



Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

Comment traiter la thématique des résidences secondaires et des locations de tourisme en copropriété ? Tour d'horizon, des résidences balnéaires aux copropriétés de montagne

4 décembre 2025

Introduction

La première partie de l'atelier a porté sur les actualités. L'essentiel de la réunion a ensuite été consacré à la thématique des résidences secondaires et des locations de tourisme en copropriété.

Certaines copropriétés sont d'un traitement difficile, essentiellement pour des raisons liées à leur composition typologique.

- Les schémas d'intervention classiques de l'Anah reposant sur la règle des 75 à 65 % de lots d'habitation principale deviennent inopérants dans certaines configurations.
- Il n'existe pas de marché unique et homogène, de sorte que la question des résidences secondaires et des locations de tourisme ne se pose pas de la même façon suivant le secteur considéré : marché immobilier des villes touristiques, marché immobilier des stations balnéaires, marché immobilier des stations de montagne, marché immobilier des métropoles urbaines, etc.

Si on prend l'exemple de Chamonix, commune dans laquelle 30 % seulement des logements sont des résidences principales, le Plan local d'urbanisme (PLU) vient d'interdire les nouvelles résidences secondaires sur environ 90 % de son territoire, afin de préserver l'équilibre habitat touristique / habitat résidentiel. Cela est révélateur d'un phénomène plus large, décrit par Alexandre Monnin, philosophe, dans un [article](#) posté sur le blog de la Caisse des dépôts en septembre dernier : « *l'attractivité ne peut plus être pensée comme une fin en soi [...] Plutôt que d'accompagner la croissance tout en tentant d'en limiter les dégâts, certaines collectivités endossent un rôle de garde-fou, en préservant ce qui rend les territoires habitables. Cela suppose de politiser la planification, d'assumer des arbitrages et de résister aux sirènes de la rentabilité immédiate* ».

En Haute-Savoie, dans l'Ille-et-Vilaine, à Bayonne ou à Bonifacio, on s'appuie pour cela sur les dernières évolutions législatives et réglementaires :

- Décret n°20233-822 du 25 août 2023, qui a élargi aux communes touristiques le droit de « surtaxer » les résidences secondaires – disposition auparavant réservée aux seules zones tendues
- Loi « Le Meur – Echaniz » du 19 novembre 2024, qui a introduit de nouvelles marges de manœuvre pour les collectivités, dont certaines intéressent directement les copropriétés :
 - Les meublés touristiques sont progressivement soumis aux mêmes obligations de décence énergétique que le parc locatif classique ;
 - Lorsqu'un appartement en copropriété est déclaré en tant que meublé de tourisme, le syndic doit être informé afin qu'il puisse ajouter un point de débat à l'ordre du jour de

l'AG. Les copropriétés peuvent par ailleurs renforcer leur capacité à interdire via les règlements de copropriété l'exploitation de logements en meublés touristiques.

Mais tout cela est loin d'être simple, et le contentieux est nourri. Surtout, cette réflexion ne peut être dissociée du fonctionnement global du marché, pris comme un écosystème local dans lequel habitat touristique et habitat résidentiel se complètent. Tout est affaire d'équilibre et celui-ci s'exprime différemment suivant les enjeux locaux, une difficulté ici pouvant être perçue comme un atout là.

Finalement, la question qui se pose est celle des attitudes à adopter face au développement de ce type de produits dans le parc résidentiel en copropriété : comment en faire l'un des leviers permettant de conjuguer les enjeux de territoire et les grandes orientations nationales (par exemple, le « Logement d'Abord », les injonctions à rénover...).

Les témoignages qui suivent nous ont permis de découvrir deux façons d'aborder le sujet, sans l'épuiser, avec des réponses singulières dépendant des enjeux et des moyens locaux.

Le diaporama relatif à l'actualité et les présentations des intervenants, ainsi que les fiches « retour d'expérience » sont disponibles dans l'[article dédié](#) sur le site internet de la DREAL.

Discussion

Tignes – Laura Isabey, Responsable de la stratégie transition du territoire et Marie Jammot, Chargée de projet de l'immobilier de loisirs, Mairie de Tignes, Laure Cam, Conseil aux collectivités publiques et aux copropriétés

Les décrets d'application de la loi « Le Meur » ont-ils été publiés ? Si oui, cela signifie-t-il que 28 % des logements touristiques de station ne pourront plus être loués à partir de 2028 en raison de leur DPE ?

Laure Cam ⇒ Il n'y a pas toujours besoin d'un décret d'application pour qu'une loi entre en vigueur. En l'occurrence c'est le cas pour la loi « Le Meur ». qui fixe la date du 1^{er} janvier 2034 pour les obligations en matière de performance énergétique des locations touristiques meublées. Par contre, d'autres dispositions de la loi sont déjà entrées en vigueur, notamment celles concernant les autorisations préalables liées au changement d'usage (Ndr : Le ministère en charge du Logement a d'ailleurs récemment publié le [guide pratique 2025 de la réglementation des meublés de tourisme](#) qui explicite notamment les dispositions issues de cette loi).

L'objectif est de rénover 100 % des copropriétés de Tignes, mais à quel niveau de performance ?

Marie Jammot ⇒ l'étiquette D est visée, et mieux si possible – mais à 2000 mètres d'altitude, on n'atteint pas souvent l'étiquette D.

Laura Isabey ⇒ Du fait des méthodes de calcul des DPE qui tient très peu compte de l'altitude, même si une copropriété réalise l'ensemble des travaux prévus dans le bouquet de travaux global, elle atteint en général au mieux l'étiquette E ou difficilement l'étiquette D.

Existe-t-il des outils pour cartographier et quantifier les résidences secondaires et leur évolution ?

Laura Isabey ⇒ une multitude d'outils existent, par exemple l'ONB et IMOPE de la société Urbs, qui arrivent à mutualiser un certain nombre de données fiables provenant de différentes sources au niveau national. La collectivité a bénéficié il y a deux ans de l'accès à cette plateforme par l'intermédiaire d'Atout France. En outre, concernant plus particulièrement le territoire de Tignes, on a par exemple

mobilisé trois étudiants en Master qui vont se charger de récolter l'ensemble des données de façon à disposer d'un état des lieux précis et fiable et pouvoir mettre en œuvre un observatoire local pour mieux adapter les politiques locales.

Le kit d'accompagnement rédigé par la commune de Tignes est-il disponible sur le site internet de la mairie ?

Marie Jammot ⇒ Une partie du kit est effectivement disponible sur le site de la commune : une brochure sur la rénovation énergétique (en cours d'actualisation), quelques retours d'expériences, ainsi que des flyers.

La possibilité d'avoir recours à un prêt collectif pourrait-elle constituer un levier supplémentaire pour rénover davantage d'ensembles concernés par votre plan de rénovation des copropriétés ?

Marie Jammot ⇒ Certaines copropriétés mobilisent déjà des prêts collectifs pour la rénovation. Il existe en effet des prêts collectifs pour les résidences secondaires, mis en place par les syndicats, et qui sont très bien gérés par les syndicats de Tignes.

Les fonds travaux sont-ils mobilisés, et si oui, dans quelles proportions ? Est-on au-delà du provisionnement légal minimum de 5 % ?

Marie Jammot ⇒ La réponse à cette question relève plutôt des aspects gérés par les syndicats. La commune ne dispose pas d'éléments précis, mais estime que la rénovation énergétique représente d'importantes dépenses pour les copropriétaires, et qu'il y a généralement très peu d'argent provisionné d'avance pour cela.

Laure Cam ⇒ Dans le cadre du programme Atout France, nous avons observé des copropriétés de montagne dans différentes stations. Généralement, on a le même problème que partout ailleurs, c'est-à-dire que le fonds travaux est souvent utilisé pour tout et n'importe quoi, et ne représente pas forcément un apport correct pour financer la rénovation énergétique.

Avez-vous des contacts avec l'ASDER, chargée de la mise en œuvre du pacte territorial, sous maîtrise d'ouvrage de l'assemblée du Pays de Tarentaise Vanoise ?

Laura Isabey ⇒ Oui tout à fait (ASDER – Maison des énergies, 124 rue du Bon Vent BP 99499 73094 Chambéry Cedex 9 – 04 79 85 88 50).

Gruissan et Leucate – Elyesse Garouche, Responsable développement, EPF Occitanie, Morgane Rouzies, Responsable Pôle Études Sud, Urbanis, et Anaïs Herr, Cheffe de projet, Urbanis

Avez-vous observé des exemples où l'exploitation fine des données (occupation, saisonnalité, typologie, ...) a permis de mettre en place une stratégie positive et innovante conciliant tourisme et accès au logement ?

Anaïs Herr ⇒ C'est une question assez difficile, avec une forte dimension politique. Non, je ne crois pas qu'on ait observé de telles logiques. Une des difficultés réside dans le fait que nous avons des communes qui tiennent particulièrement à la dimension touristique de leur territoire, ce qui peut constituer un frein réel pour penser la cohabitation entre ces deux dynamiques.

Comment évaluez-vous précisément l'impact des meublés de tourisme sur la tension du marché du logement dans ces communes ?

Morgane Rouzies ⇒ À Gruissan comme à Leucate, le phénomène de tension sur les marchés immobiliers n'est pas très évident. Ce que l'on sait, c'est qu'il y a clairement un déficit en logements sociaux, et c'est cette considération qui doit motiver les communes à faire la bascule entre « station balnéaire » et « ville maritime ». Mais il est vrai que les chiffres n'ont pas montré que le logement touristique empêchait l'accès au logement annuel et aux résidences principales sur ces territoires.

Elyesse Garouche ⇒ On ne dispose pas d'éléments chiffrés précis, cela relève davantage d'une perception. Il y a de fait une forte demande de résidences principales sur Gruissan. À titre d'exemple, un nouveau quartier va bientôt sortir de terre avec 800 logements, dont ¼ sont déjà réservés dès la pré-commercialisation. Il existe donc un vrai engouement. Gruissan est certes une commune de littoral, mais elle se situe aussi en proximité immédiate de la ville de Narbonne qui compte un fort bassin d'emploi pour le département de l'Aude. Les prix de ce secteur restent assez élevés, et on voit aussi de plus en plus de copropriétés touristiques qui sont habitées à l'année.

Laure Cam ⇒ En complément, concernant la montagne, comme les communes ont été construites pour héberger des touristes, c'est un peu le même phénomène : les meublés de tourisme sont plus considérés a minima comme une mise en location faisant vivre le territoire, alors qu'on essaie de limiter les résidences secondaires où les personnes ne viennent qu'une fois par an sans mettre ces logements en location le reste de l'année et sans participer à la vie économique de la station. Au sujet de la pression du logement touristique, il peut être intéressant de consulter la [thèse](#) récemment soutenue par Guillaume Drouet sur les résidences secondaires et l'action publique au défi du maintien de la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations dans l'arc alpin (France, Suisse, Italie, Autriche, Slovénie).

Conclusion

Le sujet est vaste et complexe, à la convergence de l'habitat et du développement local, susceptible de stimuler notre créativité collective afin d'inventer les solutions de demain.

À titre d'exemple, les pouvoirs publics envisagent de faire évoluer certains des cadres structurants de l'intervention en copropriété : l'article 20 du projet de loi relatif à l'organisation des Jeux olympiques et paralympique de 2023 prévoit que « *L'Anah peut accorder au syndic de copropriété, pour la réalisation des travaux de rénovation de la copropriété relevant de sa responsabilité, des concours financiers affectés uniquement au financement de la quote-part de travaux des lots occupés à titre de résidence principale* ». Nous sommes donc dans l'attente de la promulgation de la loi et de la parution du décret d'application (à prendre en Conseil d'État) permettant de préciser l'intention portée par cet article 20.

Annexe – Liste des inscrits

Nom	Prénom	Structure	Nom	Prénom	Structure
LAINE	Marjorie	Région Auvergne-Rhône-Alpes	CUSENIER	Veliteki	Anah
GUENON	Étienne	CD 63	HUYNH	Jonathan	Anah
PAMBRUN	Delphine	CD 65	MARCHAND	Coralie	Anah
DESSEMOND	Edwige	CD 73	ADJUTO	Corinne	Anct
MAGNIN	Jessica	CD 74	VOGEL	Guillaume	Atout France
VUILLOD	Marie-Annick	CD 74	HUGON	Claire	Action Logement Services
PAQUET	Jean-Michel	Clermont Auvergne Métropole	CHOUCHOU	Mehdina	Adil 01
BOURTOURAULT	Chloé	Métropole de Lyon	GRAS	Thibault	Adil 01
TURSIC	Vanessa	Métropole de Lyon	JIMENEZ	Thomas	Adil 01
VAIRETTO	André	CA Arlysère	RASCLE	Eléna	Adil 26
SERVAN	Alain	CA de L'Ouest Rhodanien	LE DIOURON	Karine	Asder
SAGUETON	Léa	CA du Puy-en-Velay	DUPRAZ	Marie	15 août Conseil & Formation
CHERBONNIER	Ludivine	CA Grand Annecy	TONGA	Jacky	Abamo & Co
JOUSSELIN	Pascal	CA Grand Annecy	JOUAN	Pierre	Acceo
DUCROZET	Lætitia	CA Grand Bourg Agglomération	ABRAHAM	Clémentine	Activ'Copro
CHEVRE	Camille	CA Grand Chambéry	ANDRE	Auriane	Agate
DOMERGUE	Christine	CA Loire Forez Agglomération	GOLOUB	Emmanuelle	Ageden
BRAZY	Lydie-Anne	CA Moulins Communauté	LACROIX	Bertrand	Banque des Territoires
CALVI	Réjane	CA Pays de Gex Agglo	CONVERSO	Vinciane	Bouygues Bâtiment
CHAUMEIX	Christine	CA Riom Limagne et Volcans	PROST	Eric	Caisse d'allocations familiales de l'Ain
DEFLANDRE	Antoine	CA Vienne Condrieu Agglomération	RENUCCI	Julien	Caisse d'Épargne Rhône-Alpes
MARQUER	Lucie	CC Cœur de Tarentaise	RIGAULT	Jérôme	Citinéa – Vinci Construction
FLANDIN	Danielle	CC Haute Maurienne Vanoise	ROUCHON	Olivier	Dévelop' – Cedre
SILVA	Élisabeth	CC Haute Maurienne Vanoise	TOUAHRI	Meriem	ENSA paris Malaquais
BALCAEN	Élise	CC Maurienne Galibier	GAROUCHE	Elyesse	EPF Occitanie
LABRE	Élisa	CC Vallées de Thônes	MASSE	Jacques	La CSF 69 et AURA
REMEUR	Gaëtan	Commune de Bourg St-Maurice - Les Arcs	DE SAINT JEAN	Lise	Sem Rénov / Espace Propriétaires des Belleville
MEISSONNIER	Luc	Commune de Lyon	CAM	Laure	Laure Cam Conseil
FETIVEAU	Bertille	Commune de Taninges et Mieussy	CAVAILLES	Nathalie	Logiah
ISABEY	Laura	Commune de Tignes	MARCHISET	Amélie	Micahrtes
JAMMOT	Marie	Commune de Tignes	COING-MAILLET	Virginie	Soliha Isère Savoie
DEMAILLY	Marie	Commune de Valloire	DARDANELLI	Laurent	Spritz Rénovation Énergétique
OUADHI	Serge	Commune de Vienne	NARDOU-THIMONET	Isabelle	Sytral mobilités
HUDRY	Cécile	Commune des Belleville	VILLARD	Alain	Union régionale Soliha
MOATTI	Jérôme	Commune du Grand-Bornand	DOMINJON	Océane	Urbanis
VALLEE	Johanne	Pays de Tarentaise Vanoise	FIORE	Océane	Urbanis
MERCIER	Béatrice	DDT 01	GRARD	Lucie	Urbanis
MOUZE	Agnès	DDT 01	HERR	Anaïs	Urbanis
PALACIOS	Marie-Louise	DDT 03	HURET	Julie	Urbanis
SCHAFF-GRIGNON	Patricia	DDT 15	LEGENDRE	Catherine	Urbanis
TOSAN	Estelle	DDT 69	MANISSIER	Lucie	Urbanis
DUPONT	Magali	DDT 73	MARCET	Géraldine	Urbanis
LABAT	Clément	DDT 73	MIGNON	Salomé	Urbanis
MAGDELENAT	Aude	DDT 74	PEQUEY	Arthur	Urbanis
BARRIER	Stéphane	DREAL	PEREZ	David	Urbanis
BAUREGARD	Stéphanie	DREAL	ROUZIES	Morgane	Urbanis
COULATY	Nina	DREAL	BAULU	Chantal	URCC AURA
DUPLAIN	Maxime	DREAL			
LEFRANCOIS	Geneviève	DREAL			
MORICHON	Aurélie	DREAL			
TIBI	Vincent	DREAL			