



Loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

*Portée par
Annaïg Le Meur*

Crise du logement : un constat alarmant

x 3

En 5 ans, le **nombre de meublés de tourisme** a été multiplié par 3 (de 300 000 en 2016 à 800 000 en 2021).

÷ 2

En 4 ans, l'**offre de biens à louer** a été divisée par 2 en France, selon un rapport du site Bien'ici.

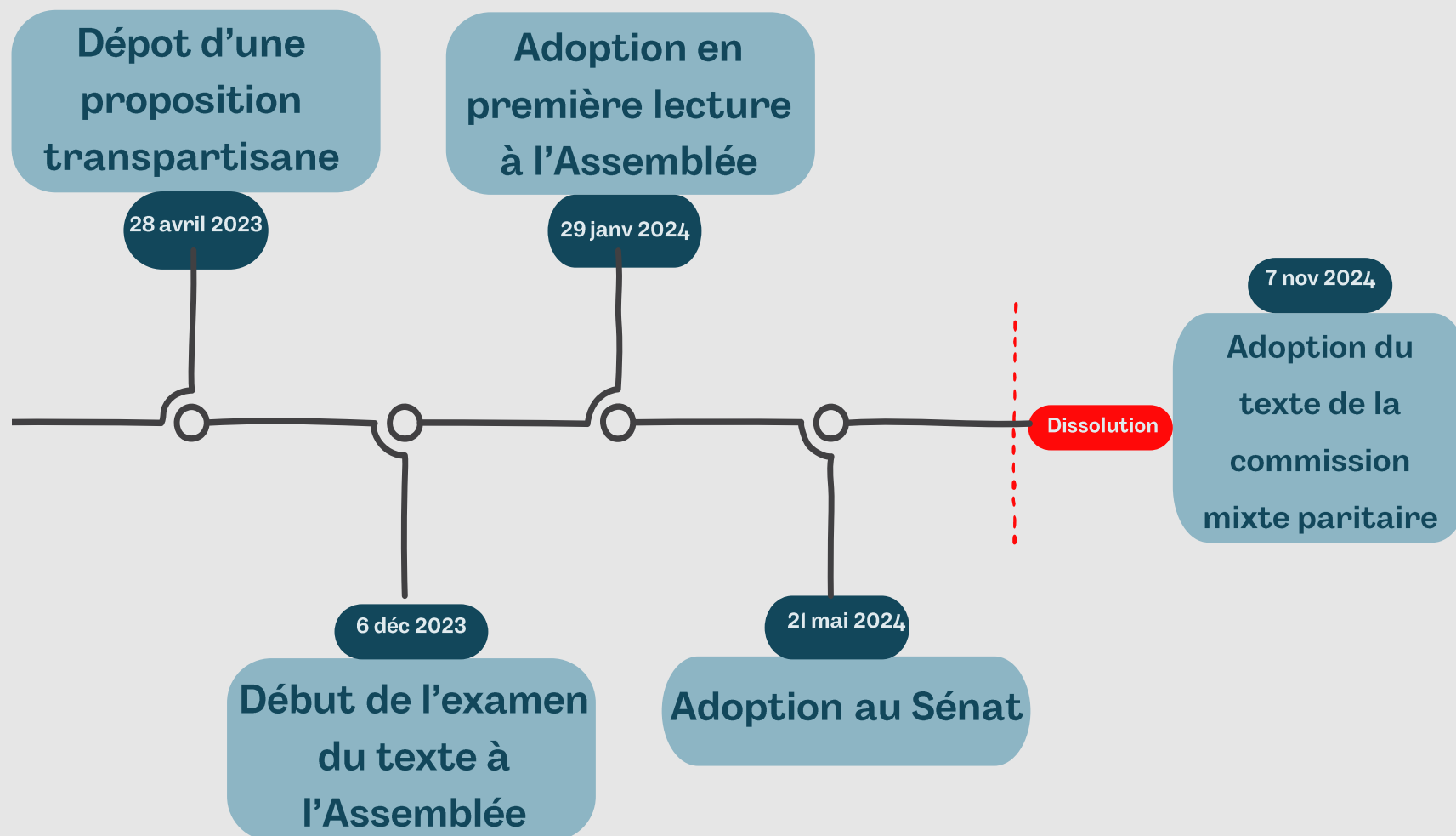
+ 26%

En Finistère, les **prix de l'immobilier** ont augmenté d'environ 62% entre 2014 et 2023

14,6 M

14,6 millions de **personnes sont fragilisées** par la crise du logement. Plus de 4 millions de personnes sont non ou mal logées.

Un parcours du combattant pour avancer sur le sujet des meublés de tourisme



Une loi, trois objectifs

Objectif 1

Harmonisation
fiscale et
réglementaire
entre locations
de longue et de
courte durée

Objectif 2

Des outils pour
permettre aux
maires d'agir au
plus près des
territoires

Objectif 3

Soutenir le choix
des copropriétés
contre les
meublés de
tourisme

La loi en détail

8 articles

1 *Déclaration préalable à la location obligatoire*

2 *Rendre impossible la location d'un meublé de tourisme pour cause d'insécurité ou d'insalubrité*

3 *Alignement des règles de décence énergétique (DPE)*

4 *Abaissement possible du nombre de jours de locations touristiques des résidences principales + régime des amendes*

5 *Boîte à outils pour les maires*

6 *Renforcement des règles de lutte contre les meublés de tourisme en copropriété*

7 *Abaissement de la niche fiscale dite "niche airbnb"*

8 *Meilleure information du syndic de copropriété concernant la location de meublés de tourisme*

Déclaration préalable à la location obligatoire

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme procède préalablement en personne, à **une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national.**

Étapes de la déclaration :

> Déclaration avec indication résidence principale (preuve à joindre) / secondaire

> Transmission d'un numéro de déclaration au demandeur et des éléments de la demande à la commune ou l'EPCI (+ collectivité de Corse)

> Un décret vient préciser :

- Le délai de renouvellement de la demande

- Les informations et les pièces justificatives qui sont exigées pour l'enregistrement de la déclaration préalable, notamment la production d'un avis d'imposition sur le revenu.

Objectifs

- Permettre d'identifier le parc de meublés de tourisme.
- 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 concerné est visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.
- Suspendre la validité d'un numéro de déclaration.

État du droit avant la loi :

> Déclaration en mairie obligatoire pour les nouveaux meublés de tourisme.

> Seules les communes ayant mis en place une autorisation de changement d'usage (en zones tendues et sur dérogation préfectorale), pouvaient soumettre les nouveaux meublés de tourisme à enregistrement (téléservice). L'ouverture du dispositif de changement d'usage à toutes les communes permet d'imposer l'enregistrement sans attendre les décrets.

Article 2

Rendre impossible la location d'un meublé de tourisme pour cause d'insécurité ou d'insalubrité

Quand un meublé de tourisme est frappé d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, le bailleur ne peut en tirer de revenu.

Temporalité : à compter du jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. Suspension du numéro d'enregistrement.

Les obligations “DPE” pour les meublés de tourisme (ne concerne pas les résidences principales) :

- A la promulgation de la loi, tous les nouveaux meublés qui demandent une autorisation de changement d'usage devront à minima être classés E pour l'obtenir.
- Tous les meublés de tourisme devront être classés en D minimum en 2034 (en France métropolitaine et hors résidences principales).

Les moyens d'action du maire :

- Le maire pourra contrôler cette obligation et demander à tout moment, au loueur, le DPE, à lui transmettre dans un délai de 2 mois. En l'absence de transmission de ce diagnostic de performance énergétique est passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour, recouvrée au profit de la commune.
- Amende administrative de maximum 5000 euros / local au bénéfice de la commune

Article 4

Abaissement possible du nombre de jours de locations touristiques des résidences principales et régime des amendes

- Possibilité pour une commune, sur délibération motivée, **d'abaisser le nombre maximal de jours de location d'une résidence principale en meublé de tourisme de 120 jusqu'à 90 jours.**

Régime des amendes :

Non respect de la déclaration du meublés de tourisme = amende prononcée par la commune de maximum **10 000 €**

Fausse déclarations ou utilisation d'un faux numéro de déclaration = amende prononcée par la commune de maximum **20 000 €**

Non respect par les plateformes de l'injonction du maire demandant de retirer ou de désactiver une annonce dont le numéro a été suspendu = amende de maximum **50 000 €** par meublé de tourisme

Résidence principale louée en meublé de tourisme plus de X jours autorisés / an = amende de maximum **15 000 euros**

Autorisation de changement
d'usage (d'habitation à commercial)
étendue

Pour toutes les communes en zones tendues et pour toutes les communes après délibération motivée.



Permet à tous les maires de se saisir de cet outil pour réguler

Preuve de l'usage facilitée

Un local est maintenant à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des 30 dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage



Sécurise les collectivités face aux contentieux de certains propriétaires

Déclaration sur l'honneur du
propriétaire

Déclaration sur l'honneur du propriétaire du bien que son activité de meublés de tourisme est conforme aux règles de copropriété lors de la demande de changement d'usage.

Quotas

*Par délibération du conseil municipal, **mise en place de quotas de meublés de tourisme en autorisations temporaires sur une ou plusieurs zones** géographiques délimitées.*

*Cette autorisation temporaire **ne peut dépasser 5 ans**. Elle est **permanente en cas de compensation**.*

Cette délibération définit la procédure de sélection entre les candidats, qui prévoit des garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux demandes de renouvellement.

Ne concerne pas les résidences services.

Focus sur le principe de compensation

Le maire **peut subordonner l'autorisation de changement d'usage à une compensation**, c'est à dire la transformation, en logement, de locaux affectés à un autre usage.

Une délibération du conseil municipal fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et détermine les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement.

Exemple du règlement à Paris : la compensation doit être faite dans le même quartier administratif que celui de la suppression de logement.

Dans les quartiers les plus touristiques, la compensation doit être de 3 m² pour 1 m² supprimé, pour les autres zones : 1 m² pour 1 m² supprimé.

Exemple du règlement au Pays Basque : la compensation doit être faite dans la même commune que celle de la suppression de logement. Le bien compensateur doit être de surface équivalente (les commerces en RDC avec vitrine ne sont pas mobilisables).

Deux dérogations : pour les locations étudiantes et les meublés associés à la résidence principale.

Exemple du règlement à Marseille : la compensation ne s'applique qu'à partir du deuxième meublé de tourisme

Servitude

Où ? dans les **zones tendues** ou **dans les communes avec plus de 20% de résidences secondaires**.

Dispositif : le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels **toutes constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale** (interdiction de l'activité de meublés de tourisme sauf dans le cadre des résidences principales).

*La modification du PLU relève de la **procédure de modification simplifiée**.*

En cas d'occupation d'un logement en méconnaissance de cette obligation :
Le maire fixe le délai de mise en demeure, qui ne peut excéder un an, en appréciant la nature de la méconnaissance de l'obligation et des moyens à la disposition de l'intéressé (prorogé éventuellement d'un an) + possibilité d'une astreinte de 1000 euros max / jour (100 000 euros maximum).

Renforcement des règles de lutte contre les meublés de tourisme en copropriété

Deux nouvelles règles pour les règlements de copropriété

- Les **nouveaux règlements de copropriété** doivent mentionner de **manière explicite** l'**autorisation** ou l'**interdiction** de location de meublés de tourisme.
- Dans les copropriétés ayant déjà interdit les activités commerciales, **possibilité de modification du règlement de la copropriété pour interdire les locations de tourisme à la majorité des 2/3.**

Avant la loi

Meublés de tourisme classés : abattement (micro-BIC) de 71 %
jusqu'à 188 700 euros

Meublés de tourisme non classés : abattement (micro-BIC) de
50% jusqu'à 77 700 euros

Après la loi

Meublés de tourisme classés : abattement (micro-BIC) de 50 %
jusqu'à 77 700 euros

Meublés de tourisme non classés : abattement (micro-BIC) de
30% jusqu'à 15 000 euros

Application à partir des revenus de 2025.

Focus gîtes ruraux et maisons d’hôte

- Dans le texte initial déposé à l’Assemblée : maintien des niches fiscales (71%) pour les maisons d’hôte et les gîtes.
- Les rapporteurs LR au Sénat, dans un souci de simplification, ont souhaité aligner maisons d’hôte et meublés classés et ont refusé la création d’une ligne spécifique pour les gîtes ruraux.
- Travail en cours pour définir les gîtes ruraux afin de leur donner un régime et une fiscalité propre.

Meilleure information du syndic de copropriété concernant la location de meublés de tourisme

- ***Obligation d'informer le syndic de la location d'un meublé de tourisme (pour les propriétaires ou les locataires).***
- ***Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.***

- ***Intégration des SCI et commerces de bas d'immeubles pour changement d'usage***

Perspectives :

Ce texte est une première étape.

D'autres mesures d'urgences doivent être prises face à la crise en cours :

- **favoriser la location longue** par le biais de la fiscalité
- **relancer l'offre de logements sociaux** : baisse ou suppression de la Réduction du Loyer de Solidarité.
- **relancer la production** et encourager l'**accession à la propriété** : retour au Prêt à taux zero
- **lutter contre la spéculation** et **donner des outils aux maires** pour **favoriser les résidences principales sur les résidences secondaires** : encadrer les plus values, rétablir la durée de detention pour exempter les residences principales de taxe sur la plus value
- **lutter contre les logements vacants**
- **restaurer la confiance** entre propriétaire et locataire : garantie universelle des loyers
- **rétablir une prime aux maires bâtisseurs**

Merci pour votre attention !

Continuons à nous mobiliser
pour un logement digne et
durable sur nos territoires.

Annaïg LE MEUR
Députée de la 1^{ère} circonscription
du Finistère

-

Annaig.lemeur@assemblee-nationale.fr

5bis venelle de Kergos- 29000 Quimper

02.29.20.29.50