



Le nouveau régime de la location meublée touristique

La loi Le Meur du 19 novembre 2024 a modifié le régime des locations meublées de courte durée dans l'objectif d'encadrer l'activité. Son but est clair : mieux encadrer l'activité de location meublée touristique de courte durée dans un but de préservation du marché locatif d'habitation. Voici les modifications à retenir.

LES FORMALITÉS À ACCOMPLIR AVANT LE DÉBUT D'ACTIVITÉ

Avec la Loi Le Meur, les obligations des loueurs sont renforcées avec a minima, l'obligation systématique et généralisée de déclaration de la location (*art. L 324-1-1 du code du tourisme*) et une demande d'autorisation en cas de changement d'usage dans les communes concernées qui sont étendues par la nouvelle loi. Ces dispositions entreront en vigueur lors du décret à venir au plus tard le 20 mai 2026.

En pratique : Cela dépend toujours de la Commune dans laquelle l'activité est envisagée et il est IMPERATIF de vérifier la réglementation applicable à chaque Commune.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE REQUISE PAR L'ARTICLE L 324-1 DU CODE DU TOURISME

Avant la Loi Le Meur

- La « *déclaration simple* » en mairie : pour les résidences secondaires seulement
- La déclaration préalable soumise à enregistrement : Pour les résidences principales et secondaires dans les communes qui ont adopté une procédure de changement d'usage,

Avec la Loi Le Meur

- la déclaration obligatoire avec numéro d'enregistrement unique de tous les biens loués en meublé touristique pour tous les propriétaires de meublés, qu'ils soient en résidence principale ou secondaire et quelle que soit la situation géographique du bien.

Limitations du nombre de nuitées des résidences principales

Avant la Loi Le Meur, la résidence principale pouvait être mise en location meublée touristique dans les communes où l'autorisation de changement d'usage était en vigueur, pour une durée ne dépassant pas 120 jours par année civile. À compter du 1er janvier 2025, le nombre maximal de nuitées pourra être abaissé, dans la limite de **90 jours par an**, sur délibération motivée du conseil municipal dans les communes situées en zone tendue (*C. tourisme art. L 324-1-1, IV modifié*).

Modalités de la déclaration et sanctions de la Loi Le Meur

- À réception de la déclaration complète, le téléservice délivre sans délai un avis de réception électronique comprenant un numéro de déclaration qui doit figurer sur toutes les annonces de mise en location.
- La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de tourisme a accès au numéro de déclaration et à toutes les informations et pièces justificatives de la déclaration.

- Les maires contrôlent le respect de la réglementation : la commune, qui constate que les pièces justificatives ou informations fournies dans le cadre de l'enregistrement sont erronées ou incomplètes, peut suspendre le numéro d'enregistrement et enjoindre aux plateformes de location de désactiver l'annonce (C. tourisme art. L 324-1-1, III bis nouveau ; Loi 2024-1039, art. 1, I-1o b).
- toute personne qui ne se conforme pas au respect de cette déclaration est passible d'une amende administrative (et non plus civile) qui passe de 5000 à 10 000 € (C. tourisme art. L 324-1-1, V - al. 1).
- toute personne qui effectue de fausses déclarations dans le cadre de la déclaration préalable du meublé de tourisme prévue au III de l'article L 324-1-1 ou qui utilise un faux numéro de déclaration est passible d'une amende administrative prononcée par la commune, d'un montant maximal de 20 000 € (C. tourisme art. L 324-1-1 V modifié).

LE CHANGEMENT D'USAGE REQUIS PAR LES ARTICLES L 631-7 À 631-10 DU CCH

RÈGLE : le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, constitue un changement d'usage au sens du présent article.

En clair : Si le bien est à usage d'habitation, il faut demander de changement d'usage dans les communes concernées. La Loi Le Meur modifie la notion de « bien à usage d'habitation » et étend la possibilité pour les communes de se soumettre à ce régime.

Modifications sur la notion de bien d'habitation

Avant la Loi Le Meur

Constituent un local à usage d'habitation, toutes les catégories de logements, quel que soit le type de baux en vertu duquel le bien a pu être éventuellement loué, dès lors que ledit bien était à usage d'habitation à une date de référence fixée au 1^{er} janvier 1970.

Deux exceptions :

- ⊗ Lorsque le bien a fait l'objet d'une autorisation de travaux avec changement de destination (autre destination que « logement » ou « hébergement »)
- ⊗ Lorsque le bien a fait l'objet d'une autorisation de changement d'usage avec compensation.

Avec la Loi Le Meur

L'immeuble doit être considéré comme à usage d'habitation s'il a été affecté à cet usage (*nouvel article L.631-7 du CCH*) :

- ⊗ soit dans la période comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 1^{er} janvier 1977,
- ⊗ soit à n'importe quel moment au cours des 30 dernières années précédant la demande de changement d'usage ou de contestation de cet usage

Autrement dit, le bien sera considéré comme à usage autre d'habitation que si et seulement si, il n'a jamais été affecté à un usage d'habitation

Les deux exceptions sont réduites :

- ⊗ **Exception maintenue :** Lorsque le bien a fait l'objet d'une autorisation de changement d'usage avec compensation,
- ⊗ **Exception modifiée :** Même si le bien a fait l'objet d'une autorisation de travaux avec changement de destination (autre destination que « logement » ou « hébergement ») cela sera indifférent à la notion d'usage. Il faudra rapporter la preuve d'un changement d'usage stricto sensu.

Modifications sur la possibilité donnée aux communes de se soumettre à ce régime

Avant la Loi Le Meur, le régime d'autorisation du changement d'usage s'appliquait automatiquement aux communes de plus de 200 000 habitants, à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. La réglementation pouvait en outre, être étendue à d'autres communes ou à une partie seulement de leur territoire, par décision du Préfet prise sur proposition du maire ou, pour les communes où s'appliquait la taxe sur les logements vacants prévue par l'article 232 du CGI.

Avec la Loi Le Meur, **l'application automatique du régime d'autorisation est supprimée** depuis le 21 novembre 2024 et le régime d'autorisation du changement d'usage s'applique dans toutes les communes situées en zones tendues et situées hors zone tendue qui auront décidé de s'y soumettre par décision du Conseil municipal (et non plus du Préfet) sous réserve qu'elle 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 631-9 modifié ; Loi 2024-1039 art. 5, I-3o*).

Modalités du changement d'usage selon la Loi Le Meur

L'autorisation préalable au changement d'usage est **délivrée par le préfet** du département dans lequel est situé l'immeuble après avis du maire. Elle est accordée à titre personnel et de manière temporaire. Elle est valable 2 ans et renouvelable.

La demande de renouvellement doit être adressée **2 mois avant la fin du délai de validité** de l'autorisation précédemment obtenue.

Cette faculté est ouverte aux personnes morales depuis le 21 novembre 2024.

Lorsqu'elle est demandée **à titre réel et définitif**, l'autorisation peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation, de locaux ayant un autre usage.

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation (logement pérenne non destiné à la pratique de la location meublée touristique) de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Renforcement des sanctions par la Loi

En cas de non-respect de la réglementation sur le changement d'usage : l'amende encourue de 50 000 € par local irrégulièrement transformé peut désormais aller jusqu'à 100 000 €.



Sanction des intermédiaires : depuis le 21 novembre 2024, toute activité d'entremise ou de négociation ou d'activité de mise à disposition de services qui ne respecte pas la réglementation prévue à l'article L 651-2 est punie d'une amende civile de 100 000 € par local irrégulièrement transformé.

En cas de dépassement de la limitation des jours de location : l'amende prévue en cas de dépassement de la limitation du nombre de jours de location d'une résidence principale en tant que meublé de tourisme passera de 10 000 à 15 000 € (*C. tourisme art. L 324-1-1, V modifié*).

LES NOUVELLES EXIGENCES ÉNERGÉTIQUES

Deux situations sont à distinguer :

Meublés touristiques déjà proposés à la location + nouveaux meublés non soumis au changement d'usage

- Obligation de décence énergétique qu'à compter du 1^{er} janvier 2034. À cette date, ils devront atteindre au moins la classe D,
- Cette obligation ne s'appliquera pas aux logements constituant la résidence principale du loueur.

Meublés non encore soumis à la location + ceux dont la mise en location nécessitera un changement d'usage

- Dès aujourd'hui, pour toute demande de changement d'usage temporaire ou permanente, le propriétaire devra présenter un DPE classant le bien entre les lettres A et E.
- Puis, à compter du 1^{er} janvier 2034, le logement devra être entre les classes A et D
- Contrôle du Maire + sanctions (5.000 € amende administrative - C. tourisme art. L 324-2-2 al. 3 nouveau)

LES NOUVELLES RÈGLES EN COPROPRIÉTÉ

Jusqu'à présent, l'autorisation ou l'interdiction de la location touristique était à la libre appréciation des copropriétaires quant à l'indiquer ou non dans leur règlement par une décision prise à l'unanimité (*Loi 65-557 du 10-7-1965, art. 26, al. 6*). Avec la nouvelle loi (depuis le 21 novembre 2024), tous les nouveaux règlements de copropriété doivent mentionner **de manière explicite** dans leur règlement de copropriété **l'autorisation ou l'interdiction** des locations de meublés touristiques (*Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 8-1-1 nouveau*)

Les règlements de copropriété existants pourront être modifiés à la majorité de l'article 26 (majorité simple des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix) pour interdire la location d'appartements en meublé de tourisme (*Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 26, d nouveau*). En pratique, cela ne sera possible que lorsque le règlement comporte une clause d'habitation bourgeoise. Cela ne pourra concerner les biens qui constituent la résidence principale du copropriétaire.

Enfin, la nouvelle loi oblige tout copropriétaire à **informer son syndic** puis son syndicat que son lot fait l'objet **d'un enregistrement** en tant que meublé de tourisme (*Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 9-2 nouveau*). Ce dispositif concernera également les résidences principales louées dans la limite temporelle légale (*C. tourisme art. L 324-1-1 modifié*). Une fois informé, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale un point d'information relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété (*Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 9-2 nouveau*).

Telles sont les modifications à retenir parmi toutes les mesures notamment d'ordre fiscal que la loi Le Meur a apportées à une réglementation qui avait pour effet d'accroître la pénurie de logements en aggravant le décrochage des prix des locations par rapport aux revenus des ménages, de freiner la rénovation énergétique, de renforcer le syndrome des villages vacances et de favoriser les troubles de voisinage à répétition dans les copropriétés. La pratique requiert une vigilance particulière face à une réglementation en cours d'évolution qui laisse une grande place à l'autodétermination des communes et varie donc d'une commune à l'autre.

Fiche pratique rédigée par Marie Laure MARGNOUX, avocate au Barreau de Toulouse