶, ont fait craindre un potentiel réveil de groupes indépendantistes dans ces territoires.

L'attachement à la terre natale, profondément ancré dans certaines régions, y est consubstantiel de la culture locale et peut trouver son origine dans des pratiques résidentielles anciennes, comme le droit d'aînesse appliqué au Pays Basque jusqu'au début du XXe siècle, substituant les transmissions intrafamiliales au droit de propriété traditionnel. Ainsi, la spéculation engendrée par le tourisme « apparaît en contradiction avec la morale traditionnelle qui considérerait la terre comme un bien étranger à toute opération financière » (Urteaga 2022). Ce sentiment de spoliation est résumé par le député corse Jean-Félix Acquaviva :

Si la tendance se poursuit en matière de construction de résidences secondaires [...] on ne pourra pas, demain, dire que l'on n'a pas été prévenu. Car la situation dans laquelle on laisse l'île tomber au fur et à mesure peut créer des frustrations majeures au sein d'un peuple, le peuple corse, qui n'a plus la place qu'il doit avoir chez lui. La terre, pour un Corse, ce n'est pas seulement un bien économique, c'est un élément fondamental de l'identité d'un peuple²⁷.

Bien qu'il faille nuancer la dimension « culturelle » des revendications locales liées au droit au logement, il semble que ces contestations sont renforcées dans certaines régions par un sentiment de spoliation socio-culturelle incarnée par la figure du « multi-résident » venu accaparer les terres locales à des fins de villégiature. Ce facteur, parmi d'autres, peut expliquer la vivacité des revendications dans des territoires soumis à des phénomènes conjoints de forte attractivité démographique et touristique, de raréfaction de l'offre immobilière et de revendications socio-culturelles.

Ainsi, la question du logement nourrit dans certaines régions des revendications politiques, visant à influencer la législation au niveau national et à permettre aux collectivités concernées d'appliquer des mécanismes de régulation adaptés à la situation locale. Alors que certaines régulations « informelles » existent déjà, comme en Corse où le prix du foncier est tacitement 42,5% fois plus élevé pour un acheteur « du continent » que pour un insulaire (Giannoni, Tafani, 2014), les représentants locaux des territoires touristiques tendent à « se mobiliser dans la perspective d'une évolution réglementaire²⁸ » nationale pour compenser la faible marge d'action dont ils disposent. Par extension, les revendications des collectivités locales

²⁵ <https://www.lesoir.be/447936/article/2022-06-12/la-revolte-des-villes-touristiques-contre-le-systeme-airbnb>

²⁶ *Ibid.*

²⁷ <https://www.corsematin.com/articles/speculation-fonciere-en-corse-les-deputes-francais-disent-stop-123352>

²⁸ Programme local de l'Habitat du Pays Basque, orientations et programme d'actions 2021/2026.

portant sur la régulation des logements à vocation touristique peuvent alimenter dans certaines régions des débats portant sur une plus grande autonomie politique²⁹.

Alors que les réactions entraînées par le développement des résidences secondaires sont nombreuses, il semble qu'elles puissent être accrues par un sentiment d'appartenance communautaire dans des territoires aux racines culturelles fortes, et aller de pair avec des revendications autonomistes. Ainsi, au-delà du simple cadre du logement, le sujet des résidences secondaires se situe à la croisée d'enjeux multiples (écologiques, sociaux, économiques, culturels), et soulève des questions de gouvernance territoriale.

-4-

Régulation des résidences secondaires et maintien d'un logement abordable : quelle marge de manœuvre pour les territoires touristiques ?

Face aux tensions générées par le développement des résidences secondaires, de nombreux élus et responsables politiques militent en faveur de dispositifs de régulation adaptés à leur territoire. Cependant, l'application de ces dispositifs se heurte à différents freins politiques et législatifs, et la question des résidences secondaires s'avère conflictuelle tant à l'échelle politique que citoyenne.

4.1. Entre besoin et opposition : le paradoxe de la construction de logement en territoire touristique

Un rapport de l'inspection générale des finances publié en juin 2022, identifie « la construction et la rénovation » de logements comme « le premier levier de lutte contre les déséquilibres des marchés du logement des zones touristiques³⁰ ». Cependant, au niveau local, le besoin de construire davantage ne fait pas consensus auprès des habitants et des élus.

En mars 2023, un sondage IFOP pour le journal Sud-Ouest interrogeait un échantillon d'habitants du Pays Basque sur leurs conditions d'habitat : ces derniers étaient près de 75% à constater une pénurie de logements disponibles dans leur territoire, principalement au sein des communes littorales. Cependant, s'il existe une forme de consensus pour déplorer le manque de logements disponibles, très rares sont les habitants qui souhaitent y remédier en construisant davantage : ainsi, pour pallier ce manque, seulement 6% des habitants sondés préconisent de « libérer des terrains pour construire de nouveaux logements », 5% de « construire des bâtiments plus élevés dans certains secteurs », et 2% de « densifier les centres villes »³¹. Au contraire les propositions visant à réorienter le parc de logements à vocation «

²⁹ Rapport de l'inspection générale des finances, « Lutte contre l'attrition des résidences principales en dans les zones touristiques », Juin 2022.

³⁰ *Ibid.*

³¹ <https://www.ifop.com/publication/la-question-du-logement-au-pays-basque/>

touristique » (meublés de tourisme et résidences secondaires) vers du logement à l'année sont plébiscitées.

Ces réticences s'incarnent dans les nombreux recours locaux entrepris contre les permis de construire, et dans la faible appétence de certains maires à densifier leur territoire par crainte d'une réaction négative des habitants. L'attachement à la préservation de la qualité de vie et aux aménités paysagères est particulièrement forte dans certaines régions touristiques, notamment au sein du littoral atlantique où prime l'habitat individuel et où l'image du littoral méditerranéen « bétonné » fait figure de repoussoir tant chez les habitants que chez les élus (Lebahy, 2008). Ainsi, certaines personnalités politiques et citoyennes des territoires touristiques questionnent la nécessité de construire, arguant du fait que l'ampleur du parc dit « inoccupé » pourrait couvrir les besoins en logement de la population locale (Caouissin, 2021). A l'opposé, d'autres acteurs appuient sur la nécessité de produire du logement, notamment social, afin d'absorber la forte attractivité démographique des territoires touristiques :

Le marché du logement ne peut pas être résumé à une seule solution. On parle de résidences secondaires et de locations de courte durée : mais tous ces éléments-là ne peuvent pas répondre aux besoins de la population présente et de celle qui arrive. Il va falloir construire³².

Alors que le logement abordable manque en territoire touristique – le taux de logement social y est près de deux fois moins élevé (7,7%) que dans les autres communes françaises (14,4%)³³ – de nombreux facteurs freinent sa construction, au premier rang desquels les réticences de certains élus et habitants à construire, mais aussi les coûts élevés du foncier qui complexifient l'équilibre financier des opérations. Pour autant, le logement social est essentiel aux territoires touristiques, notamment pour loger les différents travailleurs qui contribuent à en faire vivre l'économie (voir partie 2). Par ailleurs, le logement social, qu'il soit locatif ou en accession à la propriété comme le « bail réel solidaire », interdit toute utilisation à des fins de résidence secondaire, et permet donc de garantir un parc durablement accessible aux populations locales, contrairement à d'autres dispositifs d'aide à la production (dispositifs PINEL, PSLA) qui peuvent après une certaine période produire des logements touristiques et alimenter le marché spéculatif.

Si la construction de logement, notamment social, pourrait constituer la première stratégie de maintien d'un parc abordable, il existe un paradoxe dans les territoires touristiques entre une volonté de favoriser l'habitat local et de préserver la qualité de vie et les aménités paysagères. A ce titre, la régulation des résidences secondaires et des logements à vocation touristique apparaît souvent comme une solution « idéale », permettant de concilier ces deux objectifs.

³² Entretien avec l'AUDAP (Agence d'urbanisme du Pays Basque), 31/03/2023.

³³ Rapport de l'inspection générale des finances, « Lutte contre l'attrition des résidences principales en dans les zones touristiques », Juin 2022.

4.2. La fiscalité locale : un outil de régulation à l'efficacité limitée ?

Alors que la question des résidences secondaires tend à s'installer dans le débat public, peu de mesures de régulation sont aujourd'hui applicables par les collectivités concernées. Il en est cependant une qui tend à être adoptée par de nombreuses communes : la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Ainsi, la Loi de finances de 2017 donne aux conseils municipaux des communes situées en zone tendue la possibilité de voter une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, pouvant aller jusqu'à 60% de la cotisation initiale (qui était jusqu'alors plafonnée à 20%). De nombreuses communes se saisissent aujourd'hui de ce levier fiscal, au premier rang desquelles figurent Paris, Bordeaux, Lyon ou Marseille qui ont porté ou prévoient de porter le taux à son maximum.

Si l'objectif affiché par les communes est de contribuer à « la remise sur le marché locatif pour une occupation en résidence principale³⁴ » des logements non occupés à l'année, les premiers retours n'abondent pas en ce sens, et la majorité des observateurs jugent la majoration « sans réel impact sur la remise sur le marché des biens³⁵ ». De nombreux élus doutent ainsi des réels effets de la mesure, et la comparent à « un grain de sable sur la plage³⁶ ». Par ailleurs, certains acteurs politiques craignent que la hausse de la fiscalité n'entraîne « une monopolisation du parc par des multi-résidents secondaires fortunés », et militent pour une taxation « modulée en fonction de la richesse des propriétaires » (Caouissin, 2021).

En revanche, alors que le rendement national de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est estimé à trois milliards d'euros en 2023, cette taxe peut générer des recettes additionnelles pour les collectivités, à même de contribuer à « financer une partie de leur politique foncière, de leur politique patrimoniale et de leur politique de l'habitat, notamment en faveur du logement intermédiaire et social ». A titre d'exemple, cette majoration de la taxe représentait en 2021 près de 60 millions d'euros de recettes pour la ville de Paris, et aux alentours de 2 millions d'euros pour des villes comme Biarritz ou Menton (voir tableau 1). Cependant, les recettes de cette majoration ne sont à ce stade pas fléchées vers des politiques du logement, et de nombreuses communes touristiques ne peuvent pas en bénéficier, faute d'être classée en « zone tendue ».

Tableau 1 : Liste des 10 communes françaises percevant le plus de recettes liées à la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en 2021.

Commune	Taux de la majoration de THRS adopté	Montant de la majoration de THRS 2021
Paris	60 %	58 559 983 €

³⁴ <https://www.paris.fr/pages/taxes-et-impots-2318>

³⁵ Rapport de l'inspection générale des finances, « Lutte contre l'attrition des résidences principales en dans les zones touristiques », Juin 2022.

³⁶ Marie-Pierre Burre-Cassou, maire de Guéthary, propos issus du colloque « Territoires touristiques : le droit de vivre au pays est-il menacé ? Se loger ne peut être que secondaire », Janvier 2022.

Nice	60 %	13 455 927 €
Bordeaux	50 %	2 837 593 €
Antibes	20 %	2 539 098 €
Marseille	20 %	2 508 603 €
Menton	30 %	2 094 067 €
Biarritz	30 %	1 877 828 €
Lyon	20 %	1 764 014 €
Neuilly Sur Seine	30 %	1 518 563 €
Roquebrune Cap Martin	40 %	1 516 509 €

(Source : « Rapport sur l'attrition des résidences principales en Corse et sur le territoire continental » de l'inspection générale des finances 2022, d'après les données DGCL)

4.3. Les mesures coercitives : une atteinte à la liberté individuelle et au droit de propriété ?

Contrairement à certains pays européens comme la Suisse et l'Autriche qui imposent des quotas de résidences secondaires, la France ne dispose pas de réglementation contraignante. Des dispositifs de régulation s'appliquent cependant aux meublés de tourisme, comme le principe de compensation qui limite très fortement la possibilité de créer de nouvelles locations de courte durée dans les territoires concernés. Comment expliquer cette différence, alors que les résidences secondaires et les meublés de tourisme soulèvent des questions analogues en terme « d'accès au logement des habitants, d'usages concurrents des espaces urbains, d'attractivité, de pression touristique ou d'inégalités socio-économiques » (Aguilera *et al* 2019) ?

On peut émettre l'hypothèse que la régulation des résidences secondaires est plus complexe à mettre en œuvre que celle des meublés de tourisme, car ces derniers en tant que lits marchands relèvent de la sphère professionnelle, plus facilement soumise à encadrement que le marché résidentiel classique. En effet, si les locations de courte durée « sont considérées comme une activité économique/commerciale [...] cela ouvre la possibilité aux gouvernements locaux de pouvoir réguler l'octroi de licence ou l'autorisation de changement d'usage » (Aguilera *et al* 2019). Au contraire, les résidences secondaires, outre le fait qu'elles fassent partie intégrante des mœurs et des pratiques résidentielles d'un grand nombre de français, relèvent de choix individuels garantis par le droit de propriété, et de nombreux leviers actuellement envisagés sont jugés en l'état inapplicables car potentiellement anticonstitutionnels.

C'est notamment le cas du « statut de résident », initialement envisagé par des parlementaires corses, et porté aujourd'hui notamment par des élus bretons et basques. La publication récente d'un « Manifeste pour un statut de résident en Bretagne » (Caouissin

2021), largement relayée dans la presse locale et nationale, suscite de nombreux débats. Ce statut consisterait à conditionner l'achat d'un logement sur un territoire donné à une durée minimum de résidence préalable : pour acheter, l'acquéreur devrait justifier d'avoir vécu sur place une ou plusieurs années en résidence principale. Selon l'auteur du manifeste, la mesure permettrait d'obtenir des résultats concrets rapidement en entraînant une baisse des prix des marchés immobiliers par la forte réduction du nombre d'acheteurs potentiels. Le statut, déjà appliquée à titre dérogatoire dans certains territoires de l'Union Européenne (province autonome de Bolzano en Italie, et îles Aland en Finlande), fait cependant l'objet de nombreuses réticences politiques et de freins législatifs. Accusée d'être une mesure à caractère discriminatoire visant à évincer les « étrangers » de certains territoires, son efficacité peut être limitée par le fait que de nombreux résidents secondaires des territoires touristiques sont eux-mêmes des habitants locaux. Par ailleurs cette mesure pourrait porter atteinte au droit de propriété et au principe d'égalité qui occupent une place fondamentale en droit français, de même qu'aux traités européens qui garantissent la libre circulation des personnes, des services et des capitaux. Les articles 63 à 66 du Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne (TFUE) garantissent ce principe, qui comprend notamment « le droit pour les citoyens d'acquérir des biens immobiliers tels que des résidences secondaires ». Ainsi, certaines mesures de régulation des marchés du logement, notamment en Autriche, ont été jugées contraires au droit européen car restreignant la libre circulation³⁷.

Toutefois, ces droits fondamentaux ne sont pas absolus, et peuvent faire l'objet de restrictions, comme le rappelle la cour de justice européenne (CJUE), selon laquelle l'instauration de limites à l'installation de résidences secondaires dans certaines zones déterminées peut répondre à « un objectif d'aménagement du territoire tel que le maintien, dans l'intérêt général, d'une population permanente et d'une activité économique autonome par rapport au secteur touristique ». Ce type de régulation, doit, en droit européen, être « non discriminatoire, justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général, proportionnée à cet objectif d'intérêt général, fondée sur des critères, clairs, non ambigus, objectifs, rendus publics à l'avance, transparents et accessibles ». A ce titre, la réglementation du changement d'usage restreignant le développement des meublés de tourisme à Paris, ayant fait l'objet de recours juridiques, a été justifiée par la CJUE au regard « d'une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location ». Face aux différentes contraintes législatives, l'application de dispositifs de régulation des résidences secondaires peut donc s'avérer complexe à mettre en œuvre, notamment pour des collectivités peu dotées en ingénierie, et nécessite un fort volontarisme politique.

Pour compenser la faible marge de manœuvre réglementaire dont ils disposent, certains territoires sollicitent le droit à l'expérimentation des collectivités locales, qui « autorise les collectivités territoriales et leurs groupements à déroger à titre expérimental et pour un objet et une durée limitée, aux dispositions législatives ou réglementaires qui régissent l'exercice de leurs compétences ». C'est dans ce cadre qu'un projet de loi visant à expérimenter un droit de préemption spécifique à la Corse pour « lutter contre le phénomène de spéculation foncière et immobilière dans l'île » a été adopté en première lecture à l'Assemblée nationale

³⁷ Rapport de l'inspection générale des finances, « Lutte contre l'attrition des résidences principales en dans les zones touristiques », Juin 2022.

le 8 février 2022. Certains élus envisagent de mobiliser ce droit pour expérimenter d'autres mesures, comme le statut de résident, ou la mise en place de « servitudes de résidences principales » dans les documents d'urbanisme locaux.

Malgré ce droit à l'expérimentation, la latitude d'action des collectivités territoriales est réduite, et les initiatives des gouvernements locaux sont soumises aux aléas des « relations entre niveaux de gouvernement [...] qui encadrent et contraignent les initiatives locales » (Aguilera *et al* 2019). Alors que des chercheurs ont mis en avant un manque « d'alignement politique au sujet de la nécessité de réguler les locations de courte durée entre les différents niveaux de gouvernement » (Aguilera *et al* 2019), de nombreux acteurs politiques locaux regrettent de ne pas disposer de suffisamment d'outils visant à réguler le logement à vocation touristique sur leur territoire.

Si les collectivités locales « ont un rôle essentiel à jouer pour arbitrer entre le développement touristique et le logement de leurs habitants permanents » et que « le bloc communal apparaît comme le meilleur échelon pour réaliser les arbitrages entre politiques du tourisme et du logement³⁸ », les exécutifs locaux peinent aujourd'hui à agir efficacement sur la destination de leur parc de logement (résidence principale, résidence secondaire, meublé de tourisme, logement vacant...). Il apparaît donc que la question des résidences secondaires, outre une question d'accès au logement, soulève des enjeux en terme de décentralisation et d'administration des collectivités territoriales.

-5-

Conclusion

Les territoires à forte attractivité résidentielle et touristique sont soumis à la double nécessité de loger leurs résidents permanents et leurs visiteurs occasionnels. Ce besoin peut s'avérer contradictoire dans la mesure où - lorsqu'il n'est pas assumé par de l'hébergement touristique traditionnel (hôtellerie, camping, chambres d'hôtes...) - il met en concurrence deux types d'usages (touristique et résidentiel) au sein d'un marché du logement aux ressources limitées. Face à ce constat, de nombreux élus locaux et collectifs citoyens militent pour une régulation des logements à vocation touristique afin de maintenir un parc accessible aux populations habitant le territoire à l'année. Ces dispositifs de régulation, hormis certaines mesures fiscales, sont toutefois difficilement applicables et des freins politiques et législatifs entravent leur mise en œuvre. Bien que faisant l'objet de vifs débats dans certains territoires, la résidence secondaire n'est pas intrinsèquement synonyme de tension immobilière, et dans des régions rurales et montagnardes, la forte proportion de maisons de villégiature n'entraîne pas nécessairement de pénurie sur les marchés du logement.

Si les résidences secondaires cristallisent de nombreuses oppositions, on peut penser qu'elles ne sont qu'un facteur parmi d'autres des tensions sur les marchés immobiliers, qui

³⁸ Rapport de l'inspection générale des finances, « Lutte contre l'attrition des résidences principales en dans les zones touristiques », Juin 2022.

résultent en premier lieu de phénomènes comme l'attractivité démographique et le manque de foncier disponible. Cependant, leur inégale répartition au sein du pays et leur concentration dans certains espaces ou interfèrent des « logiques urbaines et touristiques³⁹ » peut contribuer à saturer les marchés immobiliers et à instaurer une concurrence entre habitants « permanents » et « occasionnels » génératrice de conflits. Ces conflits sont renforcés par certaines spécificités territoriales, en particulier dans des régions aux fortes racines culturelles (Bretagne, Corse, Pays Basque) où le développement des logements à vocation touristique va de pair avec un sentiment de spoliation socio-culturelle. Plus largement, les conflits autour de la question des résidences secondaires, à l'échelle politique comme citoyenne, semblent cristalliser des contestations plus larges et témoignent des nouvelles difficultés d'accès au logement dans des territoires jusqu'à présent épargnés par les phénomènes de forte tension immobilière. On peut dès lors se demander si la contestation des résidences secondaires n'incarne pas une forme d'extension de la lutte pour le « droit à la ville » (Lefebvre, 1968) en dehors des aires métropolitaines où elle était généralement circonscrite.

Références bibliographiques

Aguilera T, Artioli F, Colomb C, (2019) « Les villes contre Airbnb ? Locations meublées de courte durée, plateformes numériques et gouvernance urbaine. », *Gouverner la ville numérique*.

Ayouba K, Breuille M-L, Grivault C, Le Gallo J (2019) « Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market ? An Empirical Analysis for French Cities », CESAER UMR1041, AgroSup Dijon, INRA, Université de Bourgogne Franche-Comté.

Caouissin N (2021), *Manifeste pour un statut de résident en Bretagne*, Presses universitaires de Bretagne.

Davezies L (2008), *La République et ses territoires. La circulation invisible des richesses*, Seuil, coll. « La république des idées »,

Delage A, Rousseau M (2022) « L'« exode urbain », extension du domaine de la rente », *Métropolitiques*.

Delaplace M, Simon G (2017) *Touristes et habitants. Conflits, complémentarités et arrangements*, Gollion (CH), Infolio Archigraphy poche.

Giannoni S, Tafani C (2014) « Le double marché de fait en Corse ».

Lebahy, Y (2008) « L'économie de la villégiature : une hérésie en termes d'aménagement », *Pour*, vol. 199, no. 4, 2008, pp. 139-145.

³⁹ Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine No 125 Paru le : 07/09/2022

Lefebvre H (1968) *Le droit à la ville*, Anthropos, Paris

Stock M (2006) « L'hypothèse de l'habiter poly-topique : pratiquer les lieux géographiques dans les sociétés à individus mobiles. », *EspacesTemps.net*, 2006.

Urbain J-D (2002), « Le résident secondaire, un touriste à part ? » *Ethnologie française*, n° 3, pp. 515-520.

Urteaga E (2022) *La politique du logement au Pays basque*. L'Harmattan.

Vye D (2011) « « La Ruée vers l'Ouest ? » », *Espace populations sociétés*.

Documents en ligne

Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine No 125 Paru le : 07/09/2022
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6477130>

Insee Première No 1871 Paru le : 25/08/2021
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6477130>

Insee Focus n° 279, 09/11/2022.
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6653801>

PUCA-POPSU, « Exode urbain : un mythe, des réalités », février 2023.
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/DP_EXODEURBAIN.pdf

Rapport de l'inspection générale des finances, « Lutte contre l'attrition des résidences principales en dans les zones touristiques », Juin 2022.

<https://www.interieur.gouv.fr/Publications/Rapports-de-l-IGA/Rapports-recents/Lutte-contre-l-attrition-des-residences-principales-dans-les-zones-touristiques-en-Corse-et-sur-le-territoire-continental/?nomobredirect=true>

<https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>

BFMTV : « Les maisons individuelles, un "non sens-écologique"? des propos d'Emmanuelle Wargon font polémique », 16/10/2021.

https://www.bfmtv.com/societe/les-maisons-individuelles-un-non-sens-ecologique-des-propos-d-emmanuelle-wargon-font-polemique_AD-202110160041.html

Sud Ouest : « Saint-Jean-de-Luz : "Le droit à un logement passe avant celui d'en avoir deux" », 03/03/2017.

<https://www.sudouest.fr/politique/peyuco-duhart/saint-jean-de-luz-le-droit-a-un-logement-passe-avant-celui-d-en-avoir-deux-3533136.php>

Le Soir : « La révolte des villes touristiques contre le système Airbnb », 12/06/2022.

<https://www.lesoir.be/447936/article/2022-06-12/la-revolte-des-villes-touristiques-contre-le-systeme-airbnb>

Corse Matin : « Spéculation foncière en Corse, les députés français disent stop », 06/02/2022

<https://www.corsematin.com/articles/speculation-fonciere-en-corse-les-deputes-francais-disent-stop-123352>