



RENFORCER LES OUTILS DE RÉGULATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

La loi n° 2024-1039 du 19.11.24 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a été publiée au Journal Officiel du 20 Novembre 2024.

L'objectif de cette loi est de rééquilibrer le cadre fiscal et réglementaire applicable aux locations saisonnières et de longues durées, pour préserver le tissu résidentiel local tout en permettant un développement touristique raisonné. Le texte permettra de donner aux maires une véritable boîte à outils pour réguler effectivement les meublés de tourisme, dont le développement est parfois devenu incontrôlable et favoriser le logement permanent. Les dispositions prévues permettront d'assurer un meilleur équilibre entre les besoins des résidents et les dynamiques touristiques.

Ce texte modifie le régime des meublés en prévoyant :

- l'application des règles de performance énergétique aux meublés de tourisme ;
- la modification des démarches permettant la mise en location d'un meublé de tourisme ;
- la possibilité de délimiter des zones exclusives de résidence principale ;
- le renforcement des sanctions ;
- la protection des occupants des meublés de tourisme en situation d'insalubrité ou d'insécurité ;
- l'abaissement de leur abattement fiscal ;
- l'encadrement des meublés de tourisme en copropriété.

Synthèse des principales mesures de la Loi N° 2024-1039 du 19.11.2024

Généralisation de la procédure d'enregistrement pour toute déclaration des meublés de tourisme

Toute personne qui va proposer à la location un meublé de tourisme devra procéder préalablement « en personne » à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national.

Cette mesure concernera tous les meublés de tourisme (résidence principale ou secondaire), quelle que soit la commune.

La déclaration devra notamment indiquer si le logement constitue la résidence principale ou secondaire du loueur. Si le meublé de tourisme est la résidence principale du loueur, il devra en apporter la preuve. Un décret à paraître va déterminer les informations et pièces justificatives à joindre à la déclaration.

➤ Ces dispositions entreront pour la plupart en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 20 mai 2026.

A noter : La commune pourra suspendre la validité du numéro de déclaration et émettre une injonction aux plateformes numériques de location de courte durée de retirer ou de désactiver l'accès au référencement d'une annonce lorsque le local loué est visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (art L 511-11 ou L 511-9 du CCH).

L'amende administrative en cas de non-respect de la procédure d'enregistrement passe de 5 000 à 10 000 euros. Toute personne qui effectuerait de fausses déclarations ou utiliserait un faux numéro de déclaration encourt une amende administrative de 20 000 euros.

Des outils pour les maires

➤ Possibilité « d'abaisser le nombre maximal de jours de locations touristiques des résidences principales » à 90 jours (contre 120 jours jusqu'à présent)

Toutes les communes pourront sur **délibération motivée**, abaisser le nombre maximal de jours de location dans une limite de 90 jours.

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2025 pour les communes en zones tendues ayant fait le choix de soumettre ces résidences à la procédure de l'enregistrement, et au plus tard le 20 mai 2026 pour les autres communes.

A noter : Le montant de l'amende civile pour tout manquement à l'obligation de location d'une durée maximale de 120 jours pour les résidences principales est augmenté de 10 000 à 15 000 euros (entrée en vigueur à une date fixée par arrêté).

➤ Simplification du régime juridique d'autorisation de changement d'usage

Toutes les communes pourront mettre en place l'autorisation de changement d'usage. Néanmoins la mise en œuvre est légèrement différente selon le zonage de la commune :

- Les communes faisant partie du périmètre d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (*) pourront instaurer le contrôle du changement d'usage des locaux à usage d'habitation sur **simple délibération** [CCH art L631-7](#)

(*) décret N°2023-822 du 25 août 2023 , communes concernées dans le Finistère : Argol / Audierne / Bénodet / Camaret-sur-Mer / Carantec / Clohars-Carnoët / Clohars-Fouesnant / Combrit / Concarneau / Le Conquet / Crozon / La Forêt-Fouesnant / Fouesnant / Gouesnach / Le Guilvinec / Île-de-Batz / Île-de-Sein / Ile-Molène / Ile Tudy / Lampaul-Plouarzel / Landévennec / Landunvez / Lanildut / Locmaria-Plouzané / Loctudy / Moëlan-sur-Mer / Névez / Ouessant / Penmarch / Plobannalec-Lesconil / Plouarzel / Plougonvelin / Porspoder / Riec-sur-Bélon / Roscanvel / Roscoff / Saint-Jean-Trolimon / Saint-Nic / Saint-Pabu / Telgruc-sur-Mer / Treffiagat / Trégarvan / Tréguennec / Trégunc / Tréogat

- Toutes les autres communes pourront également mettre en place la procédure par simple délibération. Une autorisation préfectorale ne sera plus requise **mais il faut toutefois que la délibération soit motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant** [CCH.art.L.637-9](#)

➤ Possibilité pour les maires de fixer dans une ou plusieurs zones géographiques des quotas d'autorisations temporaires

Dans ce cas, aucune autorisation permanente de changement d'usage de locaux à usage d'habitation en meublés de tourisme ne pourra être accordée dans ces zones, sauf si elle l'est contre compensation.

Toutes les autorisations seront délivrées « pour une durée identique, inférieure à cinq ans ». La délibération doit définir la procédure de sélection entre les candidats, moyennant des garanties de publicité et de transparence, pour les demandes initiales comme pour les renouvellements.

➤ des sanctions alourdies en cas de transformation d'un local à usage d'habitation en meublé de tourisme, en violation des obligations d'autorisation de changement d'usage temporaire ou permanente.

Le montant de l'amende civile passe de 50 000 à 100 000 euros.

➤ **la notion de local à usage d'habitation est mieux définie pour faciliter les actions contentieuses des communes**

➤ **le règlement du plan local d'urbanisme pourra délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.**

Applicable sur les communes où la taxe sur les logements vacants est applicable ou sur les communes où les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

Vers une interdiction de louer les passoires thermiques en 2034

Les logements loués nus et meublés sont progressivement soumis, depuis le 1^{er} janvier 2023, à des seuils de performance énergétique au titre de la décence ([Loi du 6.07.1989 art.6](#) [Cf Habitat Actualité ANIL Spécial Loi Climat et Résilience](#)

Afin de réduire progressivement l'écart des exigences applicables entre les locations de longue durée et les locations meublées de tourisme (ou locations de courte durée), des critères de performance énergétique seront également applicables à ces dernières.

Cet élargissement des exigences de performance énergétique répond à trois objectifs :

- limiter l'éviction du régime de la location vide vers celui de la location meublée touristique, particulièrement pour les logements énergétiquement peu performants ;
- encourager la montée en gamme des hébergements touristiques ;
- contribuer aux objectifs de transition écologique.

Pour y parvenir, deux nouvelles mesures leur sont applicables :

- des critères de performance énergétique imposés aux logements situés dans une commune soumise à autorisation de changement d'usage
- le respect de critères de décence énergétique pour l'ensemble du territoire hexagonal, à compter du 1^{er} janvier 2034.

Autorisation de changement d'usage et performance énergétique

[CCH Art.L631-10](#)

La réglementation relative à cette autorisation est renforcée afin d'y intégrer des exigences de performance énergétique du bien.

Ainsi, dans l'hexagone, pour obtenir cette autorisation préalable, le propriétaire du bien devra présenter un Diagnostic de performance énergétique (DPE) attestant que l'étiquette du logement est comprise :

- **entre les classes A à E du 21 novembre 2024 au 31 décembre 2033 ;**
- **entre les classes A à D à compter du 1^{er} janvier 2034.**

Cette mesure concerne tant les autorisations de changement d'usage temporaires que permanentes.

Application des exigences de décence énergétique aux meublés de tourisme

À compter du 1^{er} janvier 2034, de nouvelles exigences de performance énergétique seront applicables aux meublés de tourisme [Code du tourisme Art.L324-1-1](#) situés dans l'hexagone pour qu'ils soient considérés comme décents.

Ainsi, à compter de cette date, la performance énergétique du logement meublé de tourisme devra être comprise entre les classes A à D, au sens du DPE.

Au 1er janvier 2024, la même règle de décence énergétique s'appliquera donc aux logements loués à titre de résidence principale et aux meublés de tourisme (loi du 6.7.89 : art. 6).

Une exception à cette obligation est toutefois prévue pour les meublés de tourisme lorsque le bien loué constitue la résidence principale du loueur (c'est-à-dire lorsqu'il occupe le bien au moins huit mois par an).

Pour démontrer le respect de ces critères, le maire pourra demander à tout moment au propriétaire de lui transmettre, dans un délai de deux mois, un DPE en cours de validité. À l'expiration de ce délai, l'absence de transmission du diagnostic sera passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour, recouvrée au profit de la commune dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux.

Par ailleurs, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme ne respectant pas le niveau de performance énergétique d'un logement décent pourra être puni d'une amende administrative dont le montant ne pourra excéder 5 000 € par local concerné.

L'amende sera recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux. Le propriétaire aura la possibilité de présenter ses observations écrites, dans un délai d'un mois, sur le projet de sanction.

Des mesures pour faciliter l'interdiction des locations de courte durée dans les copropriétés

Tout nouveau règlement établi à compter de l'entrée en vigueur de la loi devra préciser si la location de meublés de tourisme est autorisée ou non.

Les règlements de copropriété pourront être modifiés à la majorité des deux tiers des copropriétaires (au lieu de l'unanimité) pour interdire les locations meublées de tourisme (uniquement dans les copropriétés avec une clause « d'habitation bourgeoise » qui interdit les activités commerciales).

A noter : lorsqu'un copropriétaire (ou son locataire qui y a été autorisé) procède à une déclaration de meublé touristique, le syndic devra en être informé afin de pouvoir mettre à l'ordre de jour de la prochaine assemblée générale un point d'information relatif à l'activité de locations de meublés touristiques au sein de la copropriété.

Une réforme modérée de la fiscalité du LMNP (Seul le micro-BIC est remanié).

➤ Seuils du chiffre d'affaires pour bénéficier du régime du micro-BIC :

Meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes : 77 700 euros annuels HT

Meublés de tourisme non classés : 15 000 euros annuels HT

➤ Abattements

Meublés de tourisme « non classés » : l'abattement fiscal s'élève à **30 %**

Meublés de tourisme « classés » et chambres d'hôtes : l'abattement chute de 71 % à **50 %**

A noter : ces seuils et abattements sont applicables aux revenus locatifs perçus à compter du 1er janvier 2025. Ces règles pourraient de nouveau être aménagées dans le cadre de la loi de finances pour 2025

Retrouvez l'intégralité de l'analyse juridique de l'ANIL de la Loi par le lien suivant : <https://www.anil.org/aj-renforcer-outils-regulation-meubles-tourisme/>



☎ 02.98.46.37.38

www.adil29.org