

# Loi Le Meur : renforcement de la réglementation des locations meublées de courte durée

La loi "Le Meur", promulguée le 19 novembre 2024 et publiée au Journal officiel le 20 novembre 2024, encadre les meublés de tourisme type Airbnb. Cette réforme veut réguler ce marché locatif et lutter contre les abus.

## Points clés :

- **Obligation d'enregistrement** : toute location doit être déclarée en mairie, avec un contrôle renforcé et un numéro d'enregistrement généralisé d'ici mai 2026. Amende de 10 000 € en cas de non-déclaration ;
- **Une fiscalité des meublés de tourisme moins favorable** ;
- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** : dès 2025, les nouveaux logements loués en zone tendue doivent avoir un DPE d'au moins F (E en 2028). Tous les meublés touristiques devront atteindre une classification entre A et D d'ici 2034, sous peine d'une amende de 5 000 € ;
- **Durée de location limitée** : Dès 2025, les maires pourront réduire la durée de location annuelle des résidences principales à 90 jours (contre 120 actuellement). Amende de 15 000 € en cas de dépassement ;
- **Interdiction en copropriété** : Une clause d'« habitation bourgeoise » pourra interdire la location en meublé par un vote à majorité simple ;
- **Nécessité de l'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation dans certaines zones** ;
- **Nouveaux critères pour la qualification de l'usage d'un local** ;
- **Instauration de quotas** pour les autorisations temporaires de changement d'usage sur décision du conseil municipal.

Cette réforme impose désormais une déclaration obligatoire pour tous les propriétaires mettant un bien en location meublée touristique, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire et quelle que soit sa localisation. À partir du 20 mai 2026 cette déclaration devra être effectuée via un téléservice national qui délivrera un numéro d'enregistrement unique, permettant aux communes et aux établissements compétents d'accéder aux informations et pièces justificatives des déclarations.

Les maires seront chargés de contrôler la régularité des déclarations.

## **Les principaux points de la réforme sont les suivants :**

### **1- Une fiscalité des meublés de tourisme moins favorable**

La réforme modifie le régime fiscal avantageux "micro-BIC" appliqué aux meublés de tourisme :

- **Meublés classés** : abattement réduit à 50 % dans la limite de 77 700 € de revenus locatifs (contre 71 % et 188 700 € auparavant) ;
- **Meublés non classés** : abattement limité à 30 % dans la limite de 15 000 € (contre 50 % et 77 700 € précédemment).

**Ces mesures s'appliquent aux revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.**

### **2- DPE obligatoire**

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est rendu obligatoire pour les meublés de tourisme. La loi met ainsi fin à la distorsion entre les logements locatifs longue durée qui étaient déjà soumis au DPE et au location meublée touristique qui y échappaient jusqu'à présent.

Les locations touristiques doivent respecter les exigences de performance énergétique. Le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme ne respectant pas les niveaux de performance du logement décent se verra infliger une amende administrative dont le montant ne pourra excéder 5 000 € par local concerné.

### **3- Réduction de la durée de location des résidences principales**

L'article L 321-1-1 du Code du tourisme permet aux communes de réduire la limite annuelle de location d'une résidence **principale** de 120 jours à 90 jours (situés en zone tendus). Elles peuvent également soumettre à autorisation tous types de locaux non destinés à l'habitation.

Pour toute location dépassant la limite annuelle, le propriétaire encourra une amende civile de 15 000 euros.

### **4- Régulation des meublés de tourisme dans les copropriétés :**

La loi Le Meur oblige désormais les syndicats de copropriétaires à préciser explicitement dans leur règlement de copropriété, l'autorisation ou l'interdiction des locations meublées touristiques.

Depuis le 21 novembre 2024, une modification interdisant ces locations pour des lots d'habitation autres que la résidence principale peut être adoptée à la majorité des membres représentant au moins deux tiers des voix.

Cependant, si le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots non destinés à un usage commercial, l'unanimité des copropriétaires est requise pour modifier le règlement.

Ces dispositions renforcent la capacité des copropriétés à réguler ou interdire les locations meublées touristiques.

Sont concernés les règlements qui comportent une clause d'habitation bourgeoise, c'est-à-dire une clause qui autorise l'habitation et des activités libérales dans l'immeuble. Quant aux règlements de copropriété nouveaux, c'est-à-dire établis à partir de l'entrée en vigueur de la loi, ils devront se prononcer sur la possibilité ou non de louer des logements en meublé de tourisme.

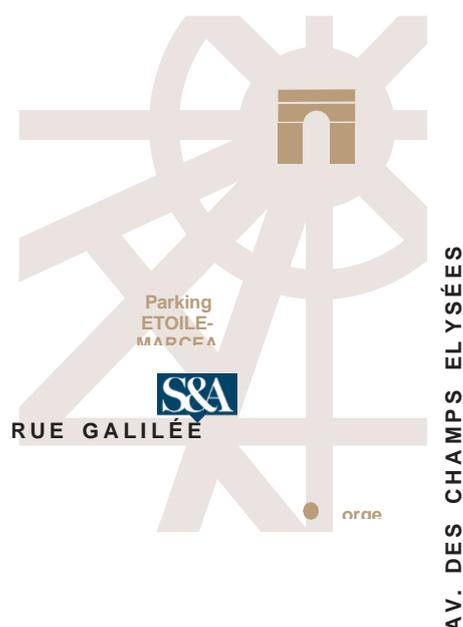
Enfin, si des propriétaires ou des locataires autorisés transforment leur logement en meublé de tourisme, ils devront en informer le syndic. À son tour, le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires un point d'information sur les meublés de tourisme.

## 5- Nouvelles Restrictions sur le changement d'usage des logements

La loi Le Meur introduit de nouvelles règles concernant le changement d'usage des locaux d'habitation. Depuis le 21 novembre 2024, l'autorisation de changement d'usage n'est plus automatiquement appliquée aux communes de plus de 200 000 habitants et aux départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Désormais, dans les **zones tendues**, les communes peuvent instaurer un contrôle par simple délibération, sans intervention préfectorale, tandis que hors de ces zones, elles doivent justifier d'un déséquilibre significatif entre l'offre et la demande de logements pour appliquer une telle mesure.

La loi redéfinit également les critères de qualification d'un local d'habitation : un bien sera considéré comme tel s'il était affecté à cet usage entre **1970 et 1976** ou à tout moment au cours des **30 dernières années** précédant une demande de changement d'usage. Pour les locaux construits après 1970, une autorisation d'urbanisme ne suffira plus pour acter un changement d'usage sans une autorisation spécifique.

Par ailleurs, les communes peuvent désormais instaurer des **quotas limitant les autorisations temporaires de changement d'usage** des logements en meublés touristiques. Ces quotas, fixés par le conseil municipal, peuvent restreindre le nombre total d'autorisations ou la part maximale de logements concernés sur une période **n'excédant pas 5 ans**. Dans les zones soumises à ces restrictions, les autorisations permanentes seront interdites, sauf en cas de compensation. Les résidences de tourisme restent exclues de ces quotas si elles servent de résidence principale en dehors des périodes de location



### Sevestre & Associés

71 avenue Marceau 75116 PARIS

T. 33 (0)1 53 57 90 10

info@sevestre-associes.com

www.sevestre-associes.com

