
Loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle local (Loi Le Meur)

Points essentiels

Objectifs de cette loi du 19 novembre 2024 : réduire l'offre de location des meublés de tourisme afin de favoriser les locations de longue durée.

Principales mesures :

- Mise en place d'une **obligation de déclaration nationale pour les meublés de tourisme**.
- **Renforcement des contrôles** et instauration de sanctions.
- Pouvoirs accrus pour les communes en matière de régulation.
- **Nouvelles obligations environnementales (DPE) et fiscales**.

Sommaire

Obligation de déclaration des meublés de tourisme auprès d'un téléservice national	2
Aménagement possible de la procédure d'autorisation pour changement d'usage	3
Limitation possible de la durée des locations constituant la résidence principale du loueur.....	4
Etablissement obligatoire d'un diagnostic de performance énergétique (DPE)	4
Incidence fiscale de la loi sur les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes.....	5

Obligation de déclaration des meublés de tourisme auprès d'un téléservice national

Mise en place d'une nouvelle obligation de déclaration

- **Tout loueur de meublé de tourisme devra procéder à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national/plateforme nationale** (qui va être créé d'ici mai 2026).
 - Toutes les locations sont visées - **y compris celles déjà déclarées en mairie** : résidences secondaires ET résidences principales louées jusqu'à 120 jours (ou 90 jours selon délibération ou non des communes).
 - Entrée en vigueur à une date fixée par décret, et **au plus tard le 20 mai 2026**.

D'ICI-LA, LES DECLARATIONS EN MAIRIE RESTENT EN VIGUEUR.

- **La déclaration via le téléservice permettra l'obtention d'un numéro qui sera obligatoire pour que tout meublé puisse être mis en location** via tous supports : plateformes des OTA (Airbnb, ...), offices de tourisme, **mairies**, et autres organismes assurant la promotion du meublé de tourisme. **Tout contrat de location saisonnière contiendra le n° de déclaration.**
- Cette nouvelle déclaration unique devra indiquer si le meublé constitue la résidence principale du loueur. Si tel est le cas, il devra en apporter la preuve dans sa déclaration.
La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le loueur ou son conjoint, soit par une personne à charge.
- À la réception de la déclaration complète, le téléservice délivrera sans délai un avis de réception électronique comprenant **un numéro de déclaration**. Ce numéro ainsi que les informations et les pièces justificatives reçues dans le cadre de la déclaration seront mis sans délai à la disposition de la commune dans laquelle est situé le meublé et, le cas échéant, de l'EPCI compétent en matière de tourisme.
- Un décret à paraître doit déterminer les informations et les pièces justificatives qui sont exigées pour l'enregistrement de la déclaration préalable, notamment 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.
- Chaque loueur devra mettre à jour la déclaration en cas de changement des informations et des pièces justificatives fournies et **devra renouveler sa déclaration à l'expiration d'un délai fixé par décret.**

Ne sont pas concernés par ces nouvelles modalités de déclaration :

- Les loueurs de chambres d'hôtes restant soumis à **l'obligation de déclaration en mairie** conformément à [l'article L.324-4 du code du tourisme](#).
- Les propriétaires d'hébergements insolites (Habitat Léger de Loisirs, etc...) qui ne sont pas non plus soumis à la déclaration en mairie.

Sanctions applicables :

- Toute personne qui ne se conformera pas à la nouvelle obligation sera passible d'une amende administrative dont le montant ne pourra excéder 10 000 €.
- En cas de fausses déclarations, ou d'utilisation d'un faux numéro de déclaration : amende administrative prononcée par la commune dont le montant ne pourra excéder 20 000 €.
- Pour mémoire, aujourd'hui, le défaut de déclaration en mairie est visé par une amende pénale de 450 €. Cette sanction sera à terme remplacée par les dispositions mentionnées ci-dessus lors de la mise en place de la procédure de déclaration auprès du téléservice national.

Vérification et prérogatives des autorités compétentes :

- A partir du 20 mai 2026, (et en application de l'article 6 du règlement (UE) 2024/1028 du 11 avril 2024), ces autorités pourront, à tout moment après la délivrance du numéro d'enregistrement, vérifier la déclaration et toute pièce justificative transmise par un hôte.

Aménagement possible de la procédure d'autorisation pour changement d'usage

La loi du 19 novembre 2024 élargit le champ d'application de la législation qui permet la mise en œuvre d'une procédure d'autorisation pour changement d'usage de logements d'habitation en meublés de tourisme.

- Dans les communes hors zones tendues, les dispositions d'autorisation pour changement d'usage **peuvent** être rendues applicables par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou, à défaut, du conseil municipal.
Ainsi, dans ces communes, le contrôle du changement d'usage peut désormais être mis en place sans nécessiter une autorisation du préfet du département.
- Toutefois, il faut que la délibération soit motivée 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 ([art. L 631-9 du CCH](#) modifié par l'art. 5 (I-3) de loi). Ces dispositions peuvent également, dans les mêmes conditions, être rendues applicables sur une partie seulement de la commune.

Il reste à définir la notion de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Il est à noter le [zonage ABC](#) mis en place par les pouvoirs publics qui procède à un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Limitation possible de la durée des locations constituant la résidence principale du loueur

La loi permet aux communes de limiter à 90 jours par année civile (au lieu du plafond de 120 jours) la durée de location des résidences principales en tant que meublé de tourisme.

→ **Sur délibération motivée du conseil municipal.**

Deux situations :

- La loi est applicable à compter du 1/01/2025 pour les résidences principales situées dans les communes faisant application de la législation du changement d'usage.
- La loi sera applicable à compter de mai 2026 pour l'ensemble des résidences principales – que la procédure de changement d'usage soit applicable ou non (après délibération de la commune). Dans ce cas, tout loueur qui ne se conformera pas aux obligations ci-dessus sera passible d'une amende civile de 15 000 €.

Etablissement obligatoire d'un diagnostic de performance énergétique (DPE)

La loi instaure l'obligation d'établir un DPE pour les biens loués en tant que meublés de tourisme (**sauf résidences principales**). Ce DPE doit être réalisé par un professionnel certifié.

Il faut distinguer selon que les loueurs de meublés ne sont pas soumis à la procédure d'autorisation pour changement d'usage (a) ou sont visés par cette procédure d'autorisation (b).

a. Locations non soumises à autorisation pour changement d'usage

Conformément à l'[Article L.324-2-2 du code du tourisme](#) créé par l'article 3 de la loi du 19 novembre 2024, les dispositions entreront en vigueur pour l'ensemble des locations le **01/01/2034**. A partir de cette date, tous les meublés **actuels et futurs** devront être classés entre A et D sur l'échelle du DPE.

Sanctions applicables :

- A compter du **01/01/2034**, le maire pourra demander à tout moment au propriétaire d'un meublé de tourisme la transmission d'un DPE valide, dans un délai de 2 mois.
A l'expiration de ce délai, l'absence de transmission du DPE est passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour.
- Le propriétaire qui loue ou maintient en location un meublé de tourisme qui ne respecte pas les niveaux de performance d'un logement décent est puni d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 5 000 € par local concerné.

b. Locations soumises à autorisation pour changement d'usage

Tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme et soumis à autorisation de changement d'usage **doivent attester d'un DPE classé au moins F en 2025 et E en 2028.**

Pour l'obtention de l'autorisation pour changement d'usage, les propriétaires doivent présenter un DPE dont le niveau doit être compris entre les classes A et E, ou à compter du 1/01/2034 entre les classes A et D.

Hébergement insolite et DPE

Les dispositions en matière de décence énergétique introduites par la loi Le Meur concernent les seuls meublés de tourisme. Au sens de la loi, les hébergements insolites sont rarement des meublés de tourisme quand ils n'ont pas les caractéristiques d'une maison ou d'un appartement.

Ces hébergements insolites n'auront donc pas à respecter ces critères de décence ni à s'enregistrer sur le service national. **Cependant si un hébergement touristique, même insolite, est déclaré en meublé de tourisme, alors il est contraint par la loi Le Meur dans tous ses articles y compris le DPE.**

Incidence fiscale de la loi sur les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes

Les revenus des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes sont à déclarer dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) tout comme l'ensemble des revenus des locations meublées et des activités commerciales. Il existe deux grands modes de taxation des revenus : le régime micro-BIC et le régime réel (simplifié et normal).

Les exploitants agricoles soumis à un régime réel d'imposition peuvent choisir de rattacher les activités accessoires à l'exploitation aux Bénéfices agricoles (BA) sous réserve que les recettes de ces activités n'excèdent pas 50 % des recettes agricoles et soient inférieures à 100 000 €.

La loi modifie le **régime micro-BIC** applicable aux meublés de tourisme et aux chambres d'hôtes avec une forte réduction de l'abattement fiscal et une diminution des plafonds de chiffres d'affaires à ne pas dépasser.

- **Modification du traitement fiscal des meublés au régime micro-BIC**

Il faut distinguer les meublés de tourisme non classés et les meublés de tourisme classés.

	Meublés non classés	Meublés classés du tourisme (1)
Nouveau plafond recettes	15 000€	77 700€
Nouvel abattement fiscal	30%	50%
Ancien plafond recettes	77 700€	188 700€
Ancien abattement fiscal	50%	71%

(1) Retrouvez des informations sur le classement des meublés de tourisme et les organismes de classement sur l'Espace pro de [l'Office de Tourisme Vendée Marais Poitevin](#)

- **Modification du traitement fiscal des chambres d'hôtes au régime micro-BIC**

Comme pour les meublés de tourisme classés :

- Plafond annuel de recettes de 77 700 € au lieu de 188 700 €
- Abattement fiscal de 50 % au lieu de 71 %
- Pour la table d'hôtes et la vente de marchandises : maintien de l'abattement à 71 % (jusqu'à 188 700 € de revenus)

Les nouvelles dispositions de [l'article 50-0 du code général des impôts](#) s'appliquent de plein droit aux revenus perçus à compter du 1er janvier 2025, et n'appellent aucun décret pour leur application.

POUR RAPPEL

Depuis le 01/01/2023, le loueur de chambres d'hôtes et le loueur de meublé de tourisme professionnel et non professionnel doivent :

- Dans les 15 jours qui suivent le début d'activité, faire une **déclaration d'activité sur le Guichet unique** des formalités des entreprises, opéré par l'INPI.
- Cette déclaration permet d'obtenir un numéro SIREN/SIRET (+ code APE) qui sera demandé au moment de la déclaration du meublé sur le futur téléservice national (créé d'ici mai 2026).
- En cas d'oubli, la déclaration sur le [Guichet unique](#) peut être faite à tout moment.

Depuis juillet 2023, il est obligatoire :

- De déclarer auprès des services des impôts, le début de la période de location saisonnière, les modalités de gestion du bien (en propre ou contrat de location avec gestionnaire excluant toute utilisation personnelle), le SIREN du gestionnaire ou celui du propriétaire, l'éventuelle classement en meublé de tourisme.
- Les données d'occupation connues des services fiscaux seront pré-affichées sur le site [impôts.gouv.fr](#), et en cas de non-déclaration, d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende d'un montant forfaitaire de 150 € par local pourra être appliquée. Il est toujours possible de modifier les informations transmises.

Sources

Francis Varennes, juriste-fiscaliste spécialisé en droit du tourisme - février 2025
Christian Gosse au me, avocat en droit et fiscalité du tourisme - février 2025
Accueillir Magazine – mars-avril 2025

Pour plus d'informations



Isabelle JÉNOT

► Chargée de mission Développement touristique

Maison de l'Entreprise et du Territoire (MET)
16 rue de l'Innovation 85200 Fontenay-le-Comte
Port. 06 17 97 81 05

vendee-maraispoitevin.com

