

Pôle Qualification-CDT24

Comité Départemental du Tourisme
Dordogne-Périgord

Loi Le Meur

« Régulation des meublés de tourisme »

Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024

*Les Outils de régulation
des meublés de tourisme*



DORDOGNE
PÉRIGORD
TOURISME FRANCE

Dordogne
PÉRIGORD
LE DÉPARTEMENT | dordogne.fr

PÉRIGORD
DORDOGNE
TOURISME FRANCE

Loi Le Meur-loi du 19/11/2024

✓ Loi concernant les outils de régulation des meublés de tourisme

✓ **Objectif principal:**

- Régulation de l'offre de location des **meublés de tourisme**
 - Equilibrer l'offre de location des meublés de tourisme et les baux d'habitation de longue durée
 - Renforce les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (communes, EPCI)

✓ **Comment:**

- Dispositions restrictives pour les locations de meublés de tourisme
 - **Juridique**
 - **Fiscal**

Les 7 principales mesures

- ✓ 1-Aménagement du régime d'autorisation pour changement d'usage
- ✓ 2-Les règles d'urbanisme et les locations des meublés de tourisme
- ✓ 3-Encadrement des locations de meublés de tourisme dans les copropriétés
- ✓ 4-Réalisation d'un diagnostic de performance énergétique
- ✓ 5-limitation de la **durée des locations des résidences principales**
- ✓ 6-Obligation de **déclaration auprès d'un téléservice national**
- ✓ 7- Réforme du **régime fiscal du micro-BIC**

1 – Autorisation pour changement d'usage

- ✓ Rappel: Certaines collectivités peuvent instituer une procédure d'autorisation pour changement d'usage de location d'habitation en meublé de tourisme
 - Procédure qui peut être mise à compensation
 - Implique l'obtention d'un n° d'enregistrement
 - *A ce jour, aucune commune en Dordogne n'a instauré cette procédure*

- ✓ La loi du 19/11/2024:
 - Elargit le nombre de communes pouvant instaurer cette procédure
 - Alourdit les sanctions pour non-respect

Autorisation pour changement d'usage

Champ d'application

- ✓ Communes de plus de 200 000 h.
- ✓ Communes avec la taxe annuelle sur les logements vacants (zone tendue)
- ✓ Nouveauté:
 - Toutes les communes par l'organe délibérant en matière de PLU
 - sans passer par le préfet

Sanctions applicables

Amende de 50 000 à 100 000€

Toute personne qui se livre ou prête son concours s'expose à la même amende

Modalités:

- ✓ Sur tout ou partie du territoire de la commune
 - Nombre limité d'autorisation
- ✓ Soumise à délibération
- ✓ Les personnes morales sont dorénavant concernées
- ✓ Si copropriété
 - sous réserve du règlement de la copropriété

*Les conciergeries et les
agences immobilières
sont visées*

2- les règles d'urbanismes et les meublés de tourisme

- ✓ Les collectivités en charge de l'urbanisme peuvent limiter voire interdire la création de logement affecté à l'occupation en tant que résidence secondaire
 - Le règlement du PLU peut définir des zones où toutes les nouvelles constructions seront à usage exclusif de résidence principale.
 - Possible si la commune a instauré la taxe annuelle sur les logements vacants ou si les résidences secondaires sont supérieures de 20% du nombre de locaux à usage d'habitation

3- location de meublé de tourisme dans les copropriétés

- Nouvelles obligations:
 - Le règlement de la copropriété doit mentionner l'autorisation ou non de location en meublé de tourisme
 - Le règlement peut être adopté au 2/3 des voix et non plus à l'unanimité
 - Toute mise en location saisonnière doit être informée au syndic

4 -Diagnostic de performance énergétique

✓ Obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique aux locations saisonnières.

- Dispositions pour le 01/01/2034

- A partir de 2034, tous les meublés de tourisme seront classés entre A et D

- Communes à autorisation pour changement d'usage

- DPE au moins F en 2025

- DPE au moins E en 2028

- Nouvelles locations saisonnières soumises à autorisation pour changement d'usage

- *Pour autorisation préalable au changement d'usage: DPE entre A et E (entre A et D en 2034)*

Spécificité: La commune peut demander à tout moment le DPE au propriétaire, à transmettre dans un délai de 2 mois.

Sanctions:

- Astreinte administrative de 100€/jour
- Non respect du DPE: 5 000€

5 -La limitation de la durée pour la résidence principale

Les communes peuvent abaisser le nombre maximal de jours de location des résidences principales en tant que meublé de tourisme

- ✓ Rappel: une résidence principale peut-être louée en meublé de tourisme 120 jours maximum par an
- ✓ Possibilité d'abaisser le plafond à 90 jours maximum
 - Au choix de la commune de l'instaurer ou non
- ✓ Applicable au 01/01/2025 sur les communes appliquant le changement d'usage
 - Sanction: 10 000€
- ✓ Applicable sur tout le territoire au 26/05/2026
 - Sanction: 15 000€

6-Obligation de déclaration

- ✓ Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme devra procéder à
 - Une **déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national**
 - Mis en place en 2026
 - *Décret qui doit être publié au plus tard le 20 mai 2026*
 - Seront concernées:
 - Toutes les locations de meublés de tourisme
 - Résidence secondaire
 - Résidence principale
 - Les modifications à venir:
 - Cette formalité se substituera à la déclaration en mairie (via l'imprimé Cerfa n°14004*04)
 - *Et au n° d'enregistrement pour les collectivités ayant instaurées la procédure d'autorisation pour changement d'usage (Rappel: aucune collectivité en Dordogne)*
 - Un numéro de la nouvelle déclaration sera remis à la commune où se situe le meublé de tourisme

Obligation de déclaration

✓ A ce jour:

- Les anciennes procédures de déclarations demeurent dans l'attente du nouveau dispositif

✓ Les communes auront plus de pouvoir sur leur territoire

- Au près des plateformes numériques
 - Elles pourront les solliciter pour une transmission d'informations supplémentaires
 - Vérification de l'authenticité, de la validité des numéros d'enregistrement
 - *Possibilité de mieux connaître et comprendre le marché des meublés de tourisme sur son territoire*
- Pourront suspendre la validité du ou des numéros d'enregistrement
- Les sanctions applicables
 - La non déclaration obligatoire impliquera une amende administrative de 10 000€
 - Toute fausse déclaration impliquera une amende administrative de 20 000€

7 - La réforme du régime fiscal du micro-BIC

- ✓ Rappel: les loueurs de meublés perçoivent des recettes commerciales sur le plan Fiscal:
 - BIC* sans être commerçant sur le plan juridique
 - Soit régime simplifié du micro-BIC
 - Abattement forfaitaire
 - Soit comptabilité réelle BIC
 - *Obligatoire si le montant excède le plafond du montant des recettes*
 - *Tenue d'une comptabilité*
- ✓ La loi du 19/11/2024 réduit les avantages du micro-BIC à compter de 2025 (déclaration en 2026)

* BIC: Bénéfices Industriels et commerciaux / le résultat BIC est la base de calcul de l'IR et les prélèvements sociaux

Le classement reste un avantage fiscal

A l'avenir, en 2026:

✓ L'abattement du régime micro BIC

- 50% pour les meublés classés
 - Seuil du montant des recettes: 77 700€
- 30% pour les meublés non classés
 - Seuil du montant des recettes: 15 000€
 - Si le montant excède 15000€ = Régime réel des BIC et tenue d'une comptabilité

Avant et en 2025:

✓ L'abattement du régime micro BIC

- 71% pour les meublés classés
 - Seuil du montant des recettes: 188 700€
- 50% pour les meublés non classés
 - Seuil du montant des recettes: 77 700€

Pour les meublés classés, le résultat fiscal sera égal à 50% des recettes et non plus de 29%

Autres modifications fiscales

- ✓ Sont aussi concernées les locations de chambres d'hôtes au micro-BIC:
 - Plafond de 77 700€ (au lieu de 188 700€) et abattement de 50% (au lieu de 71%)
- ✓ Est prévu une modification du taux de cotisations sociales pour les auto-entrepreneurs*
- ✓ Modification du calcul des plus-values pour les LMP*
 - **Loueurs de Meublés Professionnels*
- ✓ Application de la TVA aux locations de meublés de tourisme*
 - **En attente de l'adoption finale du texte par le parlement*