



Une révolution pour la location touristique ?

Le 19 novembre dernier, la loi Le Meur, issue d'une proposition transpartisane, voyait le jour. Objectif recherché : mieux encadrer l'activité de location meublée touristique de courte durée à dessein de préserver le marché locatif d'habitation.

Le chantier était colossal dans la mesure où la réforme conduit à repenser :

- les nouvelles exigences et sanctions de la location de courte durée ;
- les acteurs intervenant dans sa régulation (une place majeure est confiée aux communes, et aux syndicats/ syndicats des copropriétaires dans les copropriétés) ;
- le régime juridique de l'usage des locaux d'habitation ;
- le régime fiscal de la location meublée touristique à l'effet d'en diminuer l'attrait. Concentrons-nous sur les alertes qu'un propriétaire doit désormais avoir à l'esprit avec toute location meublée touristique.

La procédure d'enregistrement

Tout propriétaire d'un meublé pour touristes, que la location soit effectuée de façon permanente ou occasionnelle (en ce compris les résidences principales), quel que soit le lieu de situation (en zone tendue ou non) devra faire procéder à un enregistrement de son bien en mairie. Cette formalité se fera à l'avenir sur un registre national informatisé prévu pour 2026.

L'autorisation de changement d'usage

Désormais, chaque commune située en zone tendue pourra décider d'un contrôle de changement d'usage. Pour rappel, cette autorisation est nécessaire pour tous les logements à usage d'habitation autres que résidences principales louées occasionnellement.

De même, alors que l'ancienne réglementation prévoyait que la preuve de l'usage du local se faisait à une date fixe (le 1^{er} janvier 1970), le texte prévoit aujourd'hui deux périodes de référence : l'une du 1^{er} janvier 1970 au 1^{er} janvier 1977, et l'autre de 30 années précédant la demande d'autorisation de changement d'usage ou la contes-

tation de l'usage. Le local sera à un usage autre que l'habitation s'il n'a jamais été affecté à l'habitation dans l'une et l'autre de ces deux périodes.

Ainsi, chaque propriétaire devra être attentif à la nature du logement qu'il met en location. Ce qui était à usage autre que l'habitation auparavant, ne l'est plus nécessairement aujourd'hui.

La réduction du nombre maximal de nuitées

Les mairies situées en zone tendue pourront réduire la limite annuelle de location d'une résidence principale de 120 à 90 jours. Il appartient donc à chaque propriétaire de se tenir informé des décisions prises en conseil municipal à ce sujet.

« Tout propriétaire devra faire procéder à un enregistrement en mairie »

Les contraintes liées à la copropriété

Tout propriétaire doit, depuis le 21 novembre 2024, informer le syndic de l'enregistrement de son appartement à titre de meublé de tourisme (en ce compris les résidences principales louées occasionnellement donc). Le syndic devra inscrire, à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suivra, un point d'information des copropriétaires sur cette activité exercée au sein de la copropriété.

A fortiori, pour toute nouvelle mise en copropriété, il devra être acté de la possibilité ou non de pratiquer la location saisonnière. Un accédant désirant pratiquer de la location meublée touristique devra ainsi impérativement consulter les dispositions du règlement de copropriété.

Les exigences énergétiques

Plus que tout autre logement, le meublé de tourisme devra désormais respecter des normes énergétiques exigeantes. Si un changement d'usage est nécessaire, il ne sera accordé que si le logement est classé entre A et E au titre du diagnostic de performance énergétique, soit une obligation plus sévère que les locations classiques. Ainsi, chaque personne devra veiller lors de son acquisition à la qualité énergétique du logement concerné, et à défaut envisager la réalisation de travaux de performance énergétique avant tout projet de location saisonnière.

La réduction des avantages fiscaux

Seul le régime du micro BIC est impacté, de sorte que les seuils de chiffre d'affaires et taux d'abattement ont été réduits, à savoir :

- 77 700 € de chiffre d'affaires et 50 % d'abattement pour les meublés de touristes classés,
- 15 000 € de chiffre d'affaires et 30 % d'abattement pour les meublés de touristes non classés.

Le contribuable reste libre d'opter pour un régime réel en pratiquant un amortissement. Cette pratique n'a pas été réformée¹, mais il convient de rester particulièrement vigilants sur une évolution possible ! ■

1. Cf. débats en Assemblée sur la réintégration de l'amortissement pratiqué pour le calcul de la plus-value immobilière en cas de cession

Par Guillaume Dozinel, associé Gestion Financière Privée (Gefip)
et Véronique Drilhon-Jourdain, notaire associé étude Letulle