

RÉGULATION DES MEUBLÉS TOURISTIQUES : L'ESSENTIEL À DESTINATION DES ÉLUS, DES SERVICES DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DE L'ÉTAT

JANVIER 2025

Face à l'essor des plateformes d'intermédiation pour la location de meublés touristiques, la récente loi sur la **régulation des meublés de tourisme**¹ donne aux collectivités territoriales de nouveaux outils de régulation, afin de préserver l'offre de logements pour résidence principale. Elle renforce et complète la boîte à outils à la disposition des collectivités territoriales, particulièrement des communes, pour préserver le tissu résidentiel local tout en permettant un développement touristique raisonné.

Les 12 mesures phares de la loi

MAÎTRISER L'INSTALLATION DES MEUBLÉS TOURISTIQUES

1. Faciliter la mise en œuvre de la procédure d'autorisation de changement d'usage

La procédure de changement d'usage permet de soumettre à autorisation du maire la transformation d'un logement en meublé touristique, afin de préserver le parc de logements existants. Elle pourra dorénavant **être mise en œuvre par toute commune² qui le souhaite** – soit par simple délibération pour les communes concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV)³, soit par délibération motivée⁴ pour les autres communes (l'accord préalable du préfet pour mettre en place ce dispositif est supprimé).

Les résidences principales louées de manière occasionnelle comme meublés touristiques restent exemptées d'autorisation.

COMMENT LOUER UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE COMME MEUBLÉ TOURISTIQUE ?

Dans les communes qui n'appliquent pas le changement d'usage, la location des résidences secondaires comme meublé touristique est libre, sans restrictions de durée, après déclaration simple en mairie (à compter de mi-2026, l'enregistrement sera obligatoire). D'autres règles (DPE, règlement de copropriété...) sont éventuellement applicables (cf. ci-dessous).

Dans les communes qui appliquent le changement d'usage, une telle location des résidences secondaires est interdite, quelle que soit la durée. Une autorisation préalable de changement d'usage doit être obtenue.

2. Étendre les procédures d'autorisation de location en meublé touristique

Le changement d'usage permet de soumettre à autorisation la mise en location de logements comme meublés touristiques. Il existait déjà, depuis 2019, une procédure analogue permettant de soumettre à autorisation la mise en location de locaux commerciaux comme meublés touristiques. Cette dernière procédure est étendue, par la loi du 19 novembre 2024, à l'ensemble des locaux qui ne sont pas des logements.

1. Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

2. Lorsque la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

3. Pour savoir si une commune est soumise à la TLV, cf. le simulateur accessible sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vos-droits/R65012>

4. Dans ces communes, la mise en place du changement d'usage devra être justifiée « 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 ».

3. Permettre l'instauration de quotas d'autorisations de changement d'usage pour les meublés touristiques

Les communes qui le souhaitent pourront dorénavant **établir par délibération un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage**, au-delà duquel toute nouvelle demande sera automatiquement refusée. Alternativement, la commune pourra aussi fixer une part maximale de logements qui pourront obtenir une telle autorisation temporaire. Les autorisations sont délivrées pour une durée maximale de cinq ans et les titulaires précédents d'autorisation ne peuvent pas être avantagés lors de leur renouvellement. Une procédure transparente devra être mise en place.

QUELLES SONT LES RÈGLES APPLICABLES DANS CHAQUE COMMUNE ?

De nombreux outils de régulation des meublés touristiques dépendent de la commune où est situé le meublé touristique. Pour connaître les règles précises applicables, il convient de s'adresser directement à la mairie, qui seule pourra donner des informations fiables et à jour.

4. Étendre progressivement les obligations de décence énergétique aux meublés touristiques

Dorénavant, **pour toute nouvelle demande de changement d'usage, un diagnostic de performance énergétique (DPE)⁵ est exigé** en France métropolitaine. Ce DPE, réalisé par un professionnel certifié, attribue une lettre de A à G au logement, en fonction de sa performance énergétique (consommation énergétique et émission de gaz à effet de serre). Seuls les logements ayant obtenu une note entre A et E (ou entre A et D à partir de 2034) peuvent obtenir une autorisation de changement d'usage. Ainsi, les propriétaires des locaux classés F ou G devront réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique avant de pouvoir obtenir une autorisation.

À compter de 2034, tous les meublés touristiques qui ne constituent pas la résidence principale du loueur, devront respecter les niveaux de performance énergétique applicables aux locations de longue durée, c'est-à-dire **un classement entre A et D sur l'échelle du DPE. La commune pourra**

demander à tout propriétaire la transmission d'un DPE valide : ce dernier aura alors 2 mois pour transmettre le document.

PRÉSERVER LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

5. Créer une servitude de résidence principale

Certaines⁶ communes qui le souhaitent pourront créer dans leur plan local d'urbanisme (PLU)⁷ une **servitude de résidence principale** pour les constructions nouvelles. Dans les secteurs assujettis à cette servitude, **tous les nouveaux logements construits devront être à usage exclusif de résidence principale**, y compris en cas de revente. Ces résidences principales pourront toujours être mises en location de manière occasionnelle comme meublés touristiques, pour une durée maximale comprise entre 90 et 120 jours annuels selon les communes. La mesure permettra, dans les zones où la population locale éprouve des difficultés particulières à se loger, de s'assurer que l'effort de construction bénéficiera bien à la population permanente.

Cette servitude de résidence principale sera obligatoirement **mentionnée dans les actes de vente et de location** des logements concernés.

En cas de non-respect de cette servitude de résidence principale, **le maire met en demeure** le propriétaire ou le locataire le cas échéant, **de régulariser la situation** dans un délai maximal d'un an, prorogeable d'un an. Le maire **peut assortir sa mise en demeure d'une astreinte (de 100 000 € maximum au total).**

6. Permettre la réduction de la durée maximale de location des résidences principales

Les communes qui le souhaitent pourront, à compter de l'année 2025, **moduler la durée maximale de location des résidences principales**, aujourd'hui fixée à 120 jours, pour la diminuer jusqu'à **90 jours par année civile**. Cette mesure vise à élargir les pouvoirs de régulation des collectivités territoriales, en fonction des situations locales, elle peut contribuer à améliorer la qualité de vie pour les habitants permanents, comme à limiter les effets du surtourisme. Elle permettra également de mieux lutter contre la fraude, par exemple contre les fausses déclarations sur le statut des logements concernés (résidence principale ou secondaire).

5. Pour plus d'informations sur les diagnostics de performance énergétique, consulter www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/diagnostic-performance-energetique-dpe

6. Communes dans lesquelles s'applique la TLV (cf. supra) ou dans lesquelles plus de 20% des logements sont des résidences secondaires.

7. La modification du PLU à cette fin relève de la procédure de modification simplifiée

VERS L'ALIGNEMENT DE LA FISCALITÉ
DES MEUBLÉS TOURISTIQUES SUR CELLE
DES LOCATIONS DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

7. Diminuer les avantages fiscaux
de la location en meublé touristique

Le régime fiscal des meublés touristiques a déjà évolué avec la loi de finances pour 2024. La situa-

tion présentée ci-dessous est celle qui s'appliquera aux revenus locatifs perçus à partir de 2025, comme le prévoit la loi du 19 novembre 2024. L'objectif est de diminuer les avantages accordés aux meublés touristiques par rapport à la location à titre de résidence principale.

Régime fiscal micro-BIC pour les revenus de location 2025	Abattement (2023 → 2025)	Plafond d'application du régime micro-BIC (2023 → 2025)
Meublés touristiques non classés	50 % → 30 %	77 700 → 15 000 €
Meublés touristiques classés	71 % → 50 %	188 700 → 77 700 €
Location nue (micro-foncier, pour comparaison)	30 %	15 000 €

AMÉLIORER L'INFORMATION DES COMMUNES
SUR LE PARC DE LOCATIONS MEUBLÉES
TOURISTIQUES

8. Généraliser l'enregistrement
des meublés touristiques

ENTRÉE EN VIGUEUR EN 2026

A l'avenir, l'enregistrement des meublés touristiques, qui est déjà en vigueur dans certaines communes, sera rendu obligatoire sur l'ensemble du territoire.

Cet enregistrement ne passera alors plus par un téléservice mis en place par la commune, mais par une plateforme nationale mise à disposition par l'État. La déclaration simple en mairie, qui existe encore aujourd'hui, sera supprimée. Toutes les communes pourront alors accéder à des données concernant les locations sur leur territoire. Ces dispositions sont la traduction du nouveau règlement européen de 2024 sur les locations de courte durée⁹.

9. Fiabiliser et automatiser les données que les communes peuvent demander aux plateformes

ENTRÉE EN VIGUEUR EN 2025

Depuis 2018, les communes peuvent demander aux plateformes la transmission de certaines données, qui leur permettent de mieux connaître et comprendre le marché des meublés touristiques sur leur territoire, et surtout de contrôler

la bonne application de la réglementation par les loueurs. A compter de mi-2025, l'État mettra à disposition une plateforme, prévue par la loi « SREN » de mai 2024, qui permettra de **fiabiliser et de sécuriser ces transmissions de données**. Les modalités d'accompagnement des communes seront précisées ultérieurement.

MIEUX VIVRE ENSEMBLE EN COPROPRIÉTÉ

10. Clarifier et simplifier les règles applicables dans les copropriétés

Depuis la publication de la loi, **tous les nouveaux règlements de copropriété doivent mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés touristiques**.

Par ailleurs, les copropriétés existantes, dont le règlement interdit déjà toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale, pourront interdire la location des meublés touristiques (hors location occasionnelle des résidences principales), à la double majorité (majorité des membres du syndicat représentant au moins deux tiers des voix), et non plus à l'unanimité.

Enfin, les loueurs de meublés touristiques sont désormais tenus d'informer le syndic lorsqu'ils obtiennent un numéro d'enregistrement, et le syndic doit en informer les copropriétaires lors de la prochaine assemblée générale.

8. Loi n° 2024-449 du 21 mai 2024 visant à sécuriser et à réguler l'espace numérique
9. Règlement (UE) 2024/1028 du Parlement européen et du Conseil du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée, et modifiant le règlement (UE) 2018/1724 dit règlement STR pour *short term rentals* (locations de courte durée)

RENFORCER LES SANCTIONS

11. Rendre les amendes plus rapides et plus dissuasives

En complément de l’amélioration et de la fiabilisation des contrôles (cf. mesures 8 et 9), **les sanctions seront également renforcées, afin de les rendre plus rapides et plus dissuasives.** Ainsi, certaines amendes civiles, prononcées par le juge, sont transformées en amendes administratives, prononcées directement par le maire. Les

sanctions maximales sont alourdies (cf. tableau ci-dessous).

Par ailleurs, de nouvelles sanctions sont créées, venant punir les fausses déclarations lors de l’enregistrement, le non-respect par une plateforme d’une injonction de retrait d’une annonce frauduleuse, ainsi que, pour la première fois, **les intermédiaires de location (conciergeries, par exemple) qui se livrent ou prêtent leur concours à des fraudes au changement d’usage.**

Sanctions <i>En rouge : mesures nouvelles ou modifiées</i>	Personne concernée	Type d’amende	Montant maximal par meublé
Défaut de déclaration du meublé touristique	Loueur	Administrative	10 000 €
Fausse déclaration lors de l’enregistrement	Loueur	Administrative	20 000 €
Non-respect de l’injonction de retrait d’une annonce frauduleuse	Plateforme	Civile	50 000 €
Non-respect de la durée maximale de location des résidences principales	Loueur	Civile	15 000 €
Défaut d’autorisation pour les locaux autres que les logements	Loueur	Civile	25 000 €
Défaut d’information légale des loueurs	Plateforme	Civile	12 500 €
Défaut de transmission des données à la commune ou au portail numérique unique	Plateforme	Civile	50 000 €
Défaut de retrait des annonces ayant dépassé la durée maximale autorisée	Plateforme	Civile	50 000 €
Défaut d’autorisation de changement d’usage	Loueur	Civile	100 000 €
Aide à la fraude	Intermédiaire (conciergerie...)	Civile	100 000 €

12. Faciliter la preuve de l’usage

Lorsqu’une commune soupçonne qu’un logement est loué de manière illégale comme meublé touristique, c’est-à-dire sans avoir obtenu d’autorisation de changement d’usage, elle devait jusqu’ici dans certains cas démontrer que le local était bien un logement à la date précise du 1^{er} janvier 1970.

Désormais, cette preuve pourra être apportée en démontrant que le local était un logement :

- soit entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 ;
- soit, même temporairement, **dans les trente années précédant la demande d’autorisation de changement d’usage** ou la contestation de ce changement (donc, à ce jour, entre décembre 1994 et décembre 2024).

Cette mesure renforce le principe de préservation des logements, en particulier dans les zones tendues, et renforce juridiquement l’action des communes, qui se heurtaient le plus souvent à l’impossibilité de prouver l’usage initial.