

OBSERVATOIRE FRANÇAIS DE LA LOCATION MEUBLÉE

Enquête nationale 2026 ; Note de synthèse & chiffres clés

Avec le concours du SPLM, de la FDPCi et d'Amarris Immo

Échantillon

3 386 loueurs en meublé, 5 077 logements décrits :

3 430 en meublé d'habitation (68 %), 1 160 en meublé saisonnier (23 %), 487 en résidence de services (10 %).

Questionnaire en ligne diffusé du 20 mars au 30 juillet 2026 par les partenaires de l'Observatoire (FDPCi, SPLM, Amarris Immo) et leurs relais.

Chiffres à retenir

1. **63 %** des logements en meublé d'habitation accueillent des personnes ayant un besoin résidentiel spécifique ou de transition, au premier rang desquelles les étudiants et personnes en formation (40 %).
2. **1 sur 3** envisage de sortir du meublé en cas d'évolution défavorable du cadre réglementaire ou fiscal ; un sur dix seulement affirme qu'il poursuivrait ; 57 % attendent d'y voir plus clair.
3. **1 sur 2** un loueur en meublé sur deux déclare moins de 3 000 € de revenus nets mensuels, et 84 % détiennent un ou deux logements meublés. Ce sont des ménages de la classe moyenne.
4. **2 sur 3** investissent d'abord pour se constituer un complément de revenus à la retraite ; le régime fiscal n'est cité qu'à la marge comme motivation d'investir.

Qui le meublé d'habitation loge-t-il ?

- Étudiants et formation 40 %, actifs en début de parcours 22 %, mobilité professionnelle 16 %, familles 6 %, seniors 4 %, situations transitoires ou d'urgence 4 %.
- Six studios sur dix logent un étudiant ; dans les T3, familles, seniors et situations de transition représentent un quart des occupants.
- Deux tiers du parc sont des studios (33 %) et des T2 (34 %).
- Loyer médian hors charges : 710 € ; 555 € pour un studio de 24 m², 700 € pour un T2 de 40 m², 880 € pour un T3 de 62 m².
- 3 % seulement des logements sont vacants une partie de l'année.

Qui sont les loueurs ?

- 5 % de propriétaires qui louent leur propre logement en saisonnier sans autre bien, 39 % de mono-investisseurs, 55 % de multipropriétaires.
- 45 % ne détiennent qu'un bien locatif, 71 % un ou deux, tous régimes confondus.
- Dès le deuxième bien, 39 % louent aussi un logement vide ; 59 % à partir de trois biens. Le meublé est un choix logement par logement, non une option appliquée à tout un patrimoine.
- Motivation première : la retraite (56 % des mono-investisseurs, 65 % des multipropriétaires), puis la transmission (19 à 23 %).
- Un bailleur en meublé d'habitation sur deux cite le régime fiscal parmi les raisons du choix du meublé ; 40 % seulement chez les mono-investisseurs sous 2 000 € de revenus, qui privilégient la souplesse et la sécurité de reprise du logement.
- 6,5 % de non-résidents fiscaux, pour l'essentiel des Français installés à l'étranger.
- Dans l'Observatoire, le loyer médian pratiqué auprès du locataire (charges comprises) s'établit à 710 €, avec 555 € pour un studio, 700 € pour un T2 et 880 € pour un T3.

Le parc en meublé d'habitation

- Urbain à 86 %, mais un tiers seulement en grande ville ; villes moyennes et petites villes en portent plus de la moitié ; rural 2 %.
- Neuf logements sur dix sont des appartements.
- À surface comparable, dans sept métropoles, un meublé se loue en médiane environ 30 % de plus qu'un logement vide (de 20 à 50 % selon la ville et la typologie), soit le plus souvent 100 à 200 € par mois hors Paris, pour un logement équipé, financé et renouvelé par le bailleur.
- Le mobilier représente plusieurs mois de loyer : de trois à six mois pour près d'un logement sur deux ; trois studios sur quatre sont meublés pour moins de 5 000 €.
- 63 % des logements sont gérés directement par leur propriétaire, sans professionnel.
- En cas de durcissement : 22 % vendraient, 11 % reviendraient au nu, 11 % poursuivraient, 57 % attendent ou ne savent pas. L'intention de vendre est la plus forte chez les détenteurs de 3 biens et plus (25 à 27 %).

La location saisonnière

- 1 160 logements : sur cet ensemble, une résidence sur deux sont exclusivement des résidences principales et des résidences secondaires. Ces dernières sont utilisées par les propriétaires à titre de résidence secondaire, avec quelques semaines de location saisonnière par an.
- Résidence principale ou secondaire : 90 nuitées et 10 000 € de chiffre d'affaires par an en médiane, 113 à 120 € la nuit.
- Bien dédié : 154 nuitées et 15 000 € en médiane, 100 € la nuit. L'écart tient au nombre de nuits louées, non au prix.
- Résidence principale louée en saisonnier : un phénomène de ville (31 % en grande ville, Paris en tête). Résidence secondaire : un phénomène de bourgs et de villages (63 % dans des communes de moins de 10 000 habitants), littoral pour deux tiers, montagne 16 %.
- En cas de durcissement, résidences principales et secondaires : 34 % cesseraient de louer, 16 % vendraient, 7 % basculeraient à l'année, 44 % ne savent pas. Biens dédiés : 26 % vendraient, 13,5 % arrêteraient, 15,5 % basculeraient en habitation.

Les résidences de services

- 487 lots, 373 propriétaires ; 81 % n'en détiennent qu'un seul.
- Résidences étudiantes 27 %, seniors 16 %, tourisme 14 %, tourisme d'affaires 14 %, EHPAD 10 %. Deux tiers de studios, 23 m² en médiane.
- 73 % investissent pour la retraite, le taux le plus élevé de l'enquête ; 65 % des propriétaires gagnent moins de 3 000 € nets.
- Le seul segment où une réduction d'impôt (Censi-Bouvard, éteint fin 2022) est citée spontanément comme motivation.

Six millions de bailleurs, dont près d'un sur quatre en meublé

Extrait du Baromètre des revenus locatifs et de leur fiscalité — Édition 2026 (source DGFIP, revenus 2024).

- 6,07 millions de situations de propriétaire bailleur particulier : 77 % en location nue (4,7 millions), 23 % en meublé non professionnel (1,37 million).
- Les loueurs en meublé sont deux sur trois au micro-BIC (906 000) et un sur trois au régime réel (467 000).
- De 2011 à 2024, le nombre de déclarants de revenus locatifs est passé de 4,8 à 6,1 millions.

Note de lecture : sauf mention contraire, les pourcentages portent sur les logements pour les analyses par bien et sur les répondants pour les profils et intentions. Les revenus sont comptés par adulte déclaré (répondant, puis conjoint). Médianes privilégiées pour les loyers, nuitées et chiffres d'affaires. L'enquête n'est pas un échantillon représentatif au sens statistique de l'ensemble des loueurs en meublé.



CONTACT PRESSE

Pauline DHELENS

contact@observatoire-location-meuble.org

07 85 69 04 05