



Avril 2025 n°464

Locatif Prévention Juriste
Amiable Syndic Conjointure
Loyer Bailleur ADIL65 Fiscalité
Formations Charges Dépendance
Etudes Commandement Public
Revenus Logement Immobilier
FSL Ménages
Acteurs locaux
Révision
Habitat
Accession
Contentieux
Observatoire
Conseil Syndical
Privé Copropriété
Assemblée Générale
Information
Collectivités
Travaux Expulsions
Propriétaires
Conseil Particuliers
Maintenance

LOCATION TOURISTIQUE / LOI « LE MEUR » NOUVELLES OBLIGATIONS

L'essor des plateformes de location de courte durée a significativement modifié le paysage immobilier français dans lequel les propriétaires ont privilégié la location de tourisme au détriment de la location de longue durée. Il s'agit des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

La loi adoptée le 19 novembre 2024 dite loi « Le Meur » ou « anti-Airbnb » a profondément modifié le cadre juridique de cette pratique. Elle vise à mieux encadrer ce type de location, notamment dans les zones où la pression sur le marché est forte, afin de préserver l'accès au logement pour les résidents permanents et de répondre aux enjeux environnementaux. Pour éviter des sanctions, il est essentiel pour les propriétaires et les locataires de se conformer aux nouvelles obligations introduites par cette loi.

➤ RENFORCEMENT DES OUTILS DE RÉGULARISATION À L'ÉCHELLE LOCALE

◆ Modification des démarches préalables en mairie

A compter d'une **date fixée par décret** (à paraître), et **au plus tard dès le 20 mai 2026**, toute **mise en location d'un meublé de tourisme**, quelle que soit la commune de situation géographique du bien, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non, devra faire l'objet d'une **déclaration préalable** via l'enregistrement auprès d'un **téléservice national** dédié.

Cette **nouvelle procédure d'enregistrement** est ainsi **généralisée à toutes les communes** et vise à améliorer le suivi et le contrôle de ces locations de courte durée. Le propriétaire devra indiquer si le meublé de courte durée proposé à la location constitue sa résidence principale et, si c'est le cas, il devra en apporter la preuve en fournissant notamment, avec sa déclaration, un avis d'imposition sur le revenu établi à son nom et portant l'adresse du logement.

NB : A la réception de la déclaration complète, le téléservice délivrera au déclarant un avis de réception électronique comprenant un numéro de déclaration, identifiant qui devra être indiqué sur toutes les annonces de location. En cas de manquement, deux nouvelles amendes administratives pourront être prononcées par la commune (à une date qui sera fixée par le décret) : l'une, de 10 000 euros au maximum, sanctionnera le défaut d'enregistrement d'un meublé de tourisme et l'autre, de 20 000 euros au maximum, la fausse déclaration ou le faux numéro d'enregistrement.

Lorsque la commune constatera, a posteriori, que les pièces justificatives ou informations fournies dans le cadre de l'enregistrement sont erronées ou incomplètes, elle pourra suspendre le numéro d'enregistrement et enjoindre aux plateformes de désactiver l'annonce de location.

En cas de logement insalubre ou visé par un arrêté de mise en sécurité, la mairie pourra suspendre également l'autorisation de location. Cette mesure vise à garantir des conditions de logement décentes pour les touristes en incitant les propriétaires à entretenir leur bien. Le propriétaire pourra être sanctionné par une **amende civile** d'un montant **maximum de 50 000 euros** par meublé de tourisme en infraction.

◆ Modification des procédures d'autorisation préalable

La loi Le Meur offre aux élus qui le souhaitent la possibilité de durcir le régime des autorisations de mise en location des meublés de tourisme. En effet, la procédure d'enregistrement nouvelle formule **coexistera** avec les **procédures d'autorisation préalable de changement d'usage** (permanent ou temporaire) **et de compensation**, si elles existent.

L'ADIL vous apporte une information complète objective et gratuite sur toutes les questions liées au logement

24 rue Larrey
65000 Tarbes
05 62 34 67 11
www.adil65.org

Permanences

Bagnères-de-Bigorre
2ème et 4ème mercredi
De 9h à 12h

Capvern
3ème mercredi du mois
De 9h30 à 12h

Lannemezan
1er mercredi du mois
De 9h30 à 12h

Lourdes
1er et 3ème mardi du mois
De 9h30 à 12h

Trie sur Baïse
4ème jeudi du mois
De 14h à 16h30

Vic-en-Bigorre
1er et 3ème jeudi du mois
De 14h à 16h30

Désormais, l'**autorisation préalable de changement d'usage permanent** peut être mise en œuvre :

- Par délibération simple du conseil municipal, dans l'ensemble des communes situées en zones tendues ;
- Par délibération motivée du conseil municipal dans les autres communes. La délibération doit dans ce cas être 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. L'autorisation préfectorale est supprimée.

Pour mémoire, les communes peuvent également décider, par délibération du conseil municipal, de délivrer des autorisations de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation à **titre temporaire**. Les conditions et les critères de délivrance de l'autorisation temporaire, peuvent porter sur :

- La durée des contrats de location ;
- Les caractéristiques physiques du local ;
- Sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Les sanctions sont durcies :

- Toute personne qui ne se conformerait pas aux obligations découlant des dispositifs d'autorisations de changement d'usage temporaire ou permanent s'expose à une **amende civile**, dont le montant s'élève désormais à **100 000 euros** (contre 50 000 euros auparavant) par local irrégulièrement transformé.

- De plus, la commune peut prononcer une **amende administrative** pouvant s'élever **jusqu'à 10 000 euros** (contre 5 000 euros auparavant).

- Enfin une **nouvelle sanction** est applicable à toute personne qui se livrerait ou prêterait son concours à un manquement aux règles du changement d'usage par une **activité d'entremise** ou de négociation ou par la mise à disposition de services, contre rémunération ou titre gratuit. Elle s'expose à une amende civile dont le **montant ne peut excéder 100 000 euros** par local irrégulièrement transformé. La mise à disposition d'une plateforme numérique n'est toutefois pas concernée par cette sanction.

Par ailleurs, la loi « Le Meur » donne la possibilité à certaines communes de **définir des quotas d'autorisations de meublés de tourisme** en réservant des secteurs **dans leur plan local d'urbanisme (PLU)** pour les constructions nouvelles à l'usage **exclusif de résidence principale** afin de mieux réguler les locations touristiques. **Les communes dotées d'un PLU** et qui sont soit, **classées en zone tendue**, soit, possèdent un taux de résidences secondaires supérieur à 20% auront la possibilité de créer **une nouvelle servitude d'urbanisme** applicable aux zones U et AU des règlements.

Pour finir, les communes se voient également confier la **possibilité**, sur délibération motivée, **d'abaisser le nombre maximal de jours de location**, dans la limite de 90 jours au lieu de 120 jours par an (Cf. Adil-infos n° 461).

➤ ENCADREMENT EN COPROPRIÉTÉ

Désormais, **tout copropriétaire** se déclarant en mairie comme loueur de meublé de tourisme **doit en informer le syndic**. Les **nouveaux règlements** de copropriété (établis depuis le 21 novembre 2024) **doivent mentionner** explicitement **l'autorisation ou l'interdiction de la location en meublé de tourisme**.

Dans les copropriétés existantes et dès à présent, un **vote à la majorité de l'article 26** (majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant aux moins les 2/3 des voix) **pourra modifier le règlement** de copropriété **pour interdire la location des logements meublés de tourisme**, alors qu'aujourd'hui l'unanimité est requise.

Cette exception **ne s'applique qu'aux copropriétés dont règlement interdit toute activité commerciale** et ne vise que **les lots à usage d'habitation** constituant une résidence secondaire.

***NB :** Dès lors qu'un copropriétaire informe le syndic qu'il a effectué pour son lot la déclaration prévue à l'article L 324-1-1 du code de tourisme, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG un point d'information relatif à l'activité de location de meublés de tourisme au sein de la copropriété (art. 9-2 nouveau de la loi du 10.7.1965). La forme et le contenu exacts de ce point d'information ne sont pas précisés par le texte. Ils sont donc, pour le moment, laissés à l'appréciation du syndic.*

➤ MODIFICATION DE LA FISCALITÉ

Les locations meublées relèvent des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Le régime dit « micro-BIC » s'applique automatiquement si les recettes annuelles ne dépassent pas un certain seuil.

Depuis le 1er janvier 2025, la loi « Le Meur » modifie le régime fiscal du micro-BIC applicable aux revenus issus des meublés de tourisme, régime appelé « niche fiscale Airbnb ». Elle abaisse le seuil du régime du micro-BIC de la façon suivante:

	Imposition 2025 sur revenus 2024		Imposition 2026 sur revenus 2025	
	Seuil des recettes annuelles	Taux d'abattement	Seuil des recettes annuelles	Taux d'abattement
Location de meublés de tourisme non classés	77 700 €	50 %	15 000 €	30%
Location de meublés de tourisme classés et de chambres d'hôtes	188 700	71 %	77 700 €	50 %
Locations meublées à l'année pour l'habitation principale*	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %

*Les propriétaires de biens loués en meublé à l'année ne sont pas impactés.

NB : Pour les revenus 2024, les taux seront ceux actuels (avant la loi de finances pour 2024). Pour les meublés non classés, l'article 45 de la loi de finances pour 2024 (loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, JORF n° 0303 du 30 décembre 2023) avait déjà fixé un taux de 30 % dans la limite de 15 000 euros. Mais en février 2024, Bercy avait toutefois autorisé les contribuables à continuer à appliquer le taux et le chiffre d'affaires antérieurs (BOI-BIC-CHAMP-40-20). Le 8 juillet 2024, le Conseil d'État avait annulé cette note fiscale, sans toutefois que cette annulation n'ait de conséquences sur les contribuables ayant déclaré leurs revenus de 2023 dans les délais.

➤ OBLIGATION DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est **rendu obligatoire** pour les meublés de tourisme. La loi met ainsi fin à la distorsion entre le logement locatif de longue durée qui est déjà soumis à l'obligation de DPE et à la location meublée touristique qui y échappait jusqu'à présent, créant un phénomène d'éviction au détriment de la première catégorie de location.

Désormais, tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un DPE **classé au moins F en 2025 et E en 2028**. À partir de 2034, tous les logements proposés à la location, touristique ou non, devront être classés entre A et D.

A tout moment, **le maire pourra demander** au propriétaire du meublé de tourisme de lui fournir, dans un délai de deux mois, **le DPE en cours de validité**. A défaut, une astreinte de 100 euros par jour de retard pourra être perçue.

La **sanction encourue** par le propriétaire qui louerait son meublé de tourisme en violation des règles relatives au DPE est une **amende administrative de 5 000 euros maximum**.

➤ INTERDICTION SPÉCIFIQUE

La **location meublée touristique est strictement interdite dans les logements sociaux**. Elle constitue un manquement aux obligations du locataire, susceptible de justifier la résiliation du bail.

- **Loi n° 2024-1039 dite « Le Meur » du 19.11.2024 (JO : 20.11.2024)**