



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Évaluation de l'usage des baux de résidence secondaire à Paris et de leurs effets

Question écrite n° 11174

Texte de la question

M. Emmanuel Grégoire attire l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur l'évolution et l'usage des baux dits « résidence secondaire » (ou baux de droit commun relevant du code civil) dans la capitale et sur leurs effets sur l'application du dispositif d'encadrement des loyers. En application de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les dispositions d'ordre public relatives aux baux d'habitation ne s'appliquent qu'aux locations constituant la résidence principale du preneur. Les locations qualifiées de « résidence secondaire », lorsqu'elles ne répondent pas aux critères légaux de résidence principale (occupation d'au moins huit mois par an, sauf exceptions prévues par la loi), relèvent donc du régime de droit commun prévu aux articles 1708 à 1762 du code civil. Ce régime, totalement libre quant au montant du loyer, à la durée du contrat ou aux modalités de congé, ne permet pas l'application de l'encadrement des loyers mis en œuvre à Paris depuis le 1er juillet 2019 sur le fondement de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite « ELAN ») et prolongé jusqu'en 2026 par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 (dite « 3DS »). Depuis plusieurs années, les associations spécialisées (notamment la CLCV) ainsi que des professionnels du secteur signalent une augmentation significative du recours aux baux de résidence secondaire à Paris pour des logements qui, dans les faits, sont parfois occupés comme résidences principales. Cette pratique, qui ne correspond pas toujours à la commune intention des parties ou à l'usage réel du logement, permet de déroger à l'encadrement des loyers et d'échapper au contrôle opéré par les services de la Ville de Paris et par les commissions départementales de conciliation. Ces dérives ont également été relevées dans les contentieux récents, certains bailleurs utilisant ces baux dans des situations où l'application de la loi de 1989 aurait dû prévaloir. Enfin, plusieurs observateurs (dont la Fondation Abbé Pierre) estiment que l'usage croissant de baux de résidence secondaire contribue à la tension du marché locatif parisien, notamment pour les petits logements et limite l'efficacité de la politique publique d'encadrement des loyers, dont la réussite dépend d'un contrôle effectif et d'une information consolidée par l'État. Afin d'évaluer ce phénomène et de disposer d'une analyse objectivée de son impact sur le marché locatif parisien, il lui demande de bien vouloir indiquer le nombre annuel de baux « résidence secondaire » conclus à Paris depuis 2019, tous types de logements confondus, sur la base des données dont disposent l'État et la préfecture de région Île-de-France ; la part des nouveaux baux déclarés comme « résidence secondaire » parmi l'ensemble des baux signés à Paris, année par année depuis 2019, les données consolidées relatives aux signalements ou contentieux engagés pour demande de requalification d'un bail « résidence secondaire » en bail soumis à la loi de 1989, ainsi que les décisions rendues à ce titre par les juridictions parisiennes ; le volume estimé de logements ayant échappé à l'encadrement des loyers à Paris du fait de l'usage d'un bail « résidence secondaire », ainsi que les méthodes d'évaluation mobilisées par les services de l'État ; les mesures que l'État entend prendre pour mieux identifier, prévenir ou sanctionner les détournements du bail de résidence secondaire, lorsqu'il apparaît que le logement constitue en réalité la résidence principale du locataire et si une évaluation nationale ou territoriale de l'usage des baux de résidence secondaire est envisagée, afin de mesurer l'impact de ces pratiques sur l'efficacité des politiques de régulation du marché locatif.

Texte de la réponse

Il n'existe pas de système d'enregistrement des baux locatifs – que ce soit au niveau national ou au niveau local à Paris – qui permettrait de connaître et de comparer dans le temps le nombre de baux conclus en fonction de

leur nature, et ainsi d'apprécier l'ampleur d'un contournement de l'encadrement du niveau des loyers via la conclusion de baux destinés à la location de résidences secondaires pour des logements qui seraient utilisés en tant que résidence principale. La location d'un bien en tant que résidence secondaire prend la forme d'un bail civil régi par le code civil ; il n'existe en effet pas de bail « résidence secondaire » à proprement parler. La durée d'occupation du logement pour que celui-ci puisse être qualifié de résidence secondaire doit être inférieure à huit mois par an. En revanche, dès lors que l'occupation du logement répond à la définition de la résidence principale de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an), le bail qui s'impose est celui dont les prescriptions relèvent de cette même loi. En effet, la loi du 6 juillet 1989 est d'ordre public et s'impose aux parties. Dans le cas où un logement serait occupé huit mois ou plus par an, le locataire qui aurait signé un bail civil pour ce logement peut saisir le juge pour faire requalifier le bail en bail soumis à la loi du 6 juillet 1989. Il s'agit alors d'un contournement de la loi du 6 juillet 1989. Actuellement, seul le juge peut requalifier un contrat de bail.

Données clés

Auteur : [M. Emmanuel Grégoire](#)

Circonscription : Paris (7^e circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11174

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : [25 novembre 2025](#), page 9464

Réponse publiée au JO le : [3 février 2026](#), page 986