

L'impact du tourisme sur l'offre de logements

HABITER DEMAIN EN CHARENTE-MARITIME



Les maires face à l'enjeu du tourisme en Charente Maritime

Cette enquête, initiée par le CAUE 17 et coproduite avec LesCityZens, a été réalisée à partir d'un questionnaire en ligne envoyé aux 463 communes de Charente Maritime. Les données, collectées du 12 mai au 14 juin 2025, ont été traitées par LesCityZens. 113 communes ont répondu.

L'objectif de cette enquête est d'objectiver et de qualifier l'enjeu du tourisme dans ses impacts en matière de logement et dans les politiques publiques communales qui en découlent. Le tourisme est-il un atout ou un frein au développement des territoires ? Quelles sont ses impacts ? La nouvelle loi Le Meur-Échaniz est-elle un outil adapté pour les élus et comment souhaitent-ils s'en saisir ?



Sommaire :

Synthèse de l'étude	p. 04	Volonté de limiter ou d'interdire les résidences secondaires et pourquoi	p. 22
Échantillon de l'étude	p. 05	Pourquoi limiter ou interdire les résidences secondaires	p. 24
Impact du tourisme sur les communes	p. 08	Pourquoi ne pas limiter ou interdire les résidences secondaires	p. 25
Le tourisme est pour votre commune...	p. 10	Être accompagné pour mieux encadrer le développement touristique	p. 27
Connaissance de la loi Le Meur-Échaniz	p. 12	Méthodologie	p. 28
Connaissance des articles de la loi Le Meur-Échaniz	p. 14	Mémento sur la loi Le Meur-Échaniz	p. 29
Volonté d'utiliser la loi pour agir	p. 16	Présentation du CAUE 17	p. 30
Les articles de la loi qui paraissent les plus utiles	p. 18	Présentation de LesCityZens	p. 31
Volonté d'encadrer plus strictement les meublés de tourisme	p. 20		

Synthèse de l'étude

Les 113 communes ayant répondu à l'étude, sur les 463 que comporte la Charente Maritime, donne une bonne représentativité des communes du département.

Une majorité d'élus favorables au tourisme

49 % estiment que le tourisme a un impact favorable et 13 % très favorable, soit 62 % au total.

Le tourisme, un moteur pour les territoires

C'est un levier parmi d'autres du développement local (56 %) et un atout économique majeur indispensable pour le développement local (26 %).

Méconnaissance de la loi Le Meur-Échaniz

Seuls 4 maires sur 10 connaissent la loi. Cette proportion monte toutefois à 74 % pour les maires des zones littorales et à 80 % pour les maires des zones tendues et littorales, en raison de la prégnance de la question du tourisme sur leur territoire.

Volonté affirmée d'utiliser les leviers de la loi pour les zones exposées au tourisme

60 % des élus de la zone tendue et littorale et 45 % des élus de la zone littorale déclarent souhaiter utiliser cette loi pour agir sur leur territoire en matière de meublés de tourisme ou de résidences secondaires.

Les leviers de la loi Le Meur-Échaniz qui paraissent les plus utiles aux élus

L'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme et la possibilité d'instaurer des quotas pour ces meublés apparaissent comme les mesures les plus utiles pour les élus, quelles que soient les zones considérées.

Les élus du littoral souhaitent limiter ou interdire les résidences secondaires

65 % des maires de la zone littorale souhaitent agir contre les résidences secondaires, soit pour les limiter (50 %), soit pour les interdire (15 %) sur certaines zones de leur commune. Les élus de la zone tendue et littorale sont 60 % à vouloir les limiter.

Les raisons invoquées pour limiter ou interdire les résidences secondaires

Libérer du logement permanent (44 %) et préserver l'équilibre social du territoire (33 %) sont les raisons qui arrivent en tête pour l'ensemble de l'échantillon. On note toutefois que pour les élus de la zone tendue et littorale, il s'agit en premier lieu de préserver l'équilibre social du territoire (38 %), de lutter contre la spéculation (38 %) et de libérer du logement permanent (25 %).

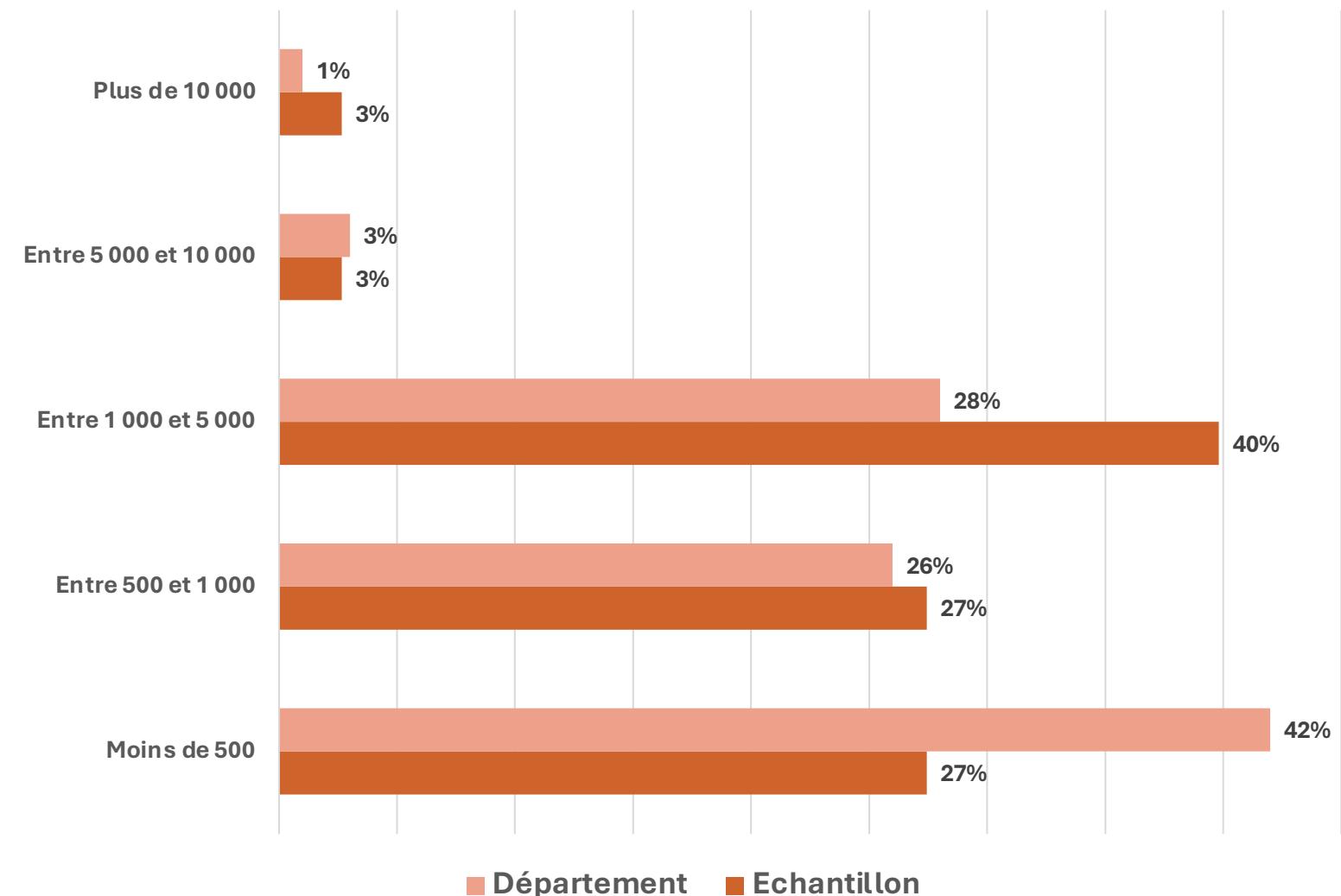
Les raisons invoquées pour ne pas limiter ou interdire les résidences secondaires

La première raison avancée est le faible taux de résidences secondaires sur la commune (42 %), suivi par l'affirmation que le fait d'avoir une résidence secondaire relève d'un droit (15 %). Viennent ensuite l'équilibre social satisfaisant ou le rassemblement de familles (12%), mais aussi le fait qu'au bout d'un certain temps, ces résidences secondaires se transforment en résidences principales (12 %).

Échantillon de l'étude

- **24 %** des communes du département ont répondu à l'enquête (113 communes sur 463).
- **Cet échantillon représente 42 % de la population du département**, soit 272 664 habitants sur 661 404 au total.
- On note une sous-représentation des communes de moins de 500 habitants ainsi qu'une sur-représentation des communes entre 1 000 et 5 000 habitants et des plus de 10 000.

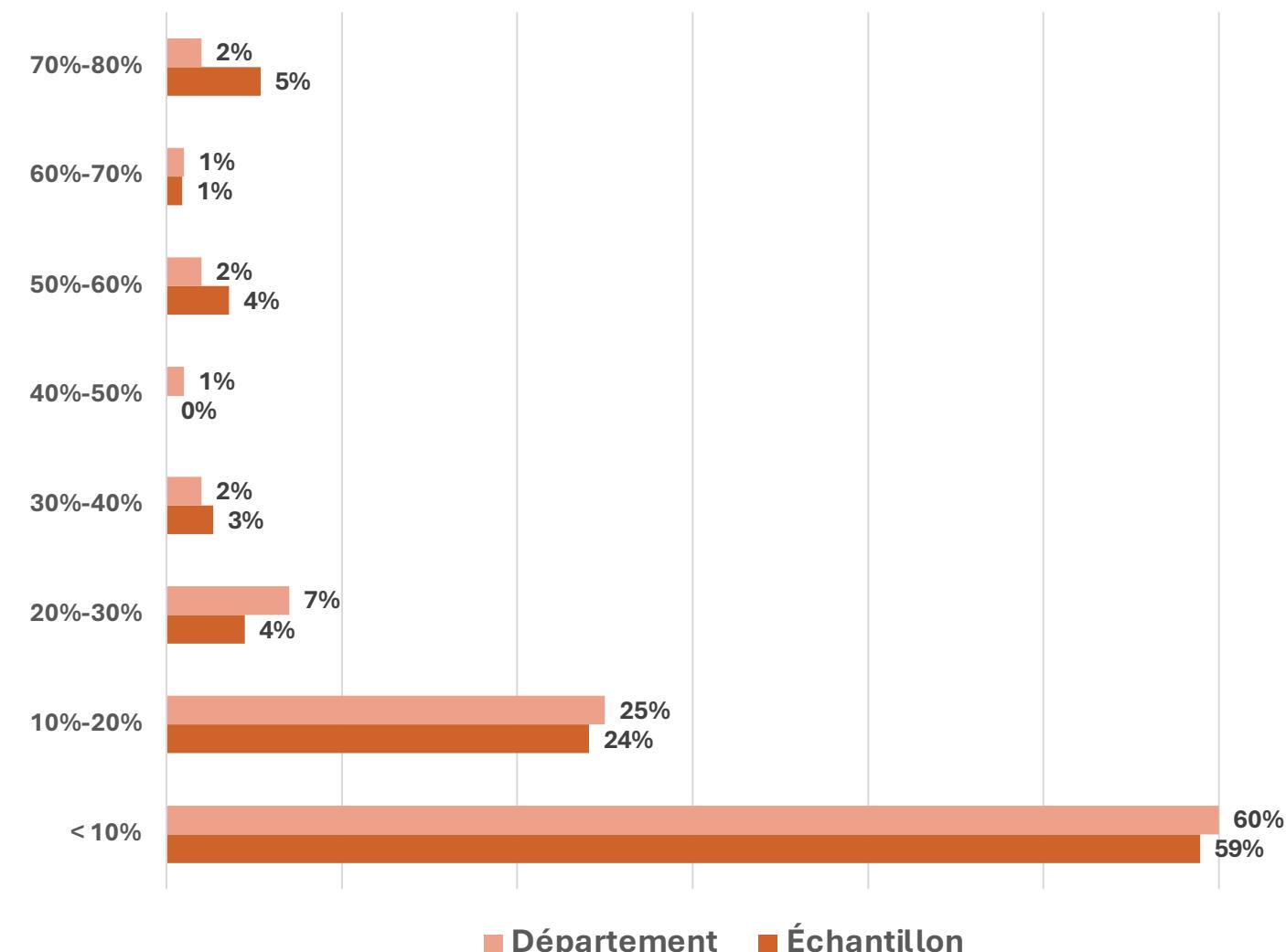
Répartition des communes par nombre d'habitants : échantillon/département



Échantillon de l'étude

- On constate une **très bonne représentativité de l'échantillon** pour les parts de résidences secondaires par commune du département.
- Notons toutefois une sur-représentation pour les tranches 70-80% et 50-60% ainsi qu'une sous-représentation pour la tranche 20-30%

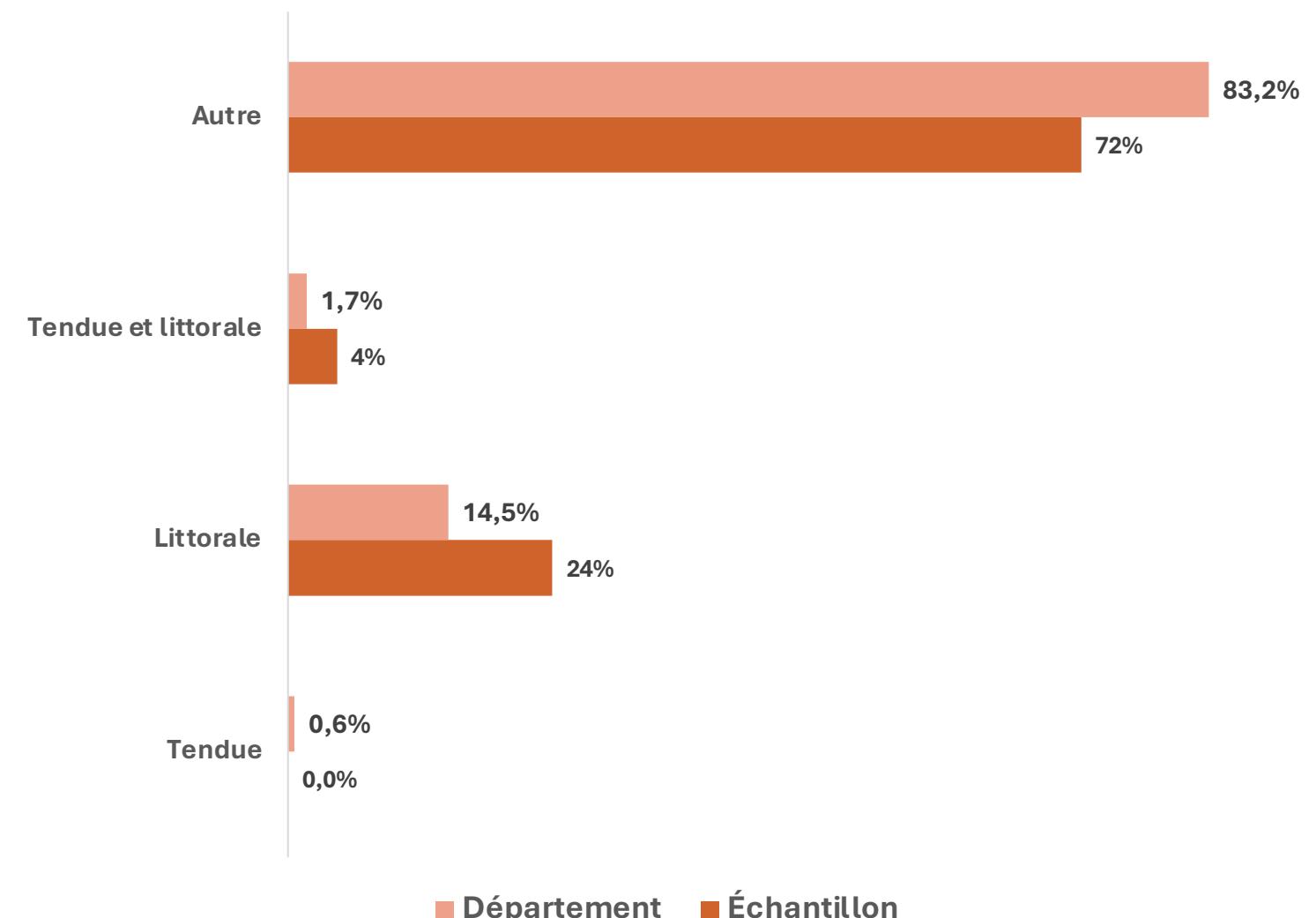
Répartition des communes par % de résidences secondaires : échantillon/département



Échantillon de l'étude

- Les grands équilibres des zonages du département se retrouvent dans l'échantillon.

Répartition des communes par zones : échantillon/département

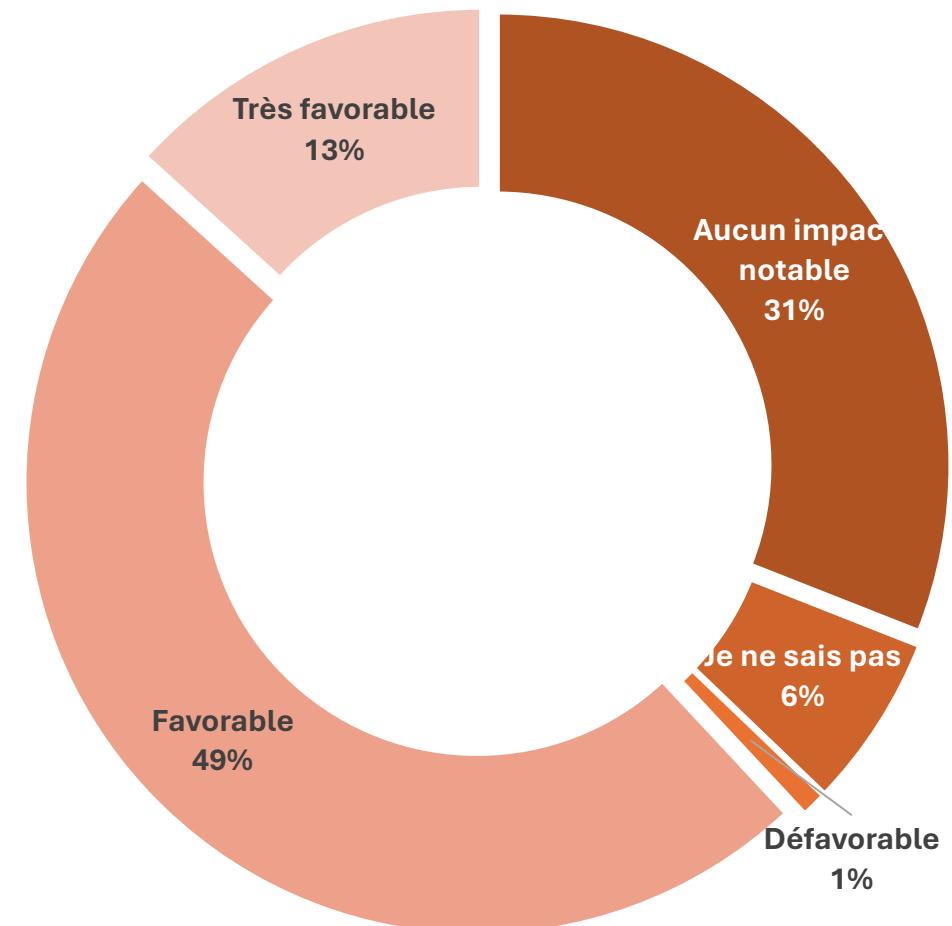


Impact du tourisme sur les communes

- La moitié des élus (49%) juge l'impact du tourisme « favorable », et même 13% « très favorable », soit au total près des 2/3 des élus qui jugent le tourisme bénéfique pour leur territoire.
- Le gros tiers restant ne voit « aucun impact notable » (32 %), ou « ne sais pas », quand moins d'un pourcent y est « défavorable ».

62 %
des élus jugent
le tourisme
bénéfique pour
leur territoire

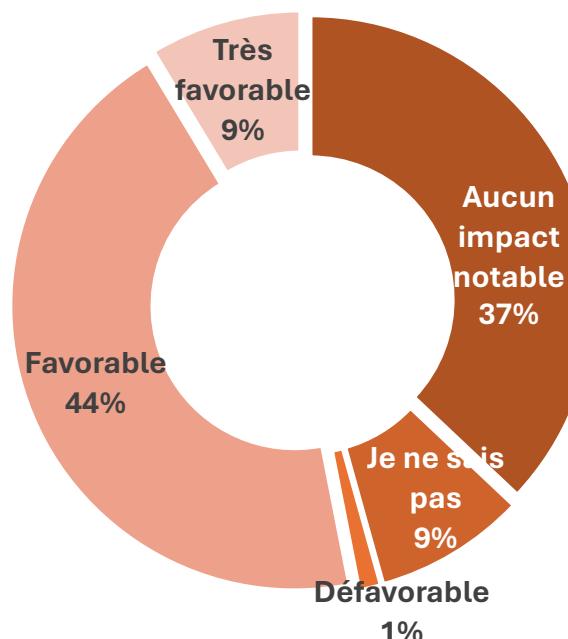
Impact du tourisme sur la commune



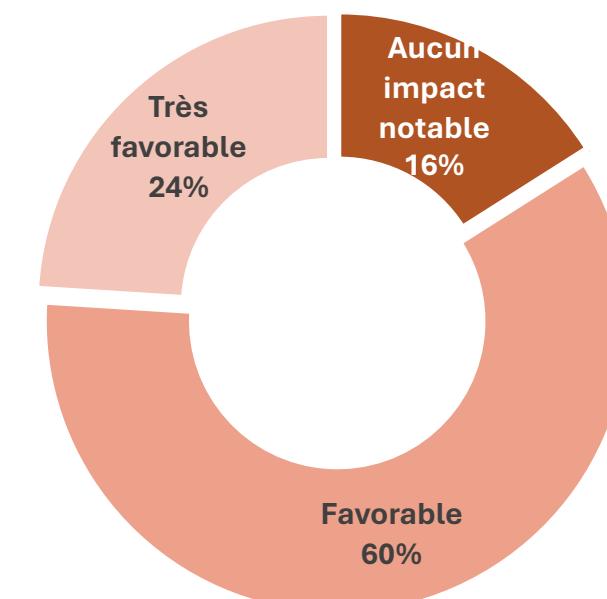
Impact du tourisme par zone

- Les communes de l'arrière-pays (autre) sont celles pour qui l'impact « favorable » (44 %) ou « très favorable » (9 %) du tourisme apparaît le moins marqué. 37 % estiment qu'il n'a « aucun impact notable » et 9 % ne savent pas le mesurer.
- Cet impact bénéfique du tourisme est en revanche davantage jugé bénéfique par les élus de la zone littorale avec 84 % d'opinion favorable ou très favorable.
- Les communes en zone tendue et littorale estiment à 80 % que le tourisme a un impact bénéfique pour leur territoire, les 20 % restant estimant qu'il n'a aucun impact notable.

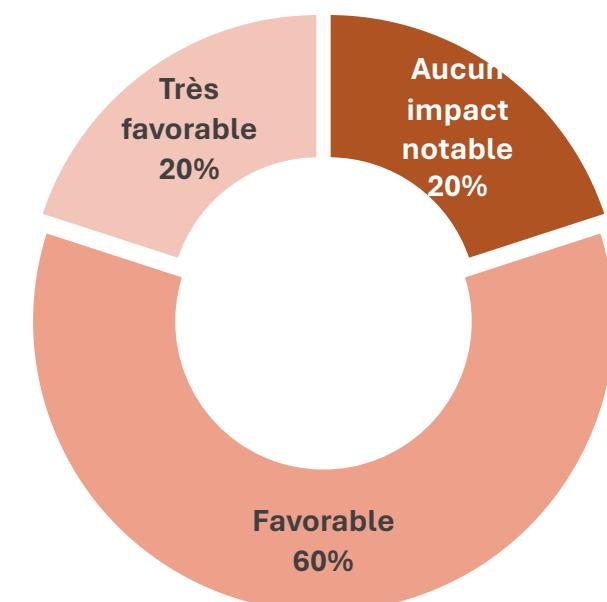
Impact zone Autre



Impact zone littorale



Impact zone tendue et littorale



Le tourisme est pour votre commune...

- Appeler à choisir parmi un choix de propositions pour qualifier l'impact du tourisme leur territoire, les élus estiment très majoritairement (78 %) qu'il est un atout/levier pour le développement de leur commune.
- Il apparaît pour 18 % être cependant un facteur de difficulté à se loger ou de dégradation du cadre de vie.
- Peu d'élus ne se sentent pas concerné par le tourisme.

Un des leviers parmi d'autres du développement local (52 %)

Un atout économique majeur indispensable à la vie de la commune (26 %)

La cause de la difficulté à se loger et/ou à travailler dans la commune (14 %)

Un des facteurs de dégradation du cadre de vie pour les résidents ou ceux qui souhaitent le devenir (4 %)

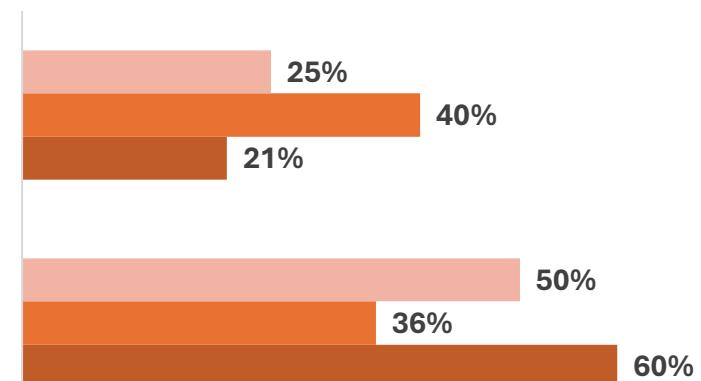
Peu concerné (4 %)

Le tourisme est pour votre commune...

- L'analyse par zone de ce que représente le tourisme pour les élus montre qu'il est davantage perçu comme un atout majeur ou un levier parmi d'autres du développement local pour les communes de la zone autre (81 %), devant celles de la zone littorale (76 %) et celles de la zone tendue et littorale (75 %).
- Ses effets négatifs (dégradation du cadre de vie, difficultés à se loger ou travailler) sont davantage perçus par les communes de la zone tendue et littorale (25 %) et celles de la zone littorale (24 %).

Pour votre commune, le tourisme représente...

Un atout économique majeur indispensable à la vie de la commune



Un des leviers parmi d'autre du développement local

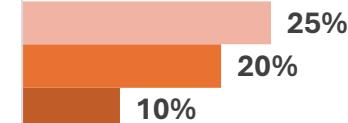


Un des facteurs de dégradation du cadre de vie pour les résidents ou ceux qui souhaitent le devenir

4%

4%

La cause de la difficulté à se loger et/ou à travailler dans la commune



Peu concerné/NSP



Tendue et littorale

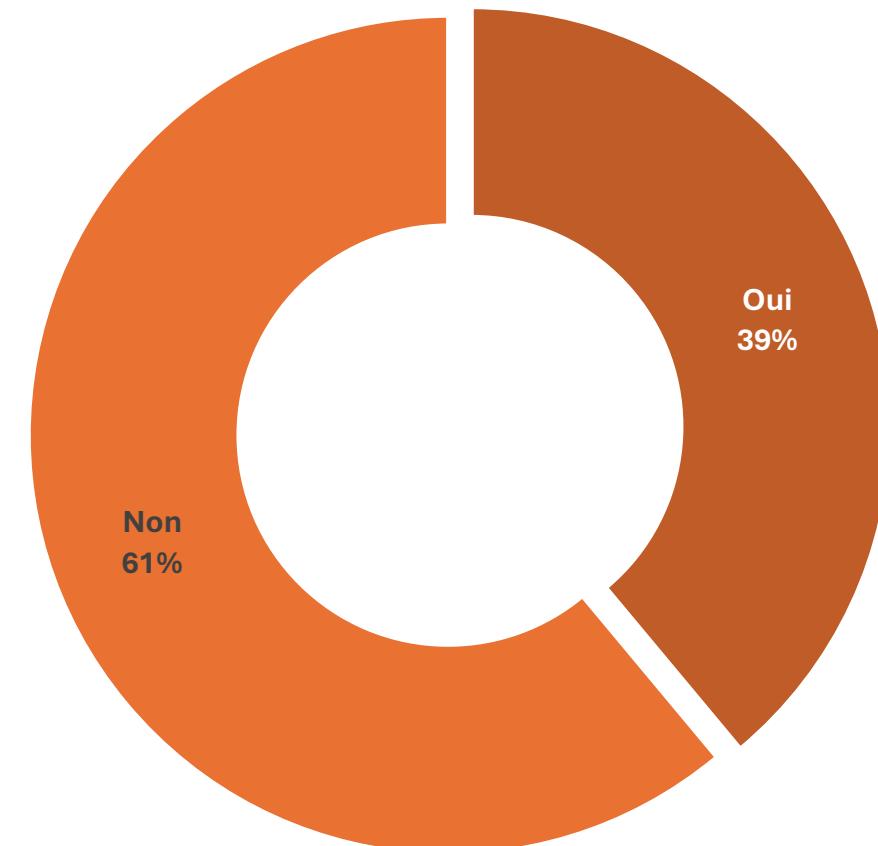
Littorale

Autre

Connaissance de la loi Le Meur-Échaniz

- Quelques mois après son vote, la loi Le Meur-Échaniz reste majoritairement inconnue des élus du département (61 %).
- Seuls 4 élus sur 10 (39 %) déclarent la connaître.

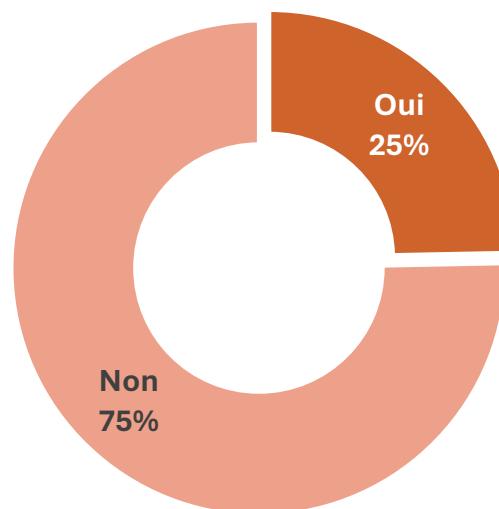
Connaissance de la loi



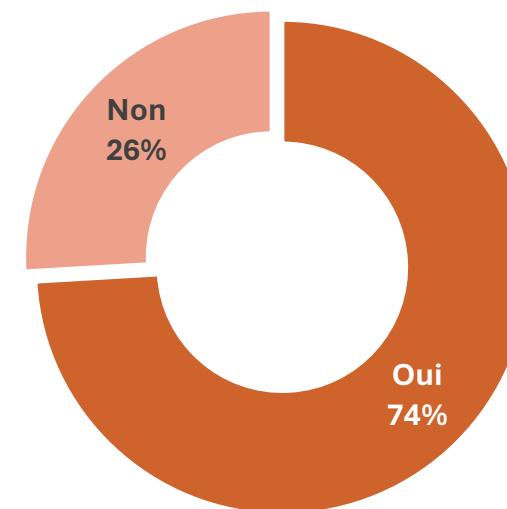
Connaissance de la loi Le Meur-Échaniz par zone

- Un quart des élus des communes de l'arrière-pays (autre) connaissent la loi, les trois quarts ne la connaissent pas.
- Cette proportion s'inverse pour les élus de la zone littorale. Ils sont 74 % à connaître la loi.
- Les élus des zones tendues et littorales sont ceux qui connaissent le plus la loi avec 80 %. Seuls 20 % ne la connaissent pas.

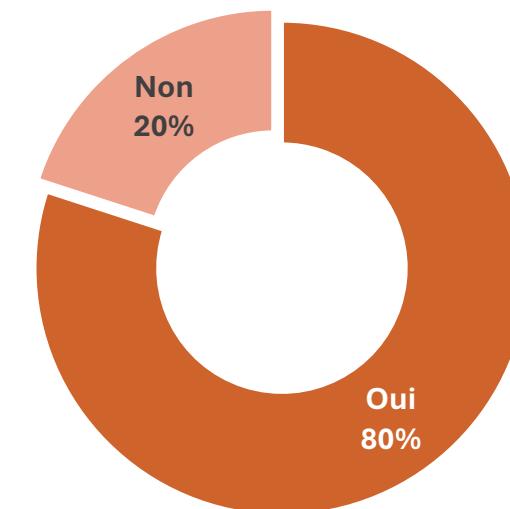
Zone autre



Zone littorale



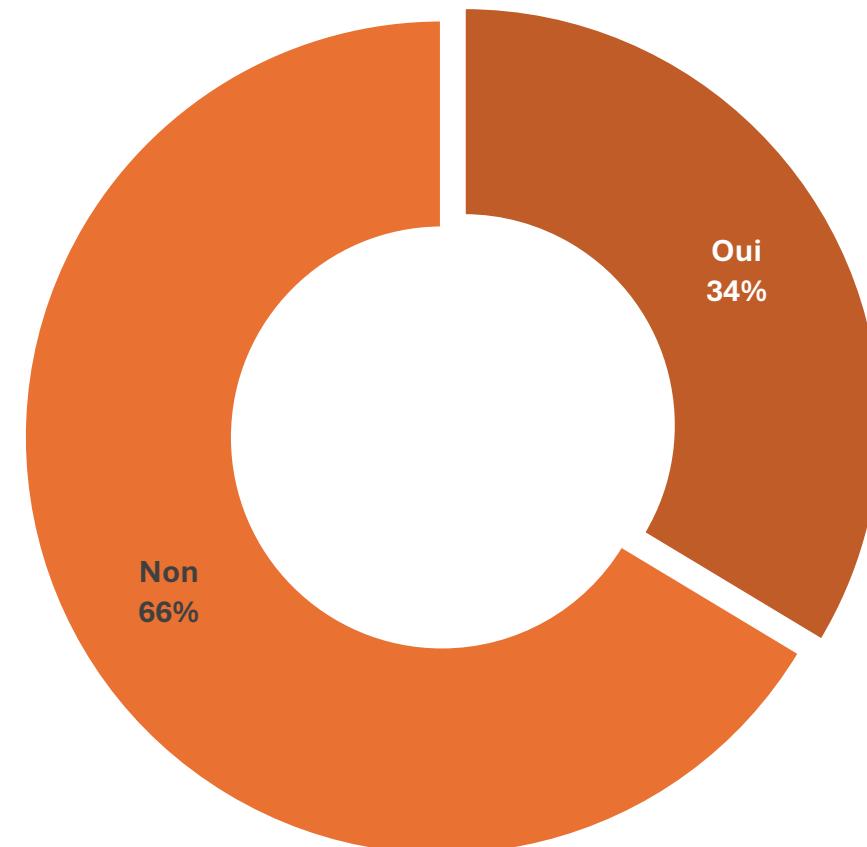
Zone tendue et littorale



Connaissance des articles de la loi Le Meur-Échaniz

- Un tiers des élus (34 %) connaissent les articles de la loi. C'est moins que ceux qui avaient déclaré avoir connaissance de la loi.

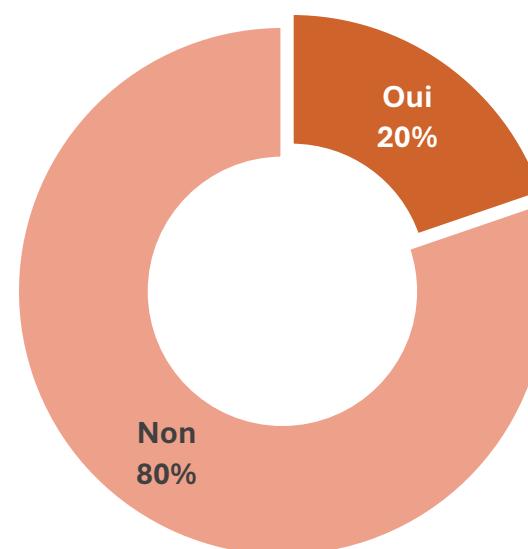
Connaissance de ses articles



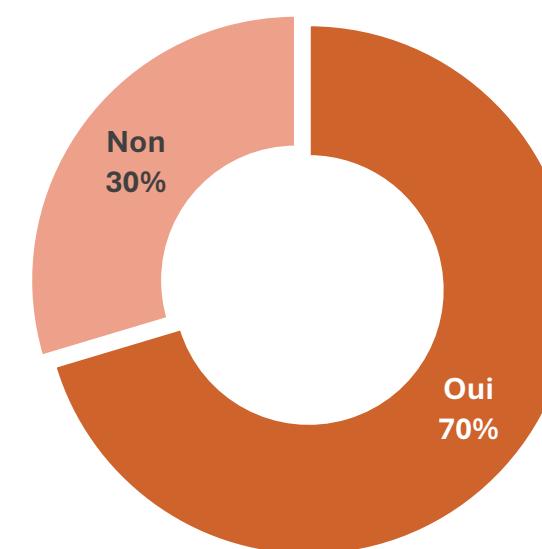
Connaissance des articles de la loi Le Meur-Échaniz

- 20 % des élus des communes de l'arrière-pays (autre) connaissent un ou plusieurs articles de la loi. 80 % ne les connaissent pas.
- Pour la zone littorale, les articles sont connus par 70 % des élus.
- La connaissance des articles tombe à 60 % pour les élus de la zone tendue et littorale.

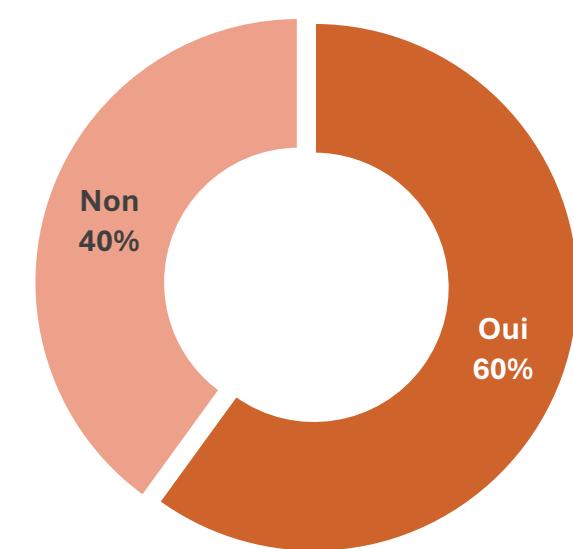
Zone autre



Zone littorale



Zone tendue et littorale

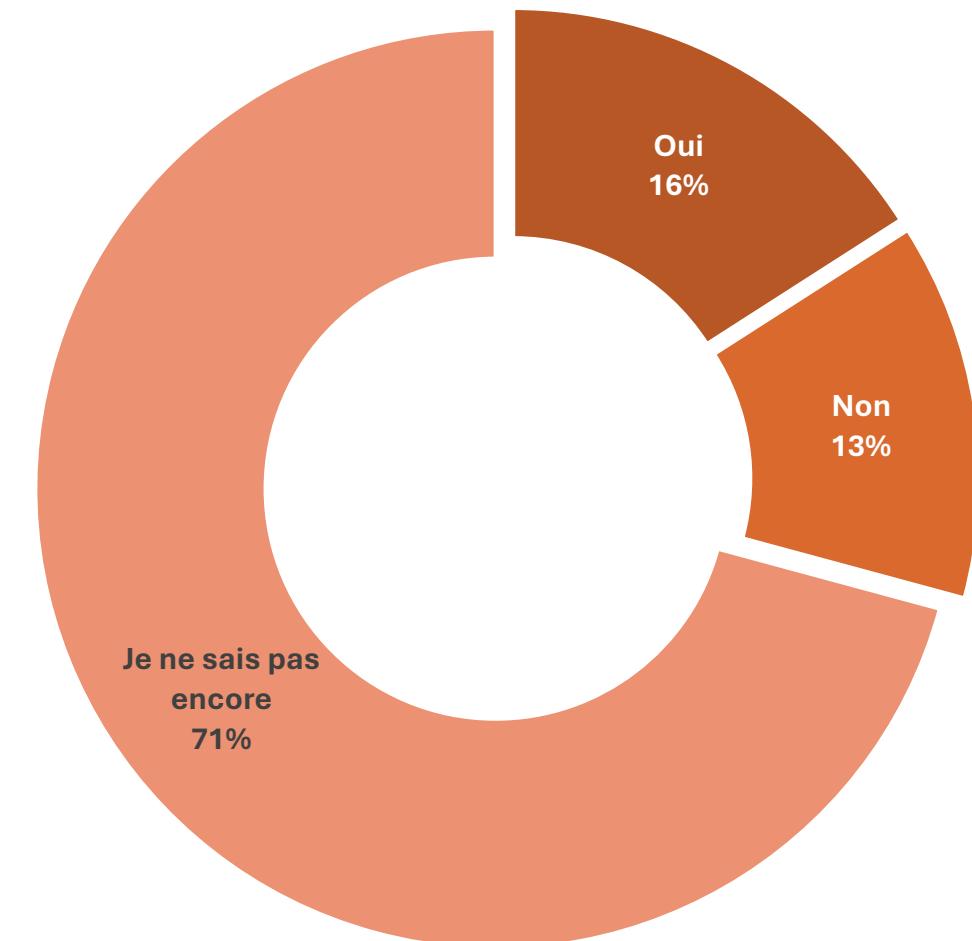


Volonté d'utiliser la loi pour agir

- Seuls 16 % des élus sont déterminés à utiliser la loi et 13 % ne l'envisagent pas.
- Plus des deux tiers (71 %) n'ont pas encore arrêté leur position, ce qui reflète leur faible connaissance de la loi (61%) exprimée lors de la question précédente.

29 %
des élus
seulement ont
une position
tranchée sur
l'utilisation de la
loi

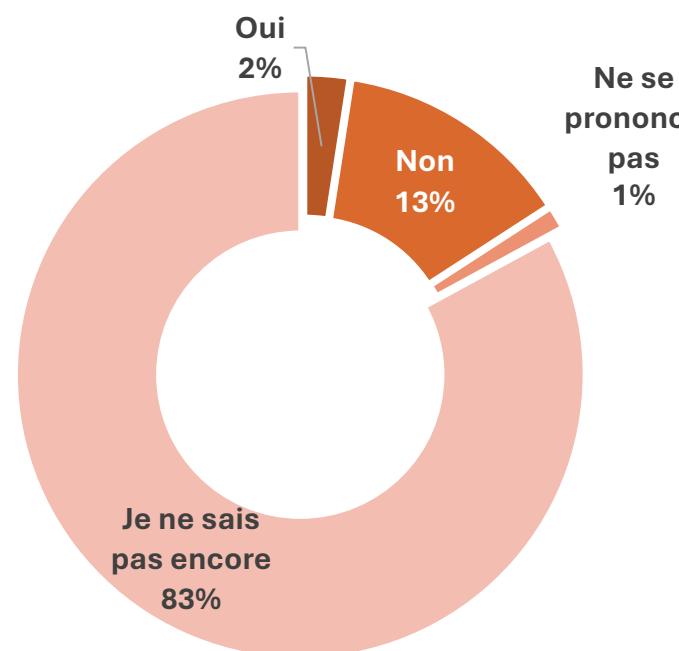
Volonté d'utiliser la loi pour agir



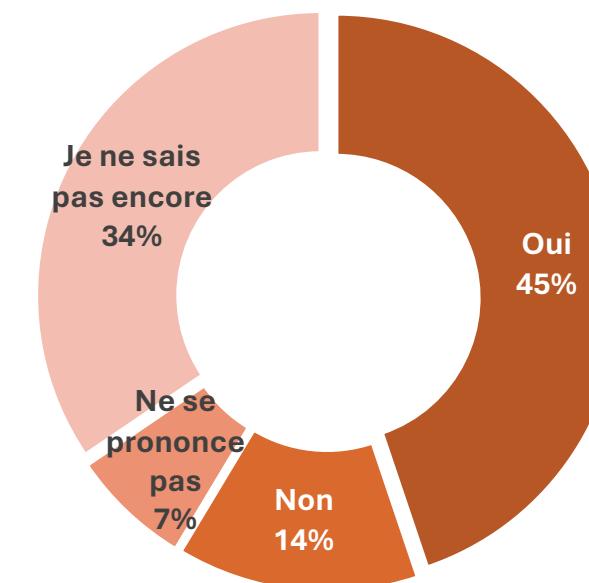
Volonté d'utiliser la loi pour agir

- Les communes de l'arrière-pays (autre), moins concernées par les impacts négatifs du tourisme sur le parc de logement, ne sont que 2 % à souhaiter utiliser la loi.
- En revanche, une petite moitié des communes de la zone littorale (45 %), déclarent souhaiter le faire quand elles ne l'ont pas déjà fait. Seulement 14 % ne l'envisagent pas, quand 34 % n'ont pas encore arrêté leur décision.
- Pour la zone tendue et littorale, une large majorité (60 %) entend utiliser la loi pour agir sur l'offre des meublés de tourisme ou des résidences secondaires, et 40 % restent encore indécis. On notera que pour cette zone, aucune commune n'envisage de manière tranchée de ne pas utiliser cette loi.

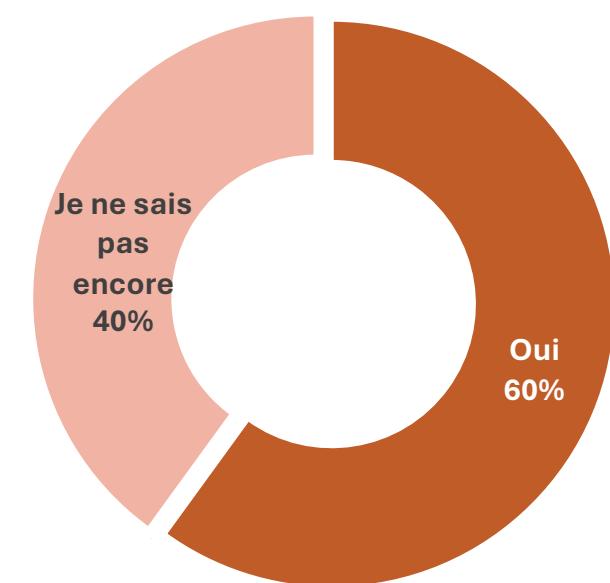
Utilisation zone autre



Utilisation zone littorale



Utilisation zone tendue et littorale



Les articles de la loi qui paraissent les plus utiles

61 %

des élus ont répondu à cette question

- L'enregistrement obligatoire et les quotas sur les meublés de tourisme sont les dispositifs à la main des maires qu'ils jugent les plus utiles pour maîtriser l'offre de logement sur leur commune.
- La réduction des avantages fiscaux (13 %), et les sanctions renforcées contre les loueurs (11 %), qui ne dépendent pas d'eux, viennent ensuite.
- L'imposition d'un Diagnostic de Performance Énergétique (11 %) pour les meublés de tourisme vient ensuite ainsi que le zonage réservé aux résidences principales (11 %). Peu (10 %) jugent la réduction du nombre de jours de location à 90 jours utiles.

Enregistrement obligatoire des meublés de tourisme sur une plateforme nationale (28 %)

Possibilité d'instaurer des quotas de meublés de tourisme (16 %)

Réduction des avantages fiscaux pour les meublés de tourisme (13 %)

Imposer un DPE pour les meublés de tourisme hors RP (11 %)

Sanctions renforcées contre les loueurs ou plateformes en infraction (11 %)

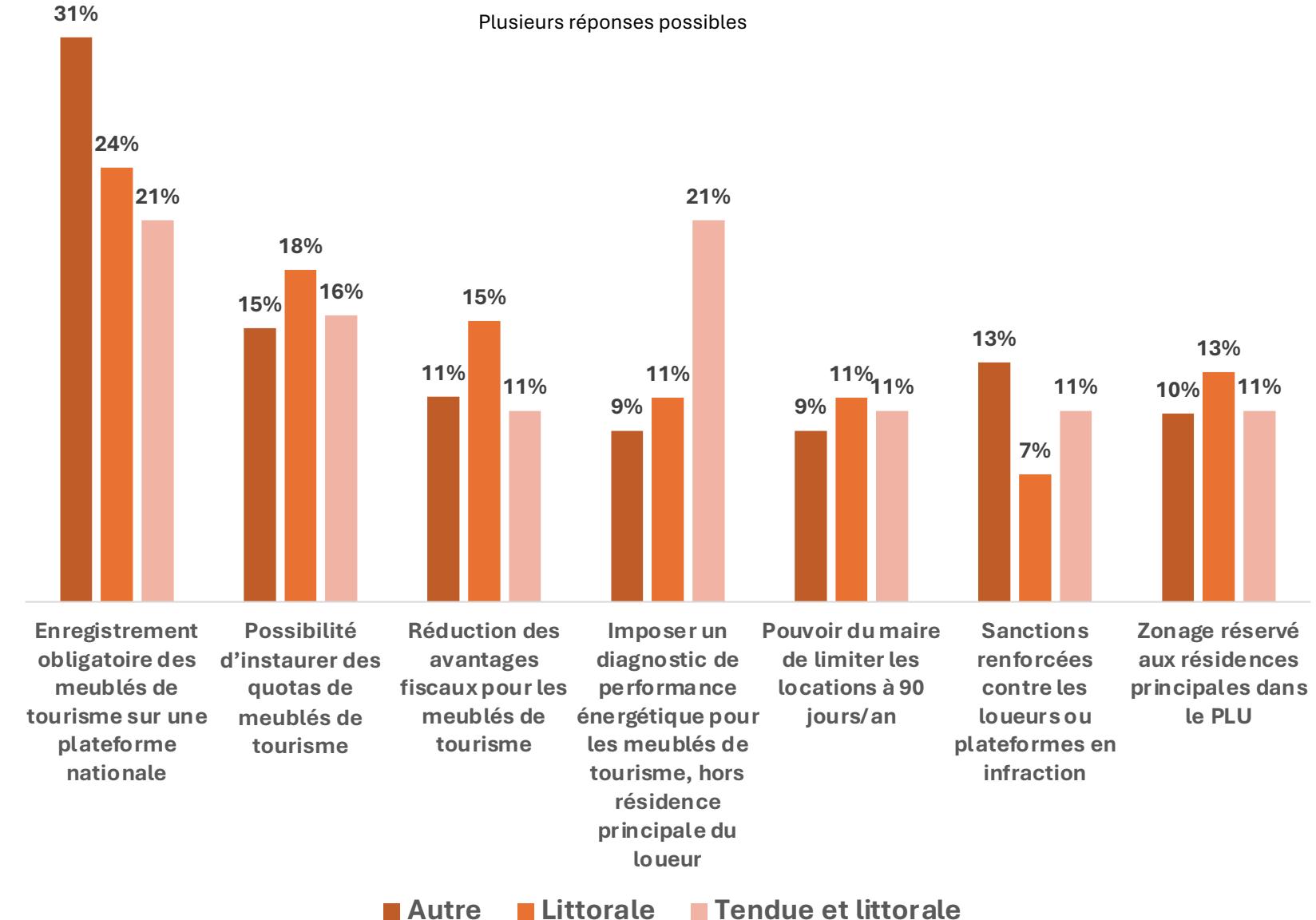
Zonage réservé aux résidences principales dans le PLU (11 %)

Pouvoir du maire de limiter les locations à 90 jours/an (10 %)

Plusieurs réponses possibles

Les articles de la loi qui paraissent les plus utiles

- L'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme et la possibilité d'instaurer des quotas sont les deux mesures privilégiées quelles que soient les zones.
- Une exception, l'imposition d'un diagnostic de performance énergétique qui est jugé utile par les communes des zones tendues et littorales.



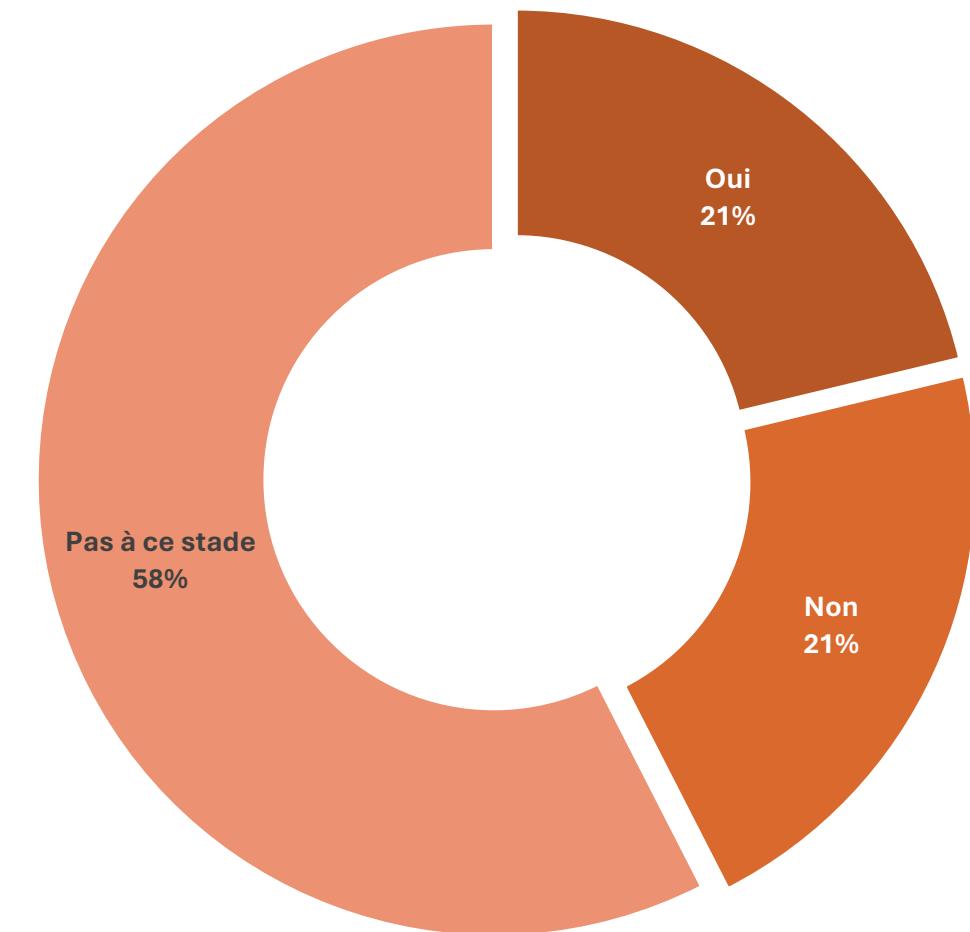
Volonté d'encadrer plus strictement les meublés de tourisme

- 21 % des élus souhaitent encadrer plus strictement les meublés de tourisme et autant ne le souhaitent pas.
- 58 % ne le souhaitent pas à ce stade

42 %

des élus ont une
position tranchée
sur l'encadrement
des meublés de
tourisme.

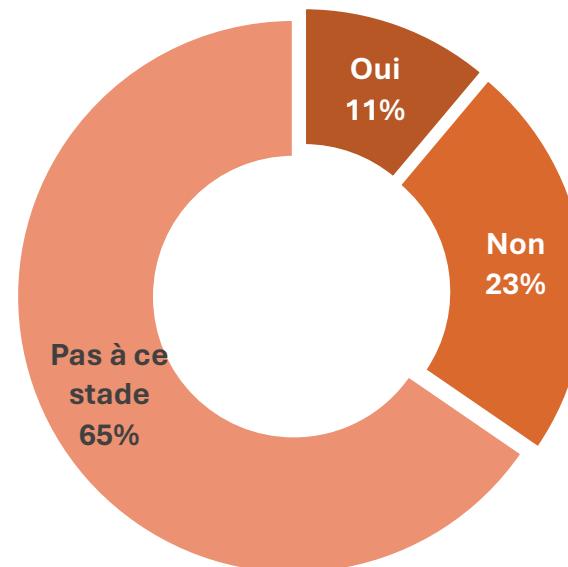
Encadrer plus strictement



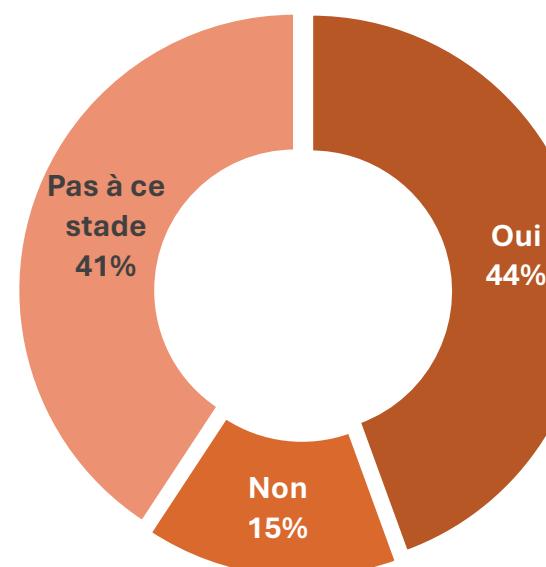
Volonté d'encadrer plus strictement les meublés touristiques

- Les communes de la zone autre ne sont que 11 % à souhaiter encadrer plus strictement les meublés de tourisme et 23 % à le refuser. Les deux tiers ne le souhaitent pas à ce stade.
- Dans la zone littorale, 44 % des communes souhaitent encadrer les meublés de tourisme quand elles ne l'ont pas déjà fait et 15 % ne le souhaitent pas.
- Pour la zone tendue et littorale, une large majorité (60 %) entend encadrer les meublés de tourisme, 20 % s'y refusant. 20 % ne le souhaitent pas à ce stade.

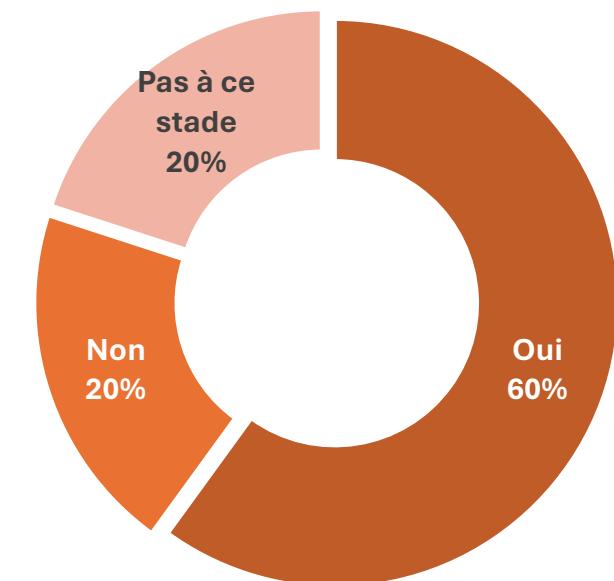
Zone autre



Zone littorale



Zone tendue et littorale

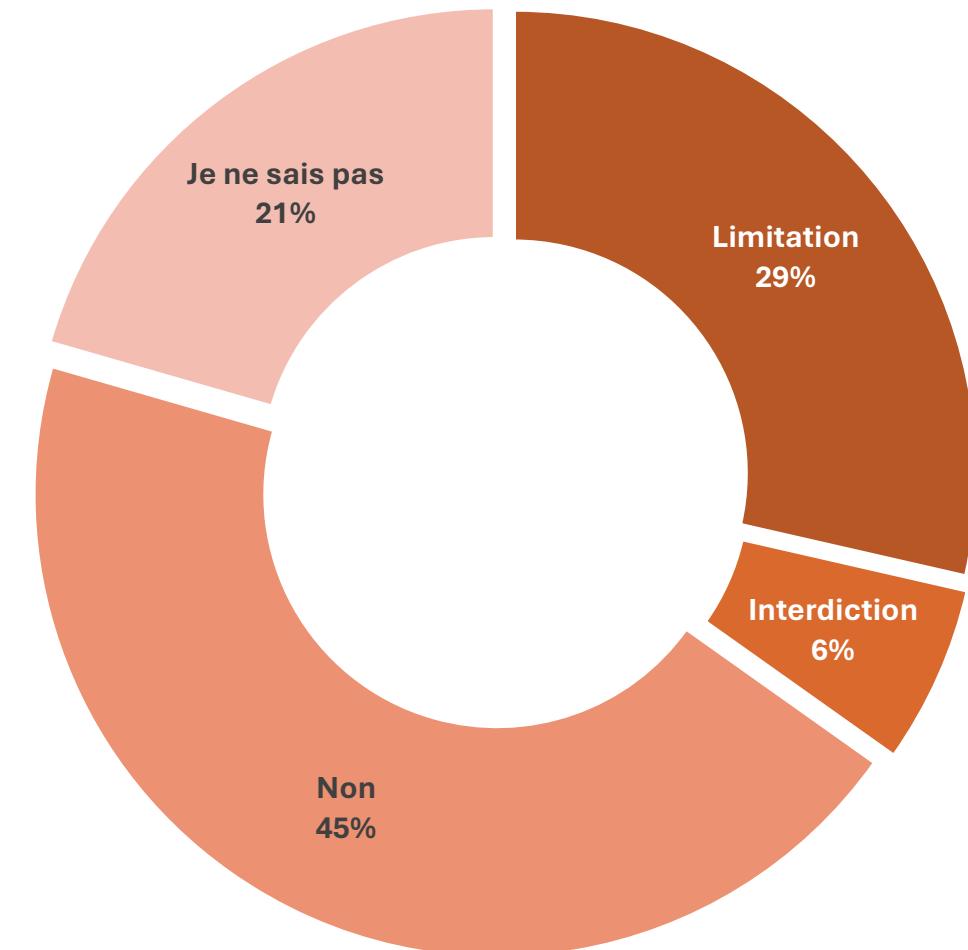


Volonté de limiter ou d'interdire les résidences secondaires

- 29 % des élus sont pour une limitation des résidences secondaires sur leur commune et 6 % pour une interdiction dans certaines zones de leur commune.
- 45 % refusent cette approche
- 21 % ne se prononcent pas à ce stade

35 %
des élus du
département
souhaitent limiter
ou interdire les
résidences
secondaires dans
certaines zones.

Limitation ou interdiction des résidences secondaires

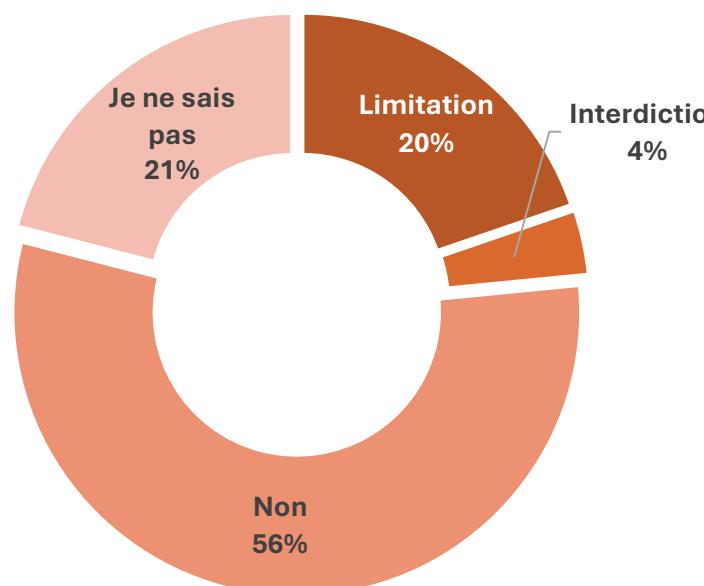


Volonté de limiter ou d'interdire les résidences secondaires

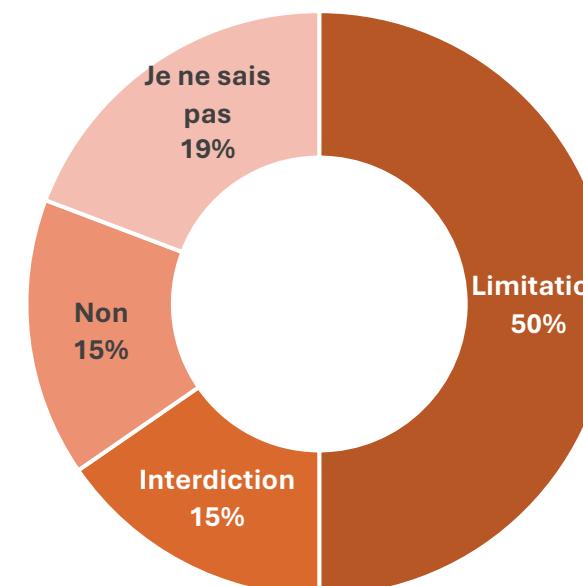
60 %
Au moins des élus de la zone littorale et tendue et de la zone littorale souhaitent limiter ou interdire les résidences secondaires dans certaines zones.

- Près d'un quart des élus de la zone autre souhaite limiter (20 %) ou interdire (4%) les résidences secondaires dans certaines zones de leur commune. 56 % s'y refusent.
- Dans la zone littorale, la moitié des élus (50 %) souhaite une limitation, 15 % une interdiction, soit 65 %.
- Pour la zone tendue et littorale, une large majorité (60 %) entend limiter les résidences secondaires , 20 % s'y refusant.

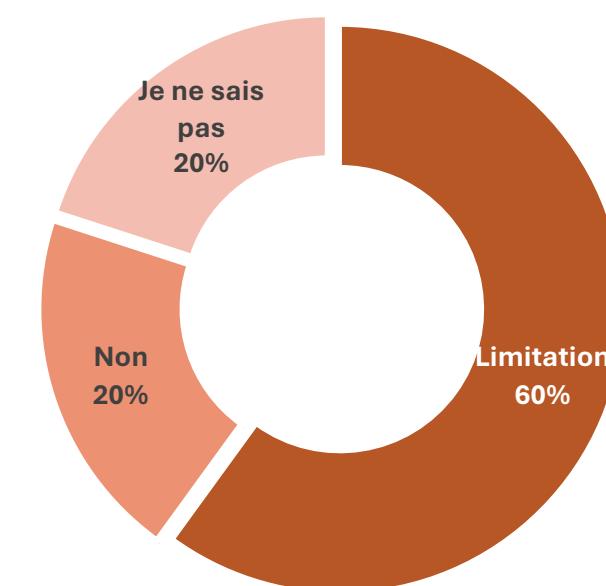
Zone autre



Zone littorale



Zone tendue et littorale



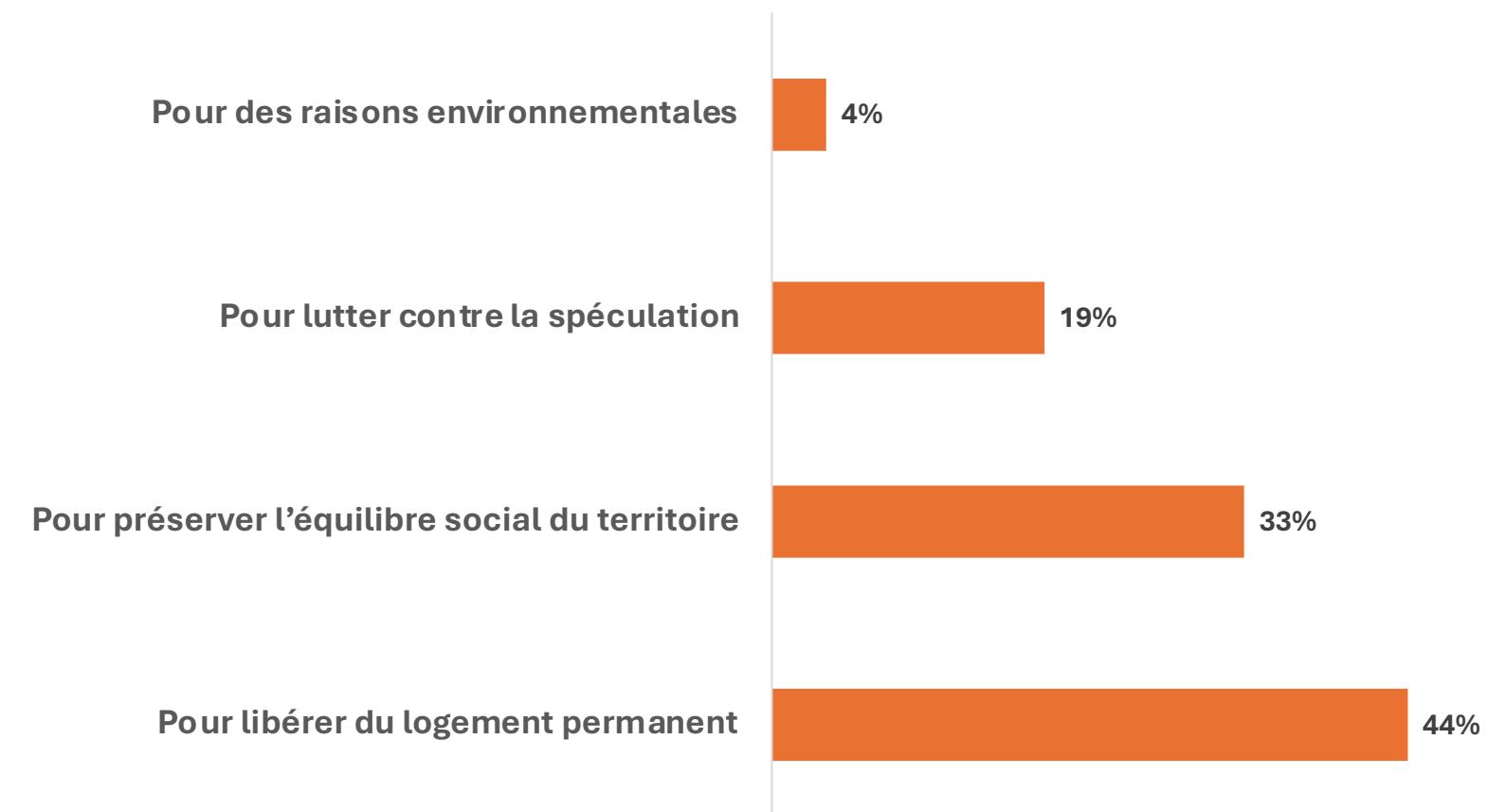
Pourquoi limiter ou interdire les résidences secondaires ?

40 %

des élus ont répondu à
cette question

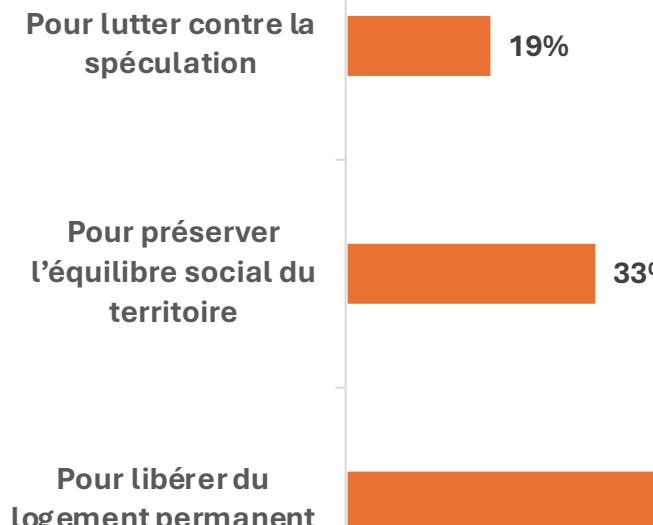
- La première raison invoquée (44 %) est liée à un besoin en logement permanent.
- Vient ensuite l'équilibre social du territoire (33 %).
- La lutte contre la spéculation arrive en troisième position avec presque un maire sur cinq.
- 4 % le justifient pour des raisons environnementales.

Raisons pour limiter ou interdire les RS

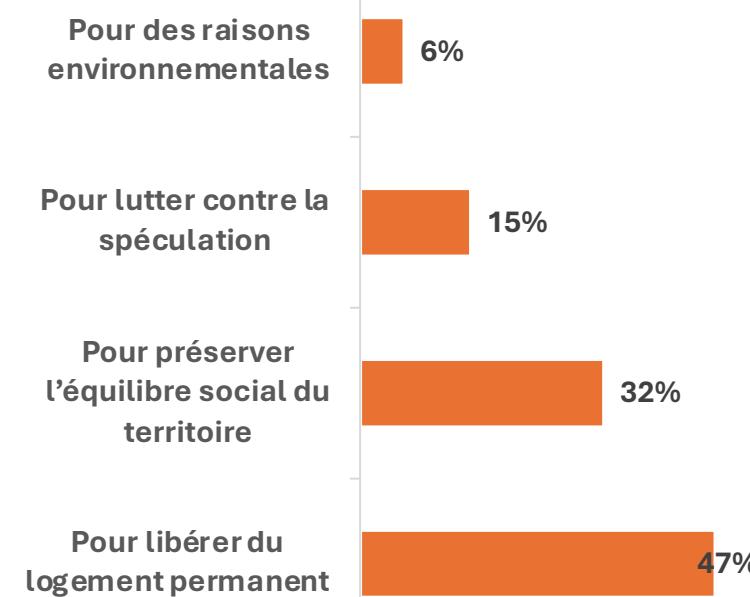


Pourquoi limiter ou interdire les résidences secondaires

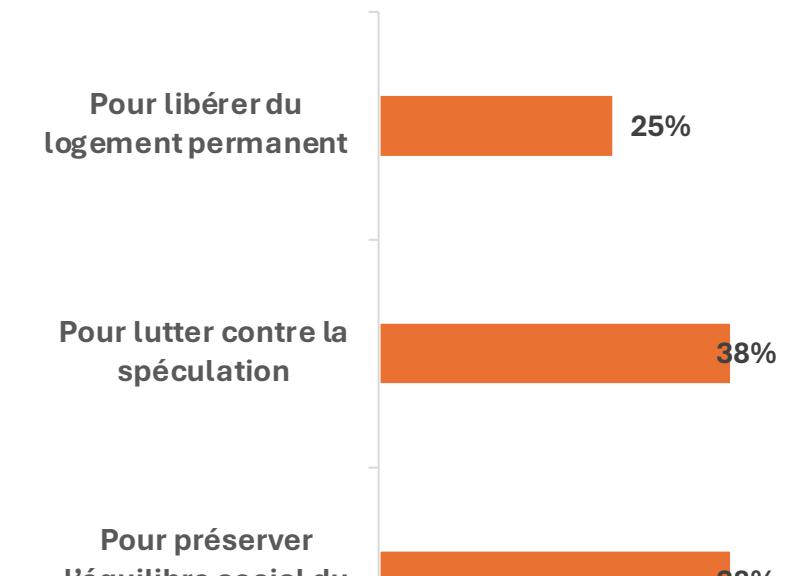
Zone autre



Zone littorale



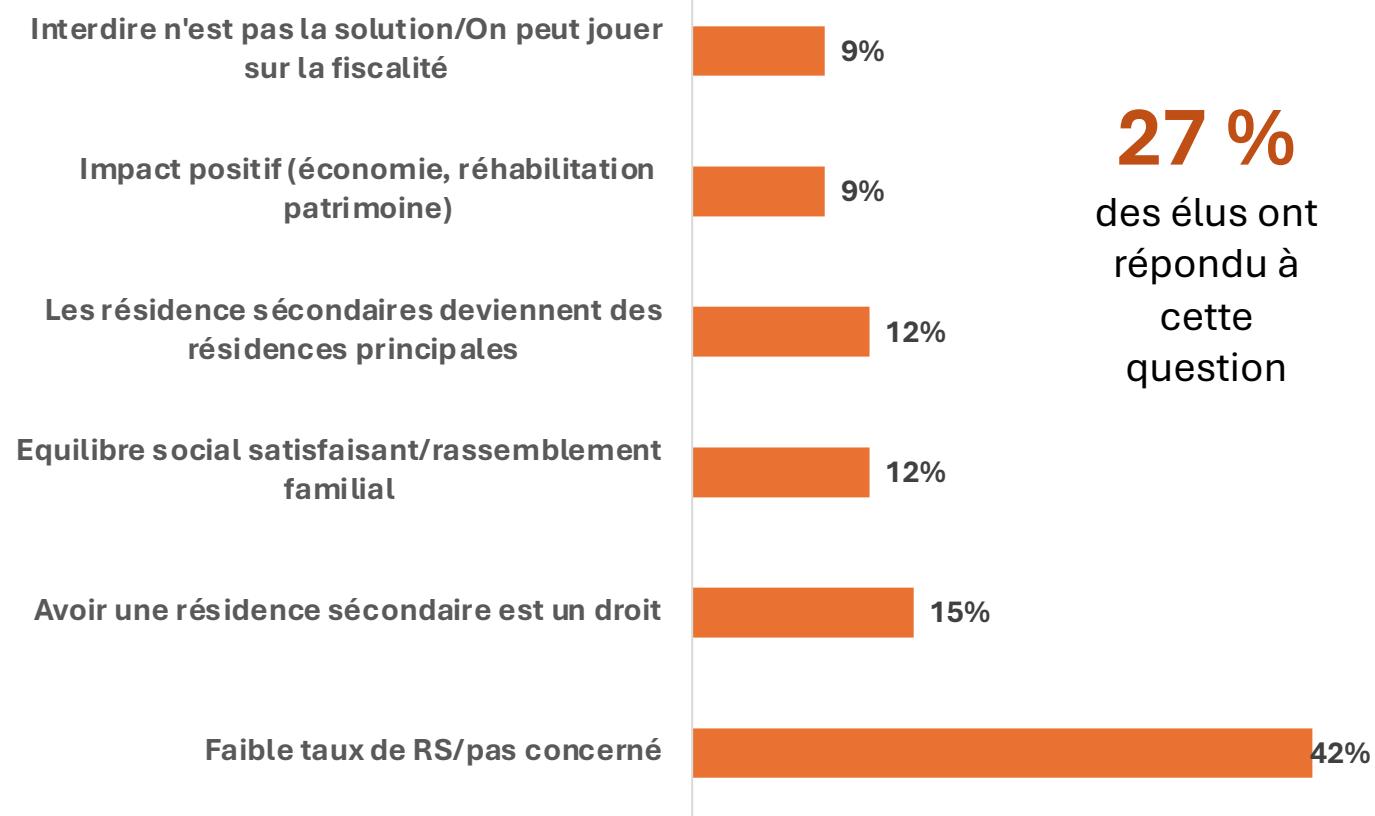
Zone tendue et littorale



Pourquoi ne pas limiter ni interdire les résidences secondaires ?

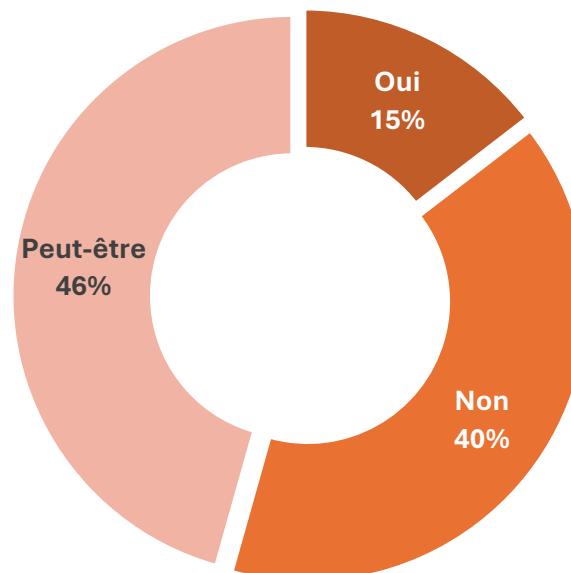
- Alors que 45 % des élus étaient contre la limitation ou l'interdiction des résidences secondaires, ils ne sont que 27 % à justifier leur position.
- Parmi eux, 42 % considèrent que cette mesure ne les concerne pas, notamment parce que le taux de résidence secondaire est faible.
- 15 % estiment qu'il s'agit d'un droit et qu'ils n'ont pas à le remettre en cause.
- Viennent ensuite ceux qui jugent que l'équilibre est satisfaisant et que cela permet le rassemblement familial (12%), et ceux qui pointent, qu'à terme, les résidences secondaires ont vocation à devenir des résidences principales (12 %).
- 9% estiment que l'impact est positif pour le territoire, et autant qu'interdire n'est pas la solution, la fiscalité apparaissant plus efficace.

Les raisons pour ne pas limiter ou interdire



Être accompagné et par qui ?

Un accompagnement ?



Interlocuteurs vers qui se tourner ?

Association des maires de France

1%

Parlementaires

1%

Syndicats de propriétaires

1%

Département

2%

Conseil juridique

6%

CAUE 17

7%

NSP

12%

Office de tourisme

15%

Services de l'État

17%

Communauté de communes

37%

Méthodologie

Le lien vers le questionnaire en ligne a été envoyé aux 463 maires de Charente Maritime le 12 mai 2025. Il a été rendu accessible jusqu'au 14 juin 12h.

113 communes ont répondu. Ces communes appartiennent aux zones administratives suivantes :

- Autre : 81 communes
- Littorale : 27 communes
- Tendue et littorale : 5 communes

Aucune des 3 communes relevant uniquement de la zone Tendue n'a répondu.

Compte tenu de la bonne représentativité de l'échantillon, les résultats n'ont pas été redressés et sont livrés bruts dans leur exploitation.

Certaines questions n'ont pas donné lieu à une réponse de la part de certaines communes. Dès lors que le nombre de communes n'ayant pas répondu est supérieur à 5 % du nombre total (113), le pourcentage des communes ayant répondu est précisé.

Les données ayant servi aux comparaisons avec les communes du département de Charente Maritime sont issues du site de l'INSEE, Recensement de la population, mises en ligne le 08/10/2024, Géographie au 01/01/2023 ou 01/01/2024.

Les informations concernant le classement des communes par zones sont issues du décret n° 2023-822 du 25 août 2023, de la modification du zonage ABC de 865 communes en application de l'arrêté du 5 juillet 2024. des données de la Direction Interrégionales de la mer Sud-Atlantique et des données du site du ministère de l'Aménagement, du territoire et de la Transition Écologique (www.ecologie.gouv).

Mémento sur la loi Le Meur-Échaniz

Ce que peuvent décider les maires grâce à la loi Le Meur-Échaniz

Déclaration obligatoire et enregistrement municipal

- Toute location de meublé de tourisme (résidence principale ou secondaire) nécessite un enregistrement via un téléservice national avant le 20 mai 2026.
- Le maire peut demander des pièces justificatives, contrôler la sécurité (incendie, DPE, etc.), suspendre un numéro d'enregistrement et faire désactiver une annonce.

Pouvoirs de sanction renforcés

- Amende administrative jusqu'à 10 000 € pour défaut d'enregistrement.
- Jusqu'à 20 000 € en cas de fausse déclaration ou usage d'un faux numéro.

Fixation de quotas et règlement PLU

- Les maires peuvent, via le PLU, créer des zones réservées uniquement à la résidence principale, limiter le nombre de meublés de tourisme (quotas), notamment dans les communes avec >20 % de résidences secondaires ou taxées pour logements vacants.

Limitation de la durée de location

- Depuis 2025, les maires peuvent réduire la durée de location autorisée pour les résidences principales de 120 à 90 jours par an.

Régulation du changement d'usage

- La loi permet à toutes les communes de mettre en place un régime d'autorisation de changement d'usage (habitation → meublé, bureaux → meublé, etc.).
- Elles peuvent étendre ce régime à tous les locaux non destinés initialement à l'habitation.

Encadrement dans les copropriétés

- Les règlements de copropriété existants peuvent interdire les meublés touristiques à la **majorité simple**(2/3) et les nouveaux règlements doivent se prononcer à ce sujet.
- Le syndic doit informer l'AG si un logement est transformé en meublé

Ce qui ne dépend pas directement des maires

Fiscalité nationale

- Modification des abattements du régime micro-BIC : 50 % pour les meublés classés (plafond 77 700 €), 30 % pour les non classés (plafond 15 000 €), applicable dès 2025.
- Suppression de la déduction des amortissements pour les plus-values → évolution stricte à l'échelle nationale .

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

- Obligation d'un DPE pour les meublés touristiques en zones tendues : au moins F en 2025, E en 2028, A-D en 2034.
- Le maire peut demander le DPE, mais la réglementation et les échéances sont fixées au niveau national

Calendrier national de mise en conformité énergétique

- Interdiction progressive des passoires thermiques : G dès 2025, F dès 2028, E dès 2034. Maire peut contrôler, mais le calendrier est national.

Amendes civiles pour changement d'usage

- Jusqu'à **100 000 €** par local pour changement d'usage illicite, sanctions prévues nationalement.
- Le maire peut activer cette sanction, sans toutefois la créer lui-même.

LE CAUE 17

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente-Maritime, est une association créée à l'initiative du Département dans le cadre de la Loi sur l'Architecture de 1977.

Investi d'une mission de service public, le CAUE 17 a pour vocation la promotion de la qualité architecturale, urbaine et environnementale.

Il est financé par la taxe d'aménagement et est présidé par Dominique Rabelle, Vice-Présidente de la Charente-Maritime, Présidente d'Habitat 17 et Maire de Saint-Georges-d'Oléron

Le CAUE 17 n'exerce aucune maîtrise d'œuvre, il intervient en amont des projets, gratuitement.

Les missions du CAUE 17 :

Conseiller les particuliers et les collectivités territoriales dans leurs démarches de projet, construction neuve, rénovation et aménagement du territoire.

Former les élus, les professionnels et les acteurs du cadre de vie à la connaissance des territoires et de l'espace bâti, par des journées thématiques de réflexion et de travail.

Informier tous les publics sur la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement, sur la réglementation, sur les techniques de construction.

Sensibiliser le grand public et les scolaires par des visites, expositions, conférences, publications, actions pédagogiques...

CONTACT PRESSE :

Flore Meurisse : 06 88 11 08 03 / flore.meurisse@caue17.fr

SITE : <https://caue17.com>

LESCITYZENS

LesCityZens est une agence de conseil spécialisée dans le logement et la fabrique urbaine collaborative, créée en 2015 par Cyrille Poy, journaliste spécialisé en politique du logement, architecture et urbanisme.

LesCityZens accompagne le CAUE 17 dans l'éditorialisation et l'animation de la série d'évènements *Habiter demain en Charente Maritime* et co-produit les études présentées lors de ces évènements.

Plus largement, LesCityZens accompagne l'ensemble de l'écosystème des acteurs de la ville dans la compréhension des besoins spécifiques des territoires et plus particulièrement dans l'analyse des besoins en matière de logement.

CONTACT PRESSE :

Cyrille Poy : 06 72 88 19 35 / cfoy@lescityzens.fr

SITE : <https://www.lescityzens.fr>