

INFORMATION - COMMUNICATION

Note du 29/11/2024

Loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

PLAN

I) Modification de la réglementation sur les changements d'usage des locaux d'habitation (articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation)

- A) Clarification du champ d'application géographique de l'encadrement des changements d'usage (dès le 21 novembre 2024)
- B) Facilitation de la preuve de l'usage antérieur d'habitation (dès le 21 novembre 2024)
- C) Nouvelle possibilité de fixer un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage (tous propriétaires confondus) et autres modifications du régime des autorisations temporaires (dès le 21 novembre 2024)
- D) Extension progressive des règles de performance énergétique aux meublés de tourisme
- E) Durcissement des peines encourues en cas de changement d'usage non autorisé (dès le 21 novembre 2024)

II) Modification du Code du tourisme en appui de la réglementation sur les changements d'usage des locaux d'habitation (articles L.324-1 et suivants du Code du tourisme)

- A) Généralisation à tout le territoire de l'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme (d'ici le 20 mai 2026)
- B) Possibilité pour une commune d'abaisser le nombre de jours de location de 120 à 90 jours (dès le 1er janvier 2025)
- C) Extension de la règle des 120 jours (voire 90 jours) de location maximum à tout le territoire (d'ici le 20 mai 2026) ?
- D) Possibilité pour une commune d'encadrer la transformation de tout local à usage autre que d'habitation en meublé touristique (dès le 1^{er} janvier 2025)

III) Mesures anti-locations touristiques dans le Code de l'urbanisme, le Code général des impôts et la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété

- A) [Nouvelle possibilité de réserver les constructions nouvelles à un usage strict d'habitation principale \(dès le 21 novembre 2024\)](#)
- B) [Faciliter l'interdiction des locations touristiques en copropriété \(dès le 21 novembre 2024\)](#)
- C) [Alourdissement de la fiscalité des locations touristiques \(revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025\)](#)

La loi du 19 novembre 2024 *visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale* provient d'une proposition de loi transpartisane portée dès avril 2023 par les députés Annaïg Le Meur (Ensemble pour la République) et Iñaki Echaniz (Socialistes et apparentés)¹.

Après l'engagement de la procédure accélérée par le Gouvernement (le texte a été soumis à une seule lecture par l'Assemblée nationale et le Sénat), une commission mixite paritaire a été convoquée le 22 mai 2024. Cependant, le Président de la République ayant dissous l'Assemblée nationale le 9 juin 2024, l'examen de la proposition n'a pu reprendre qu'avec une nouvelle convocation de la CMP le 17 octobre 2024. Un accord ayant été trouvé sur un texte commun et les deux chambres du Parlement l'ayant adopté dans la foulée, la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 *visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale* a été promulguée et publiée au journal officiel du 20 novembre 2024. Sauf indications contraires, elle est entrée en vigueur dès le lendemain de sa publication au JO, soit le 21 novembre 2024.

Fort logiquement, la loi du 19 novembre 2024 s'emploie en premier lieu à modifier la réglementation sur les changements d'usage contenue dans le Code de la construction et de l'habitation (I). Elle réforme ensuite plusieurs dispositions du Code de tourisme qui appuient la réglementation sur les changements d'usage (II). Enfin, la loi modifie le Code de l'urbanisme, le Code général des impôts et même la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété dans le but de contenir l'essor des locations touristiques (III).

¹ Initialement, le texte avait pour titre « *proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue* ».

I) Modification de la réglementation sur les changements d'usage des locaux d'habitation (articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation)

A) Clarification du champ d'application géographique de l'encadrement des changements d'usage (dès le 21 novembre 2024)

La loi du 19 novembre 2024 clarifie la rédaction des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Tout d'abord, dès l'article introduisant la section du CCH dédiée aux « *changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation* », il est précisé que toutes les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants² peuvent décider de soumettre à autorisation les changements d'usage des locaux d'habitation (article L.631-7, premier alinéa modifié du CCH). Ce n'est qu'une faculté, non une obligation.

En second lieu, partout ailleurs, même en dehors des territoires soumis à la taxe sur les logements vacants, n'importe quelle collectivité du territoire peut désormais encadrer les changements d'usage. Jusqu'ici, dans les communes non soumises à la TLV, cet encadrement supposait l'aval du préfet.

Le cas échéant, la collectivité doit néanmoins motiver l'encadrement « *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* » (article L.631-9 modifié à compter du 21 novembre 2024, date d'entrée en vigueur par défaut de la loi). La délibération est prise par l'EPCI compétent en matière de PLU ou, à défaut, la commune.

B) Facilitation de la preuve de l'usage antérieur d'habitation (dès le 21 novembre 2024)

L'article L.631-7 du CCH est également réécrit pour faciliter grandement la preuve par la collectivité poursuivante d'un changement d'usage. En effet, pour les logements construits avant 1970, cet article prévoyait jusqu'ici que toute collectivité reprochant un changement d'usage d'un logement devait prouver que le local considéré était à usage de logement au plus tard à la date du 1^{er} janvier 1970. De fait, se heurtant à une interprétation stricte de la règle par la Cour de cassation³, la Ville de Paris a perdu de nombreux procès ces dernières années contre des propriétaires. Désormais, il suffira à la collectivité poursuivante de démontrer que le local en cause a été affecté à usage d'habitation « *soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier*

² La liste des communes concernées figure en annexe au [décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#) (tenir compte des deux tableaux).

³ Voir par exemple C.Cass. 3^e civ, 7 septembre 2023, 22-18.101 (publié au bulletin), indiquant qu'une déclaration « H2 » établie le 17 août 1970 (dans le cadre des révisions foncières de 1970) et indiquant qu'un bien était occupé par son propriétaire « *est inopérante pour prouver qu'il était affecté* », à la date du 1^{er} janvier 1970, « *à un usage d'habitation, au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation* ».

1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant (...) la contestation de l'usage ».

La nouvelle loi prend d'ailleurs soin de préciser que « *l'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté pris* » au titre de la police des immeubles. Autrement dit, même si un local a été construit avant 1970 à destination par exemple de commerce, il suffit qu'il ait été habité quelque temps (la collectivité doit néanmoins pouvoir le prouver) au cours des trente dernières années pour que sa transformation en logement touristique soit soumise à autorisation.

Plus généralement, la loi « anti-meublés touristiques » remplace à l'article L.631-7 les références à la « destination » des lieux par des références à l'« usage » des locaux. En effet, la « destination » est une notion d'urbanisme qui n'a pas sa place dans cet article dédié aux changements d'usage.

En résumé, la « destination » désigne ce pour quoi un local est construit. Ainsi, les constructions sont autorisées pour l'une des cinq destinations prévues par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (« *1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* »). Précisons que les destinations sont à leur tour déclinées en « sous-destinations ». Par exemple, la destination « habitation » regroupe les sous-destinations « logement » et « hébergement », tandis que la destination « commerce et activités de service » regroupe les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma », « hôtels », et « autres hébergements touristiques »⁴.

L'« usage » désigne quant à lui l'utilisation effective d'un bien. Une fois un bien construit pour telle ou telle destination, il se peut que, en fait, un autre usage en soit fait. Dans certains cas, ce changement d'utilisation nécessite une autorisation d'urbanisme. Ainsi, sont soumis à permis de construire les changements de destination ou de sous-destinations avec travaux sur les structures porteuses ou la façade du bâtiment⁵ et à déclaration préalable les changements de destination sans travaux⁶. En revanche, les changements de sous-destinations sans travaux sont dispensés d'autorisation d'urbanisme⁷. On peut donc, par exemple, utiliser un local destiné à l'habitation comme « hébergement », ou utiliser un local destiné au « commerce » comme « hébergement touristique » sans demander d'autorisation d'urbanisme⁸.

L'article L.631-7 du CCH vise quant à lui à encadrer les changements d'utilisation effective (d'usage disons-le) indépendamment des règles d'urbanisme, et même donc lorsqu'aucune autorisation d'urbanisme n'est requise.

L'ensemble reste néanmoins complexe, notamment parce que le législateur lance des passerelles entre la réglementation d'urbanisme et la réglementation sur les changements d'usage. Ainsi, par exemple, même après la loi du 19 novembre 2024, l'article L.631-7 du CCH énonce que « *les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés* ». Il semble donc que, par exemple, s'agissant d'un local construit à destination de commerce après 1970, une collectivité ne puisse pas arguer de l'utilisation de ce logement comme « habitation » au cours des trente dernières années pour, aujourd'hui, voir dans une exploitation comme meublé touristique un changement d'usage prohibé.

⁴ Article R.151-28 du Code de l'urbanisme

⁵ Article R.421-14, c du Code de l'urbanisme

⁶ Article R.421-17, b du Code de l'urbanisme

⁷ Article R.421-17, b du Code de l'urbanisme

⁸ Reste la difficulté de savoir ce qu'on entend précisément par « hébergement » et « hébergement touristique » (il n'est pas certain que la différence réside dans l'importance relative des prestations para hôtelières offertes en sus de la mise à disposition du local).

C) Nouvelle possibilité de fixer un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage (tous propriétaires confondus) et autres modifications du régime des autorisations temporaires (dès le 21 novembre 2024)

En premier lieu, les collectivités pourront à l'avenir « *fixer, sur tout ou partie du territoire de la commune, dans une ou plusieurs zones géographiques qu'elle délimite, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage* »⁹. Il faut bien comprendre que, ici, il ne s'agit pas de limiter le nombre d'autorisations que peut solliciter chaque propriétaire mais de plafonner le nombre d'autorisations à délivrer tous propriétaires confondus.

La loi du 19 novembre 2024 précise que dans ces zones, aucune autorisation définitive de changement d'usage ne peut alors plus être accordée sauf avec l'exigence d'une compensation.

Lorsque la collectivité a fixé un nombre maximal d'autorisations temporaires, « *toutes les autorisations sont délivrées pour une durée identique, inférieure à cinq ans. La délibération définit la procédure de sélection entre les candidats, qui prévoit des garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux demandes de renouvellement* » (article L.631-7-1 A du CCH).

L'amendement à l'origine de cette mesure précise qu'il s'agit de sécuriser la pratique de certaines collectivités (la Ville de Saint-Malo a été attaquée en justice pour avoir mis en place un tel système)¹⁰.

En second lieu, le CCH ne permettait jusqu'ici d'instaurer un régime d'autorisation temporaire qu'au bénéfice des personnes physiques. Désormais, « *une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou à une personne morale de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme* » (article L.631-7-1 A, premier alinéa du CCH modifié à compter du 21 novembre 2024).

À première vue, cette nouvelle formulation semble indiquer que, lorsqu'une collectivité instaure un régime d'autorisation temporaire, les personnes morales (notamment les SCI) sont dorénavant éligibles à ce régime au même titre que les personnes physiques. Il semble cependant que l'extension aux personnes morales n'est qu'une simple faculté. Selon l'amendement à l'origine de la mesure, « *les communes qui le souhaitent auront donc la possibilité d'ouvrir le régime d'autorisation de changement d'usage temporaire aux personnes morales tandis que celles qui estiment le régime d'autorisation assortie de compensation plus adapté pourront le maintenir et continuer à réserver aux personnes physiques le régime d'autorisation temporaire* »¹¹...

⁹ Le législateur a tenu à préciser que les meublés situés dans une résidence de tourisme ne sont pas à prendre en compte dans le calcul du nombre maximal d'autorisations à délivrer lorsque ces meublés constituent la résidence principale du loueur. On s'étonne de cette précision puisque, après la loi du 19 novembre 2024 comme avant, ceux qui louent pour une courte durée leur résidence principale n'ont aucune autorisation à solliciter.

¹⁰ [Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue \(no 1176\) Amendement n°CE177 - Assemblée nationale \(assemblee-nationale.fr\)](https://www.assemblee-nationale.fr)

¹¹ [Aperçu de l'amendement \(senat.fr\)](https://www.senat.fr)

Précisons enfin que, selon la loi du 19 novembre 2024, « *l'autorisation de changement d'usage ne peut [dorénavant] être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété* » et que « *le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur* ». Cette nouvelle règle est pourtant d'un maniement complexe. En effet, il suffit de parcourir la jurisprudence pour comprendre que les mêmes clauses d'un règlement de copropriété peuvent, suivant le contexte, être interprétées comme interdisant ou autorisant les locations touristiques (voir notre point III-B). A défaut d'une clause interdisant expressément les locations touristiques, il est donc difficilement envisageable qu'un propriétaire soit inquiet parce qu'il aurait déclaré à tort que ce type de location était conforme au règlement de copropriété de son immeuble.

NB : rappelons que, même dans une commune encadrant les changements d'usage, il n'est pas nécessaire d'obtenir une autorisation, même temporaire, pour louer pour de courtes durées un logement qui constitue la résidence principale du loueur (article L.631-7-1 A, dernier alinéa inchangé du Code du tourisme).

D) Extension progressive des règles de performance énergétique aux meublés de tourisme

La loi du 19 novembre 2024 prévoit que, en France métropolitaine uniquement, toute nouvelle autorisation définitive ou temporaire de louer un meublé de tourisme ne pourra être accordée que s'il est justifié que la classe du logement est comprise entre A et E. A partir de 2034, le logement devra être au minimum classé D (article L.631-10 du Code de la construction et de l'habitation).

De ce point de vue, les meublés de tourisme se voient imposer des règles de performance énergétique plus sévères que les locations à l'année (en effet, pour ces dernières, la classe F n'est bannie qu'à compter de 2028).

Cela ne concerne cependant que les meublés faisant l'objet d'une autorisation nouvelle. Les meublés déjà autorisés ne seront soumis à des règles de performance énergétique qu'à l'horizon 2034 (attention toutefois au fait que le problème peut se poser avant cette date en cas d'expiration d'une autorisation temporaire et demande d'une nouvelle autorisation).

En réalité, en 2034, ce seront théoriquement tous les meublés de France, y compris là où les changements d'usage ne sont pas encadrés, qui devront respecter les mêmes règles de performance énergétique que les logements « loi du 6 juillet 1989 », avec possibilité de contrôle – le DPE pourra être demandé – et sanction par le maire (nouvel article L. 324-2-2 du Code du tourisme). Il est cependant fait exception à cette règle « *lorsque le local loué en meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur* ».

E) Durcissement des peines encourues en cas de changement d'usage non autorisé (dès le 21 novembre 2024)

La loi du 19 novembre 2024 double les sanctions encourues en cas de changement d'usage non autorisé. L'amende civile que peut prononcer le tribunal judiciaire passe de 50.000 à 100.000 € par local irrégulièrement transformé (article L.651-2 modifié).

En outre, la loi étend la possibilité d'infliger une amende de 100.000 € à « *toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction prévue à l'article L. 651-2, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services* ». Les Chambres UNPI doivent ici être très vigilantes. Même si ce sont surtout les conciergeries et agents immobiliers qui sont ici visées¹², compte tenu de la généralité des termes employés (notamment concours « *à titre gratuit* », « *par la mise à disposition de services* »), ne peut-on pas imaginer qu'une Chambre UNPI conseillant simplement un adhérent qui louerait un meublé sans autorisation puisse être inquiétée ? Par prudence, il faut donc conseiller aux associations UNPI, dès lors qu'elles ont connaissance d'un projet de location touristique, de bien préciser par écrit à leur adhérent que toute location touristique non autorisée expose à des sanctions et ne doit pas être effectuée¹³.

II) Modification du Code du tourisme en appui de la réglementation sur les changements d'usage des locaux d'habitation (articles L.324-1 et suivants du Code du tourisme)

A) Généralisation à tout le territoire de l'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme (d'ici le 20 mai 2026)

Actuellement, les propriétaires de meublés de tourisme doivent enregistrer leur bien sur un téléservice uniquement dans les communes ayant instauré cette obligation. Sur le reste du territoire, ils doivent seulement effectuer une déclaration en mairie (obligation valable même dans les territoires où les changements d'usage ne sont pas réglementés). Cependant, une déclaration n'est pas obligatoire lorsque le bien loué constitue la résidence principale du bailleur.

A l'avenir, dans l'intégralité du territoire, et même lorsqu'il s'agit de louer une résidence principale, les propriétaires devront enregistrer leur meublé sur un téléservice national opéré par un organisme public, à charge pour ce dernier de transférer les informations recueillies aux communes (article L.324-1-1 modifié du Code du tourisme).

¹² Voir [Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue \(no 1176\) Amendement n°CE36 - Assemblée nationale \(assemblee-nationale.fr\)](#)

¹³ Il est conseillé de suivre cette précaution en particulier lorsqu'une chambre UNPI effectue des visites de classement des meublés de tourisme.

Notons que la centralisation des données relatives aux locations touristiques a déjà été amorcée par la loi du 21 mai 2024 visant à sécuriser et à réguler l'espace numérique et fait suite à une expérimentation menée fin 2022 (projet « API meublés »).

Cette réforme nécessite toutefois des décrets d'application pour entrer en vigueur (la loi du 19 novembre prévoit une entrée en vigueur « *au plus tard le 20 mai 2026* ») et nous aurons l'occasion de la détailler plus en détails. Précisons simplement ici que :

- pour parer à un phénomène de fraude dénoncé par les élus, les déclarants devront, s'ils indiquent que le meublé en cause constitue leur résidence principale, en justifier « *notamment [par] la production d'un avis d'imposition sur le revenu établi au nom du loueur incluant l'adresse du meublé de tourisme mis en location comme lieu d'imposition* » ;
- les fausses déclarations et défauts de déclaration seront à l'avenir punis d'une amende « administrative » (infligée par la commune et non par le tribunal) et que ces amendes seront doublées.

B) Possibilité pour une commune d'abaisser le nombre de jours de location de 120 à 90 jours (dès le 1^{er} janvier 2025)

La loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale prévoit que, dès le 1^{er} janvier 2025, une commune pourra décider, par une « *délibération motivée* », qu'une personne louant sa résidence principale ne pourra la louer à des touristes que maximum 90 jours dans l'année, contre 120 jours maximum aujourd'hui (article L.324-1-1, IV modifié du Code du tourisme). Cette mesure figurait déjà dans la version adoptée par l'Assemblée nationale en décembre 2023.

Les députés à l'origine de la mesure ont fait valoir que, en comptant les jours de congés payés et les weekends, les occupants peuvent déjà être absents 129 jours par an. Si on ajoute 120 jours de location, « *cela apparaît difficilement compatible avec une occupation réelle d'un logement comme résidence principale au moins 8 mois par an* ». Certains logements ne seraient que des « *résidences principales « de façade* » »¹⁴.

Au-delà de l'aspect intrusif de ce raisonnement, on peut douter de l'intérêt de la mesure. S'agissant de résidences principales, l'abaissement à 90 du nombre de jours de location possible conduit seulement à ce que, au-delà de 90 jours (si la commune le décide), lorsque l'occupant est absent, ce logement restera obligatoirement vide (il ne pourra profiter ni à des touristes ni, bien sûr, à des habitants à l'année).

C) Extension de la règle des 120 jours (voire 90 jours) de location maximum à tout le territoire (d'ici le 20 mai 2026) ?

A l'heure actuelle, l'interdiction de louer plus de 120 jours un logement déclaré comme étant la résidence principale du bailleur ne vaut que dans les territoires ayant mis en place un téléservice d'enregistrement des meublés¹⁵. Cela est logique puisque seules les communes encadrant les changements d'usage peuvent imposer un tel téléservice.

¹⁴ [CE88.pdf \(assemblee-nationale.fr\)](#)

¹⁵ Article L.324-1-1 du Code de tourisme, dans sa version actuelle : « *IV- Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.* »

Avec la création d'un nouveau téléservice national valable partout sur le territoire, et donc y compris là où les changements d'usage ne sont pas encadrés, le législateur ne pouvait plus lier le plafond de 120 jours aux secteurs d'application d'un téléservice local. Il aurait pu en revanche préciser que ce plafond s'applique dans toutes les communes encadrant les changements d'usage. Cependant, le législateur a choisi simplement de supprimer la référence aux communes imposant un télé-enregistrement des meublés de tourisme¹⁶. Ce faisant, le législateur paraît étendre le plafond de 120 jours de location maximum d'une résidence principale à tout le territoire (c'est-à-dire même là où les changements d'usage ne sont pas réglementés).

Il en va de même pour la possibilité d'abaisser le plafond de 120 jours à 90 jours et concernant la faculté pour le maire de « *demandeur au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué* », « *que celui-ci constitue ou non sa résidence principale* » précise la loi du 19 novembre 2024.

C'est ici un grand changement, avec une conséquence absurde. En effet, ces règles étant étendues à tout le territoire, c'est-à-dire même dans les communes où les changements d'usage ne sont pas encadrés, cela signifie que, dans ces communes, il sera interdit de louer en tant que meublé touristique plus de 120 jours (voire 90 jours) une résidence principale alors qu'on pourra louer sans limite une résidence secondaire...

On remarque que, s'agissant par exemple de la possibilité de contrôler la transformation des locaux d'activité en meublé de tourisme (voir point suivant), le législateur a au contraire conservé une référence aux seules communes encadrant les changements d'usage. L'extension de la règle des 120 jours (voire 90 jours) à la France entière semble donc ne pas relever d'une coquille mais d'une volonté assumée de limiter les locations touristiques partout sur le territoire.

D) Possibilité pour une commune d'encadrer la transformation de tout local à usage autre que d'habitation en meublé touristique (dès le 1^{er} janvier 2025)

Les communes peuvent déjà, depuis la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, soumettre à autorisation l'utilisation d'un local commercial comme location touristique (article L.324-1-1, IV bis du Code du tourisme). Avec la loi du 19 novembre 2024, les communes pourront, dès le 1^{er} janvier 2025, soumettre à autorisation les transformations en meublé touristique de tout « *local qui n'est pas à usage d'habitation* »¹⁷.

¹⁶ Article L.324-1-1, IV du Code de tourisme, dans sa version prévue pour le 20 mai 2026 : « *IV- Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.* »

¹⁷ Rappelons que, à défaut de travaux, le propriétaire d'un local à destination de commerce n'a pas besoin d'une autorisation d'urbanisme pour passer de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à la sous-destination « autres hébergements touristiques » (voir point I-B).

III) Mesures anti-locations touristiques dans le Code de l'urbanisme, le Code général des impôts et la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété

A) Nouvelle possibilité de réserver les constructions nouvelles à un usage strict d'habitation principale (depuis le 21 novembre 2024)

La nouvelle loi prévoit que, lorsqu'il y a plus de 20 % de résidences secondaires ou en zone d'application de la taxe sur les logements vacants, le règlement du PLU peut désormais délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements devront être à usage exclusif de résidence principale¹⁸.

Dans cette hypothèse, « *à peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur (...) [ces] constructions* » devra mentionner l'obligation d'usage à titre d'habitation principale. Louer ces logements en tant que meublé touristique sera interdit, sauf s'il s'agit de « *location temporaire de la résidence principale* » (nouvel article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme).

Le nouvel article L.481-4 du Code de l'urbanisme précise qu'en cas d'occupation à un autre usage que l'habitation principale, « *I. - (...) le maire, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, met en demeure le propriétaire du logement ou, le cas échéant, le locataire de régulariser la situation.*

II. - Le maire fixe le délai de mise en demeure, qui ne peut excéder un an, en appréciant la nature de la méconnaissance de l'obligation et des moyens à la disposition de l'intéressé pour y remédier. Il peut proroger ce délai, pour une durée qui ne peut excéder un an, afin de tenir compte des difficultés rencontrées par l'intéressé pour s'exécuter.

III. - Le maire peut, en tenant compte de la situation de l'intéressé et des circonstances de l'espèce, assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant qu'il fixe et qui ne peut dépasser 1 000 € par jour de retard. Le montant total des sommes résultant de cette astreinte journalière ne peut excéder 100 000 €.

IV. - En l'absence de régularisation de la situation, l'astreinte peut être prononcée à tout moment après l'expiration du délai de mise en demeure, le cas échéant prolongé, après que l'intéressé a été invité à présenter ses observations. ».

La loi du 6 juillet 1989 sur les locations à usage d'habitation principale est modifiée pour prévoir que, là où les constructions nouvelles sont réservées à l'usage à titre d'habitation principale (au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme), un locataire qui n'occuperait pas les lieux à titre de résidence principale s'expose à « *la résiliation de plein droit du bail* » (nouvel alinéa h ajouté à l'article 7 sur les obligations du locataire)¹⁹.

¹⁸ En Corse, dans les zones non couvertes par un PLU, la règle pourra être prévue par le plan d'aménagement et de développement durable de Corse dans les communes soumises à la TLV ou dont le taux de résidences secondaires dépasse les 20 % (article L.4424-11 du code général des collectivités territoriales)

¹⁹ En parallèle, la loi du 19 novembre étend la liste de l'article 4-g de la loi du 6 juillet 1989 sur les motifs possibles de clause résolutoire au défaut d'occupation à titre d'habitation principale. Cela est superflu puisque le nouvel article 7-h vaut clause résolutoire. D'autre part, les deux dispositions sont incohérentes. Sur le fondement de l'article 7-h, la résiliation semble acquise dès lors que le locataire n'occupe pas les lieux à titre d'habitation principale (dans les zones où les constructions nouvelles doivent être à usage d'habitation principale). Concernant

Ce texte suscite bien des questions sur sa mise en application. Notamment, comment régulariser une situation ? Un propriétaire qui n'occuperait pas le logement est-il condamné à louer son logement à l'année ou à le vendre ? La mesure est particulièrement intrusive. Elle paraît totalement inédite. Elle n'a rien à voir par exemple avec les « servitudes de logement » connues à ce jour. Les articles L.151-14 et suivants du Code de l'urbanisme permettent d'ores et déjà de délimiter dans le PLU des emplacements réservés aux « logements », d'imposer des « catégories de logements » ou des « logements d'une taille minimale » à l'occasion de nouveaux programmes immobiliers. En pratique, il s'agit dans ce dernier cas d'imposer des logements sociaux, intermédiaires ou de favoriser l'installation de familles en résidence principale (s'agissant des logements d'une taille minimale), non d'imposer un usage à titre d'habitation principale.

On peut s'interroger sur la constitutionnalité d'une telle mesure tant l'atteinte au droit de propriété est forte. De leur côté, les auteurs de l'amendement à l'origine de cette mesure (les rapporteurs Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz) estiment qu'« *il s'agit d'une mesure qui est à la fois proportionnée et strictement subordonnée à la poursuite d'un impératif d'intérêt général* :

- *en effet, elle ne s'applique qu'au flux de constructions nouvelles et non au « stock » de constructions existantes, et ne revient donc pas sur des situations acquises ;*
- *sa mise en œuvre par la commune doit obligatoirement passer par une modification du règlement d'urbanisme ;*
- *elle est limitée aux seules communes qui connaissent un taux élevé de « secondarisation » du parc ;*
- *elle est justifiée par l'impératif d'intérêt général de lutte contre l'attrition des résidences principales. La servitude n'affectant pas le parc existant de logements, ceux qui souhaitent acquérir une résidence secondaire pourront encore le faire dans l'ancien »²⁰.*

B) Faciliter l'interdiction des locations touristiques en copropriété (dès le 21 novembre 2024)

D'une part, dans un nouvel article 8-1-1 ajouté à la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés, la loi « Le Meur-Echaniz » prévoit que « *les règlements de copropriété établis à compter* » du 21 novembre 2024 « *mentionnent de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme* ».

D'autre part, et surtout, elle soumet la « *modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale* » à la double majorité de l'article 26, en lieu et place de l'unanimité jusqu'ici requise pour modifier les conditions d'usage des locaux privés.

la mise en œuvre d'une clause résolutoire pour non-occupation à titre de résidence principale, il est précisé que « *la résiliation ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de mise en demeure fixé par le maire* ».

²⁰ [Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue \(no 1176\) Amendement n°CE176 - Assemblée nationale \(assemblee-nationale.fr\)](https://www.assemblee-nationale.fr/17/la-representation/les-travaux-de-la-commission-des-lois/le-meur-echaniz)

Néanmoins, « *la modification prévue au (...) présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale* » (article 26, d nouveau)²¹.

Tel qu'est libellé le texte, il semble que seule la modification du règlement de copropriété en vue d'interdire les locations touristiques puisse être votée à la majorité de l'article 26, non la modification en vue de permettre de telles locations.

Enfin, un nouvel article 9-2 est inséré à la loi du 10 juillet 1965 aux termes duquel lorsqu'une location touristique est déclarée (au titre de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme), « *le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé en informe le syndic. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale* ». Le but affiché de cette mesure est de limiter « *les conflits de voisinages en levant l'anonymat du loueur* »²². On peut penser au contraire que cette mesure intrusive est de nature à créer de la discorde lorsqu'il n'y en a pas.

C) Alourdissement de la fiscalité des locations touristiques (revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025)

La loi du 19 novembre 2024 touche à nouveau à la fiscalité des meublés de tourisme, étant précisé que cette réforme ne concernera que les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025.

Corrigeant une coquille laissée dans la loi de finances pour 2024²³, la loi du 19 novembre retire les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes de la liste des entreprises pouvant bénéficier du régime micro-Bic en dessous de 188.700 € de chiffre d'affaires avec un abattement de 71 %.

Après avoir simplifié la rédaction de l'article 50-0 du Code général des impôts, il ressort de la loi que :

- pour les meublés de tourisme « standards », le régime micro-BIC sera désormais accessible en dessous de 15.000 € de chiffre d'affaires, avec un abattement de 30 % (c'était déjà le cas depuis la loi de finances pour 2024) ;
- pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes, le régime micro-BIC sera accessible en dessous de 77.700 € de chiffre d'affaires, avec un abattement de 50 % (ici réside la nouveauté).

²¹ On peut se demander quel est l'intérêt de faire voter en assemblée une interdiction des locations touristiques – hors cas des résidences principales – alors que le règlement de copropriété contiendrait déjà une clause d'habitation bourgeoise (c'est à dire une clause interdisant les activités commerciales ailleurs, par exemple, qu'au rez-de-chaussée). En réalité, il ressort de la jurisprudence que la clause d'habitation bourgeoise ne peut pas toujours, à elle-seule, suffire à interdire les locations touristiques (voir par exemple [Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 25 janvier 2024, 22-21.455, Inédit - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)). Une décision d'assemblée interdisant expressément les locations de type « airbnb » est donc utile si l'on veut prohiber efficacement ce type de location.

²² [Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue \(no 1176\) Amendement n°CE68 - Assemblée nationale \(assemblee-nationale.fr\)](#)

²³ Voir notre circulaire du 15 mai 2024

Les meublés loués à titre de résidence principale continuent, quant à eux, de bénéficier du régime micro-BIC jusqu'à 77.700 € de chiffre d'affaires, avec un abattement de 50 % (sans changement).

L'ensemble de la réforme vise à « rééquilibrer les arbitrages des propriétaires »²⁴. On peut cependant regretter que, au lieu d'alourdir la fiscalité sur les meublés touristiques, on n'ait pas allégé la fiscalité sur les meublés loués comme résidence principale ou les locations vides.

Malgré tout, que l'on soit pour ou contre cette réforme, la simplification de l'article 50-0 du Code général des impôts est une bonne chose. En réalité, la version de cet article adoptée par la loi de finances pour 2024 était si bancal que la loi du 19 novembre 2024 l'écarte même pour les revenus de 2024 (à déclarer en 2025). Ceux-ci seront régis par « *l'article 50-0 du code général des impôts (...) dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024* ».

On se souvient que l'administration fiscale avait autorisé les propriétaires de meublés de tourisme non classés à continuer de bénéficier d'un abattement de 50 % pour les revenus de 2023 à déclarer en 2024 (alors que la loi de finances pour 2024 entendait durcir la fiscalité sur les meublés non classés dès les revenus de 2023). Cette décision avait fait couler beaucoup d'encre au point d'être, il y a quelques semaines, annulée par le Conseil d'Etat²⁵. On ne pouvait douter que les propriétaires concernés, s'ils avaient « gagné » une année supplémentaire aux anciennes conditions, allaient subir la réforme pour leurs revenus de 2024. Finalement, même pour les revenus de 2024 (à déclarer en 2025), ce sont les anciennes règles qui continuent de s'appliquer (exit donc, pour cette année encore, la réduction de l'abattement à 30 %, mais également le « super abattement » de 92 % pour les meublés classés dans certaines zones).

Précisons en revanche que, finalement, la loi du 19 novembre 2024 ne modifie pas le calcul des plus-values pour les loueurs en meublés non professionnels (à l'issue de son examen par la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale à l'automne 2023, le texte prévoyait que les LMNP devraient à l'avenir – comme les LMP – déduire du prix d'achat les amortissements pratiqués). Cette réforme pourrait néanmoins revenir avec le projet de loi de finances pour 2025. Plus largement, le PLF pourrait encore remettre en cause les règles fiscales qui viennent d'être exposées.

Frédéric Zumbiehl, ©UNPI

²⁴ [CE201.pdf \(assemblee-nationale.fr\)](#)

²⁵ 35 Millions de Propriétaires, septembre 2024, page 9