



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LUTTER CONTRE L'ATTRITION DES RÉSIDENCES PERMANENTES DANS LES TERRITOIRES TOURISTIQUES

Actualité juridique

Actualité législative et réglementaire :

Des mesures nouvelles ou envisagées par les pouvoirs publics pour réguler le développement de la location meublée touristique.

0. Le groupe de travail national

1. Les mesures fiscales (Loi de finances pour 2024 et PPL Le Meur)

2. Les autres mesures (PPL Le Meur)

Le groupe de travail national

Sous l'égide des **3 ministres** :

- **Dominique FAURE**, Ministre déléguée chargée des Collectivités territoriales et de la Ruralité.
- **Olivia GREGOIRE**, Ministre déléguée chargée des Entreprises, du Tourisme et de la Consommation
- **Olivier KLEIN**, Ministre délégué chargé de la Ville et du Logement

Composition du groupe de travail : parlementaires, présidents d'association d'élus (ANEL, ANETT, ANMSM, ANEM), opérateurs de l'Etat (Cerema, BdT, Atout France, Anah), fédération d'acteurs privés (FNAIM), universitaires, etc.

3 réunions : 16/11/2022, 22/3/2023, 18/7/2023

Sous-groupes de travail (observatoire).

105 propositions de réformes des participants au groupe de travail.

14 propositions du groupe de travail selon 4 axes :

Axe I. : Informer, sensibiliser, accompagner : améliorer la connaissance

Ex : Observatoire, diffusion des guides, évaluation de la régulation, 10 territoires pilotes.

Axe II. : Réguler le développement des meublés de tourisme et des résidences secondaires

Ex : fiscalité moins favorable, contrôle fiscal, planification.

Axe III. : Étendre et renforcer la réglementation permettant la régulation des meublés de tourisme

Ex : zonage TLV, sécurisation juridique du changement d'usage, « API meublé », généralisation de la réglementation sur les passoires thermiques.

Axe IV. : Favoriser le développement d'une offre locative à l'année et soutenir le développement de foncières locales

Ex : Loc'Avantages, mobiliser la BdT.



L'extension du zonage TLV : lutter contre la raréfaction de l'offre de logements dans les zones tendues et touristiques

Objectifs de la taxe sur les logements vacants (TLV) : Remettre les logements vacants depuis plus d'un an sur le marché de l'habitat permanent et limiter la hausse des prix et des loyers en augmentant l'offre de logements.

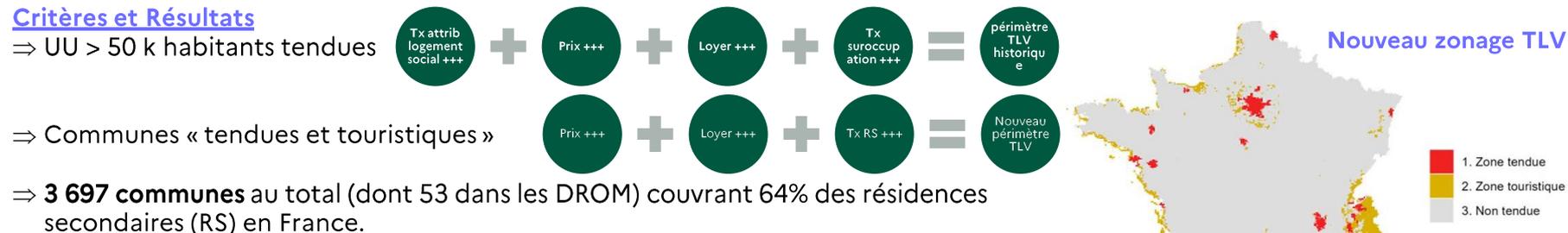
Dans les communes couvertes, les collectivités peuvent **majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)**.

La réforme du zonage TLV en 2023 (nouvelle rédaction de l'art. 232-I du CGI issue LF 2023) => Décret n°2023-822 du 25 août 2023

Constat : Difficulté pour loger les résidents de certaines communes tendues, notamment touristiques non couvertes par le zonage TLV précédent (Unités Urbaines > 50 k habitants tendues)

A la différence des UU > 50 k habitants tendues, la tension est davantage le fait du développement des résidences secondaires.

Critères et Résultats



Dispositifs concernés :

3 dispositifs fiscaux **TLV**, **majoration THRS** et **THLV (zone hors TLV)**.

Des dispositifs non fiscaux comme **l'encadrement des loyers** et la **réglementation du changement d'usage** (location meublée touristique).

Les premières mesures : la LFI 2024

Réduire les avantages fiscaux des meublés touristiques

L'article 45 de la loi de finances pour 2024 modifie les modalités d'application du régime des micro-entreprises, prévues à l'article 50-0 du CGI, pour les activités de location meublée de tourisme :

- les meublés de tourisme non classés bénéficient d'un abattement à 30 % dans la limite d'un plafond de chiffre d'affaires de 15 000 euros, par alignement avec le plafond du régime micro-foncier pour la location nue ;
- les meublés de tourisme classés continuent à bénéficier de l'abattement et du seuil actuel (71 % pour 188 700 € de chiffre d'affaires) ;
- dans les zones détendues (B2 et C), les meublés de tourisme classés bénéficient d'un abattement supplémentaire de 21 % (soit au total 92 %) si le chiffre d'affaires n'excède pas 15 000 €.

La doctrine fiscale prévoit que les dispositions de cet article sont réputées s'appliquer aux revenus de l'année 2023, y compris lorsqu'elles ont pour effet de faire basculer des contribuables du régime des micro-entreprises vers un régime réel d'imposition du fait de la baisse du seuil de chiffre d'affaires d'application du régime des micro-entreprises.

Toutefois, afin de limiter les conséquences d'une application rétroactive de cette mesure à des opérations déjà réalisées, il est admis que les contribuables puissent continuer à appliquer aux revenus de 2023 les dispositions de l'article 50-0 du CGI, dans leur version antérieure à la loi de finances pour 2024.



MESURES NON DEFINITIVES, état des lieux au 27 mars 2024 => le texte pourrait évoluer au Sénat

La PPL Le MEUR : un alignement de la fiscalité des revenus locatifs issus de meublés sur celle des locations nues en zones « tendues »

La proposition de loi Le Meur « Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue » adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 29 janvier 2024 prévoit de modifier à nouveau l'article 50-0 du CGI en son article 3 :

- les meublés de tourisme classés bénéficieront d'un abattement à 30 % dans la limite d'un plafond de recettes de 30 000 euros;
- les meublés de tourisme non classés bénéficieront d'un abattement à 30 % dans la limite d'un plafond de recettes de 15 000 euros, par alignement avec le plafond du régime micro-foncier pour la location nue;
- dans les communes très peu denses au sens de l'INSEE, et les communes classées stations de sport d'hiver et d'alpinisme, les meublés de tourisme classés bénéficieront d'un abattement à 71 % dans la limite d'un plafond de recettes de 50 000 euros.

Par ailleurs, l'article 4 prévoit la majoration de la plus-value de cession des meublés de tourisme du montant des amortissements déduits pendant la période de location.

Par ailleurs, à la suite du Conseil national de la refondation, la Première ministre a par décret du 15 novembre 2023 chargé Mme la députée Le Meur d'une mission sur la fiscalité de l'investissement locatif, afin d'en envisager l'évolution pour favoriser la location de longue durée à titre de résidence principale, maintenir une offre privée de logements abordables et simplifier le cadre notamment à travers une convergence entre les régimes existants. Ses conclusions alimenteront la réflexion en vue de la loi de finances pour 2025.



MESURES NON DEFINITIVES, état des lieux au 27 mars 2024 => le texte pourrait évoluer au Sénat

La PPL dite « Le Meur »

Calendrier de la proposition de loi

- 28/04/2023 – dépôt de la PPL trans-partisane « visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue », suite aux travaux d'Annaïg **LE MEUR** (Renaissance, Finistère) et Iñaki **ECHANIZ** (Socialiste, Pyrénées-Atlantiques)
- 29/01/2024 - la PPL, enrichie et remaniée, est **adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale**

Étapes suivantes

- Le Gouvernement ayant eu recours à la **procédure accélérée**, la PPL doit désormais être examinée par le Sénat et faire, en cas de désaccord entre les Assemblées l'objet d'une commission mixte paritaire (CMP)

Objectifs poursuivis

- **Objectifs : améliorer et renforcer les outils de régulation à disposition des communes, et en créer de nouveaux pour celles qui le souhaitent**



MESURES NON DEFINITIVES, état des lieux au 27 mars 2024 => le texte pourrait évoluer au Sénat

PPL LE MEUR – améliorer et renforcer les outils existants (1)

Améliorer l'information des communes

- **Extension du numéro d'enregistrement des meublés à l'ensemble des communes**, au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2026, en lien avec la généralisation de l'API meublés et le règlement européen sur le sujet (cf. présentation n°9 de la DGE)

Étendre le champ de la régulation des meublés de tourisme

- **Extension et facilitation de l'application du changement d'usage**, qui sera désormais applicable de droit dans les communes concernées par la TLV, et pourra être appliqué dans toutes les autres communes, sur décision de la municipalité. L'autorisation administrative est supprimée.
- **Extension de la procédure d'autorisation relative aux locaux commerciaux**. Cette procédure, au choix des communes, pourra désormais concerner tous les locaux qui ne sont pas d'habitation. Ce « bouclage » permettra de soumettre à autorisation la location comme meublés de tourisme de tous les locaux, sauf les résidences principales.



MESURES NON DEFINITIVES, état des lieux au 27 mars 2024 => le texte pourrait évoluer au Sénat

PPL LE MEUR – améliorer et renforcer les outils existants (2)

Renforcer les pouvoirs du maire concernant les résidences principales

- Sur décision de la commune, la limite de 120 jours annuels de location applicable aux résidences principales **pourra être abaissée jusqu'à 90 jours**

Renforcer l'efficacité et le caractère dissuasif de la sanction

- Afin de faciliter et d'accélérer les sanctions contre la fraude, **certaines amendes civiles sont transformées en amendes administratives**, pouvant être prononcées par le maire sans passage devant le juge.

Faciliter la preuve de l'usage

- Alors que la jurisprudence imposait jusqu'à présent à la commune de prouver l'usage d'un local au 1^{er} janvier 1970, cette preuve pourra désormais être apportée à toute date postérieure.



MESURES NON DEFINITIVES, état des lieux au 27 mars 2024 => le texte pourrait évoluer au Sénat

PPL LE MEUR – créer de nouveaux outils de régulation (1)

Permettre aux meublés de tourisme de contribuer aux efforts de rénovation énergétique

- Afin d'éviter une inégalité entre locaux d'habitation et meublés de tourisme, ces derniers seront désormais **soumis aux mêmes exigences de performance énergétique**.
- La mesure s'applique en métropole, et concerne toutes les nouvelles autorisations de changement d'usage accordées (flux), ainsi que tous les meublés existants dans un délai de cinq ans (stock). Elle suit le même calendrier que pour les locaux d'habitation.
- Il s'agit d'éviter que des logements locatifs soient transformés en meublés de tourisme pour échapper aux nouvelles exigences de performance énergétique.

Concentrer l'effort de construction sur les résidences principales

- De nouvelles dispositions du code de l'urbanisme permettront de créer une **servitude de résidence principale** pour les nouvelles constructions, dans les communes soumises à la TLV ou dont le taux de résidences secondaires est déjà supérieur à 20%.

MESURES NON DEFINITIVES, état des lieux au 27 mars 2024 => le texte pourrait évoluer au Sénat

PPL LE MEUR – créer de nouveaux outils de régulation (2)

Permettre aux communes de piloter le nombre de meublés de tourisme sur leur territoire

- Les communes qui le souhaitent pourront définir **un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage** sur leur territoire, au-delà duquel toute nouvelle demande sera automatiquement refusée.

Améliorer l'information des copropriétaires

- Dorénavant, les personnes ayant obtenu une autorisation de changement d'usage devront en informer leur syndic, qui devra transmettre cette information à l'ensemble des copropriétaires.

Sanctionner les intermédiaires de location qui contribuent à une infraction

- Jusqu'à présent, aucune sanction spécifique ne permettait de sanctionner ces intermédiaires (conciergeries, par exemple), lorsqu'ils contribuent sciemment à la fraude ou au contournement de la loi.

MERCI