

La **proposition de loi visant à renforcer les outils de régularisation des meublés de tourisme à l'échelle locale** vient d'être adoptée par l'Assemblée Nationale le 7 novembre 2024 dans le cadre d'une procédure accélérée. Le Président de la République et/ou le Conseil d'Etat étant potentiellement encore en mesure de demander ou d'y apporter des corrections.

Reste à attendre la publication du texte et celle des décrets pour une application à partir du 1er janvier 2025 pour certains points et pour d'autres progressivement à partir de 2026 ... jusqu'en 2034 ... et d'attendre également la loi de finances (LFP) pour 2025 qui pourrait apporter quelques « ajustements ».

1) Les principales mesures pour un équilibre entre les locations saisonnières et les logements à l'année :

- Déclaration au plus tard au 20 mai 2026, avec des justificatifs à fournir et obtention d'un n° obligatoire pour que tout meublé de tourisme puisse être mis en location (via tous supports),
- DPE obligatoire à minima en Classe E, puis en Classe D dans 10 ans,
- Une fiscalité moins avantageuse en 2026 (revenus 2025),
- Des collectivités qui pourront interdire des zones urbaines destinées à la location de meublés de tourisme,
- Des copropriétés interdites aux meublés de tourisme.

2) Dans le détail :

- Déclaration obligatoire d'un meublé de tourisme qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire (pour une durée qui sera déterminée par décret) soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national (fin des déclarations en mairie) opéré par Atout France, à une date qui sera fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026. La procédure de déclaration consiste :
 - Pour le loueur, d'indiquer et d'apporter la preuve en que le meublé est sa résidence principale du loueur, soit qu'il est occupé plus de 8 mois par an au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989,
 - Lors de déclaration le loueur apporte la preuve via des pièces justificatives (PJ) qui seront déterminées par décret, et notamment, un avis d'imposition, ou d'autres règles prévues aux articles L141-2, L442-3-5 ; l631-7 à L31-10 du CCH : sécurité incendie ERP, hors HLM, changement d'usage, zone franche urbaine...),

- A réception de la déclaration complète, un récépissé avec le n° de déclaration est délivré au loueur,
- La commune ou l'EPCI compétent en matière de tourisme ainsi que la Collectivité de Corse sont également informés du n° de déclaration et des pièces justificatives,
- A chaque échéance de la durée de la déclaration le loueur renouvellera sa déclaration et il met à jour les informations (PJ) à chaque changement de situation du meublé,
- L'ancienne procédure d'enregistrement de déclaration préalable est supprimée,
- Toute offre ou contrat de location saisonnière contient le n° de déclaration,
- Pour un meublé de tourisme visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité affiché à la mairie et sur le bien immobilier :
 - Le maire peut suspendre la validité du n° de déclaration et émettre une injonction de suspendre la mise en location pour les plateformes numériques,
 - Le loueur ne peut plus percevoir partie ou totalité du loyer,
- Pour le meublé de tourisme ne constituant pas la résidence principale, et celui situé en France métropolitaine, le bien loué doit obligatoirement respecter les niveaux de performance énergétique :
 - A la 1ère mise en location justifier d'un DPE entre les classes A et E,
 - Au 1er janvier 2034 entre les classes A et D,
 - Le maire peut demander à tout moment le DPE qui devra lui être transmis dans un délai de 2 mois,
- Le nombre de jour de location d'un meublé peut être abaissé par la commune à 90 jours par an, dès le 1er janvier 2025
- A une date fixée par décret les sanctions seront administratives prononcées par la commune, comme suit :
 - Non communication du DPE dans les 2 mois : astreinte de 100 € par jour
 - Non-respect du DPE : amende jusqu'à 5 000 €,
 - Non-respect de la déclaration pour obtention du n° : amende jusqu'à 10 000 €,
 - Non-respect des obligations liées au changement d'usage : amende jusqu'à 15 000 €,
 - Fausse déclaration ou usage d'un faux n° de déclaration : amende jusqu'à 20 000 €,
 - Non-respect mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité : amende jusqu'à 50

000 € par meublé,

- **Des abattements fiscaux sur les revenus locatifs 2024 pour l'IR 2025 :** • De 71% pour les meublés classés et chambres d'hôtes dans la limite de 188 700 euros de revenus locatifs,

• De 50% pour les meublés non classés dans la limite de 77 700 euros de revenus locatifs annuels,

- **Des abattements fiscaux sur les revenus locatifs de 2025 pour l'IR 2026 :** • De 50% pour les meublés classés et chambres d'hôtes dans la limite de 77 700 euros de revenus locatifs,

• De 30% pour les meublés non classés dans la limite de 15 000 euros de revenus locatifs annuels,

• *NB : la note fiscale Gouvernementale de février 2024 a été annulée par le Conseil d'Etat,*

- A partir de 2025, dans les copropriétés, les loueurs qui disposent d'un n° de déclaration, si le règlement l'autorise (ou l'interdit explicitement), doivent en informer le syndic, qui porte l'information à la prochaine assemblée générale,

- A partir de 2025, les communes dotées d'un règlement de changement d'usage pourront élargir le régime du changement d'usage à tous les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation, « *un local est réputé 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 trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage ... Cet usage peut être établi par tout mode de preuve* »,

- A partir de 2025, les communes (avec PLU ou sans PLU et la TLV appliquée ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation, ou dans le Padduc en Corse) peuvent 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.

Rennes, le 13 novembre 2024