

LES MEUBLÉS TOURISTIQUES À L'AUNE DE LA LOI N° 2024-1039 DU 19 NOVEMBRE 2024 : VERS QUEL NOUVEAU RÉGIME JURIDIQUE ?

Le législateur a adopté le 19 novembre 2024 un nouveau texte avec pour finalité de faire respecter l'équilibre entre une vie pérenne des territoires et les activités de locations saisonnières. Ce texte vient compléter l'arsenal de mesures déjà créées depuis quelques années (déclaration préalable en mairie, numéro d'enregistrement, taxe de séjour, etc.).

Cette loi est, pour certaines de ses dispositions, d'application immédiate à compter de sa publication, soit à compter du 20 novembre 2024.

Plusieurs points apparaissent essentiels pour les investisseurs ou propriétaires de meublés entrant dans la catégorie de meublés touristiques, et cette loi est l'occasion de rappeler certaines règles d'ores et déjà applicables aux meublés de tourisme.

L'extension de l'obligation de fournir un DPE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) devient obligatoire pour tous les nouveaux logements proposés à la location en meublé de tourisme et situés en zone tendue si et seulement si, ils sont soumis à autorisation de changement d'usage au sens de l'article L.631-7 du CCH.

Ces logements devront ainsi attester d'un DPE classé au moins F au 1^{er} janvier 2025 et E au 1^{er} janvier 2028 (art. L. 324-2-2 du Code du tourisme ; art. L. 631-10 du Code de la Construction et de l'Habitation).

À partir du 1^{er} janvier 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D aux termes du DPE. Un délai de dix ans est donc laissé aux personnes déjà propriétaires pour se mettre en conformité avec la loi « Climat et Résilience » de 2021.

Les communes obtiennent des compétences pour mieux réguler les locations touristiques notamment par le biais de

dispositions des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Elles pourront ainsi définir des quotas d'autorisations de meublés de tourisme et délimiter, dans leur plan local d'urbanisme (PLU), des secteurs réservés à la construction de résidences principales. Cette capacité sera ouverte aux communes qui comptent plus de 20 % de résidences secondaires, ou à celles où est applicable la taxe annuelle sur les logements vacants (art. L. 151-14-1 du Code de l'Urbanisme).

La nouvelle règle réserve toutefois la possibilité de mettre en location, de manière ponctuelle, un logement à usage de résidence principale de son propriétaire, dès lors que la durée de location n'excède pas celle prévue à l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme.

Pour les constructions nouvelles entrant dans le champ d'application de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, cette information entre dans le champ contractuel de l'acquéreur et/ou du preneur.

L'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, applicable depuis la publication de la loi, indique (en son alinéa 3) que doit être mentionné dans toute promesse de vente, vente ou location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions nouvelles au sens de l'alinéa 1^{er} de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, le fait que le bien soit situé dans un secteur à usage exclusif de résidence principale. Il s'agit d'une obligation prévue à peine de nullité du contrat, qui requiert donc une vigilance particulière de la part des rédacteurs d'actes.

Les locations meublées de tourisms bientôt toutes recensées

Tous les biens à usage principal de location de meublés de tourisme doivent actuellement faire l'objet d'une déclaration en mairie, ce qui n'est pas le cas des résidences principales louées ponctuellement.

Cette obligation peut cependant être renforcée dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du CCH, puisqu'une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location d'un meublé de tourisme, même s'il s'agit d'une résidence principale (art. L. 324-1-1 du Code du tourisme).

A compter du 1^{er} janvier 2026, tous les meublés de tourisme, qu'ils constituent par ailleurs ou non la résidence

principale du propriétaire, devront faire l'objet d'une télédéclaration pour procéder à leur enregistrement. Cette déclaration devra avoir été faite au plus tard le 20 mai 2026.

Les maires pourront prononcer deux nouvelles amendes administratives de 10 000 euros maximum en cas de défaut d'enregistrement d'un meublé de tourisme et de 20 000 euros maximum en cas de fausse déclaration ou d'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement.

Enfin, depuis le 1^{er} janvier 2025, les communes peuvent décider de limiter à 90 jours par an la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes (au lieu des 120 jours constituant la limite de droit commun). En cas de dépassement du nombre de jours de location autorisé sur la commune, le propriétaire encourra une amende civile de 15 000 euros (art. L. 324-1-1 du Code du tourisme).

Les meublés de tourisme dans les copropriétés pourront être plus aisément interdits.

Concernant les meublés de tourisme dans les copropriétés, les règlements de copropriété existants pourront être modifiés à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965, à savoir à la majorité des deux tiers des copropriétaires, pour interdire la location d'appartements en meublé de tourisme (contre l'unanimité aujourd'hui).

Cette possibilité ne concernera toutefois que les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

En outre, tout nouveau règlement de copropriété établi à partir de l'entrée en vigueur de la loi, soit à compter de sa publication le 20 novembre 2024, devra se prononcer sur la possibilité ou non de louer des logements en meublé de tourisme (art. 8-1-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

En cas de vente, il conviendra d'interroger tant le syndic sur une telle délibération, que l'acquéreur sur l'utilisation projetée.

Enfin, les propriétaires et les locataires autorisés doivent à compter du 20 novembre 2024, informer le syndic en cas de déclaration préalable de transformation de leur logement en meublé de tourisme (art. 9-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

La fiscalité des meublés de tourisme va être modifiée pour les revenus postérieurs au 1^{er} janvier 2025.

La loi abaisse l'abattement fiscal pour les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025 :

- à 50 % pour les meublés classés et chambres d'hôtes dans la limite de 77 700 euros de revenus locatifs annuels (contre aujourd'hui 71 % dans la limite de 188 700 euros) ;
- à 30 % pour les meublés non classés dans la limite de 15 000 euros de revenus locatifs annuels (contre aujourd'hui 50 % dans la limite de 77 700 euros).

La fiscalité attachée à la location meublée est donc nettement moins favorable et fait suite à une décision du Conseil d'Etat du 8 juillet 2024 (n° 492382) qui annulé la possibilité accordée par le Gouvernement aux contribuables d'éviter la réduction de l'abattement fiscal sur les locations meublées de tourisme fixée à 30 % dans la loi de finances pour 2024 (contre 71 % en 2023).

Cette décision sonnait le glas de la niche fiscale des locations meublés de tourisme.