

POINT SUR LES
DERNIÈRES
ÉVOLUTIONS
RÈGLEMENTAIRES

30 avril 2025
COVE - Carpentras



SOMMAIRE



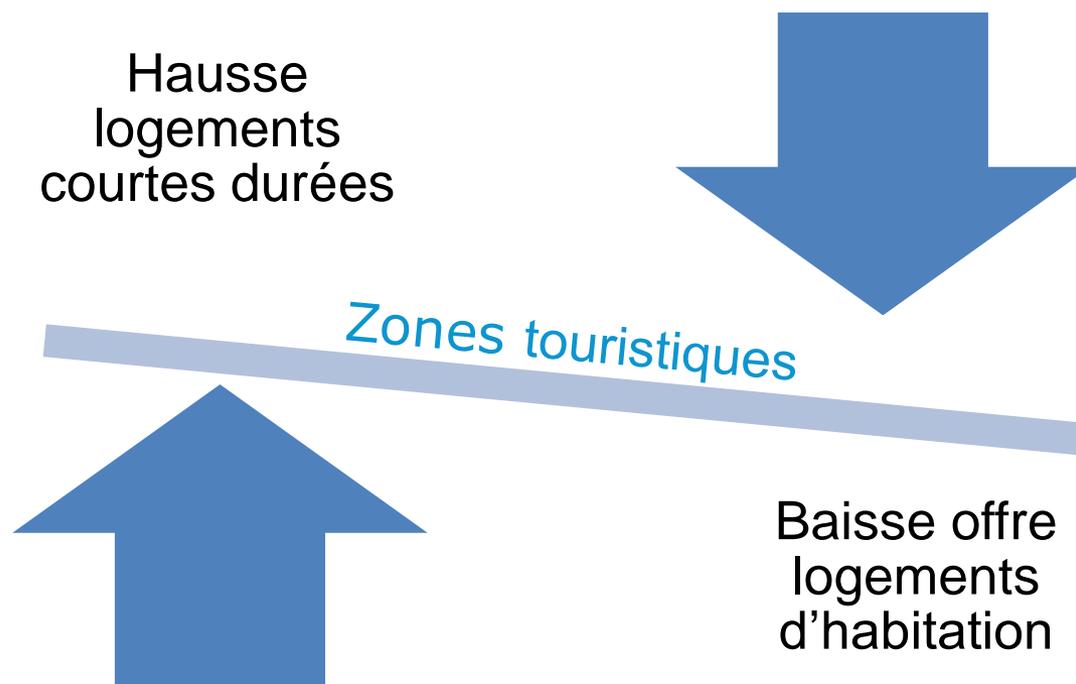
- INTRODUCTION
- LOI SREN
- LOI LE MEUR
 - CERFA ET NUMÉRO
 - LOCAUX INSALUBRES
 - DPE
 - NOMBRE DE JOUR DE LOCATION RP
 - EXTENSION DU CU
 - NOUVELLES SANCTIONS
 - IMPACTS SUR LE CU
 - IMPACTS SUR LES PLU
 - IMPACTS SUR LES COPROPRIÉTÉS
 - IMPACTS SUR LA FISCALITÉ DES MEUBLÉS
- LOI DE FINANCES POUR 2025
- GEL DE MESURES
- CONCLUSION

INTRODUCTION



Constat : crise du logement

Communes touristiques



- Augmentation des résidences secondaires
- Augmentation du prix de l'immobilier
- Vieillessement de la population

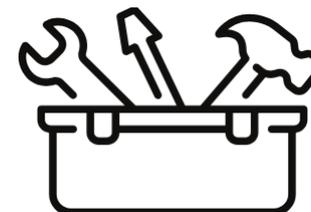
- Fermetures de classes
- Disparition de services publics / de commerces
- Villes mortes hors saison
- Pénurie des logements étudiants

Quelle est la situation réelle du territoire ?

Augmentation du nombre de meublés en location courte durée

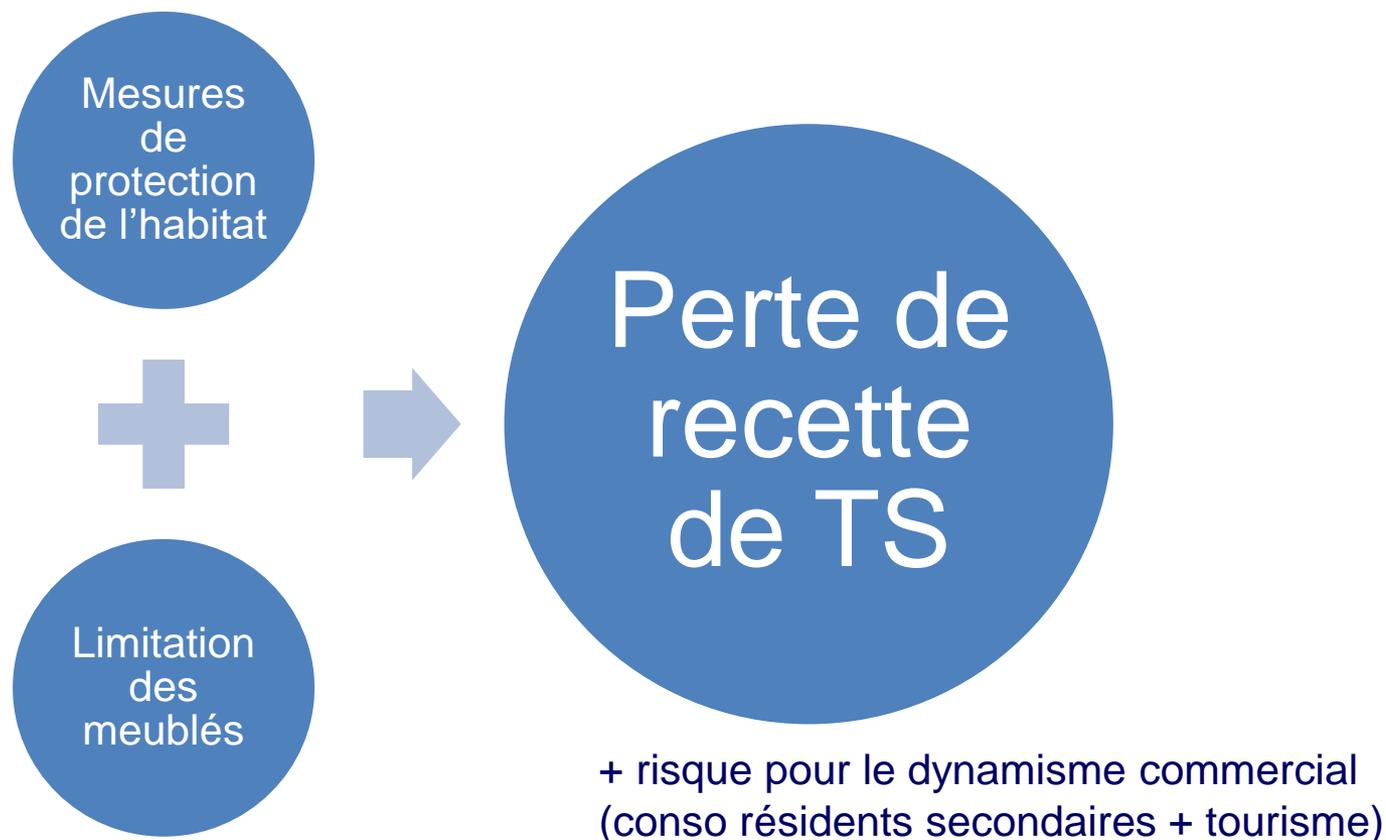
Problèmes pour se loger à l'année, pas assez d'offres

La mise en place des mesures de protection de l'habitat est justifiée



- Délibération pour soumettre à autorisation préalable la location courte durée = autorisation de changement d'usage du logement
- Délibération sur le numéro d'enregistrement des meublés

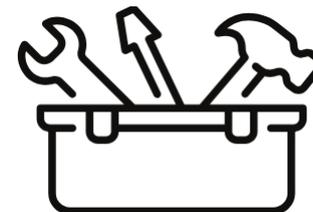
Le revers de la médaille ?



D'où la nécessité d'étudier et répondre de façon ajustée à la situation

Deux dispositifs pour réguler les meublés

Mise en place par 2 délibérations corrélées jusqu'en 2026



1 N° d'enregistrement des meublés

Obtention instantanée

Tout meublé doit être déclaré et obtenir son numéro avant mise en location.

- Mise en place par délibération
- Déclaration préalable à la location courte durée (se substitue au cerfa 14004*04)
- Concerne les résidences principales louées en entier et secondaires
- Téléservice associé
- Le numéro doit figurer sur toutes les annonces de location (plateforme, agences, conciergeries...etc.)

2 Changement d'usage

Autorisation délivrée après instruction

Le fait de louer pour de courtes durées constitue un changement d'usage du logement. Il faut donc demander une autorisation temporaire de changement d'usage.

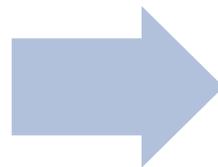
- Mise en place par délibération
- Concerne les locaux destinés à l'habitation
- Accordée à titre personnel (sauf si compensation)
- Préalable à la location courte durée
- Résidences principales non concernées
- La commune rédige un règlement qui encadre les autorisations

Qui peut mettre en place le CU et N° à ce jour ?



Quelles communes depuis la Loi Le Meur ?

- Communes dont la liste est fixée par décret du I du L232 CGI
- Autres communes sur délibération motivée



Sur délibération du conseil municipal

Ou conseil communautaire (si EPCI compétent PLU)

- Fixe les conditions de délivrance
- Détermine les critères d'autorisation (ex. localisation)
- Autorisation délivrée par le maire

Quels hébergements sont concernés lorsque la commune a délibéré ?

Les meublés

Résidences secondaires

Résidences principales

Autorisation de
changement
d'usage

N°
d'enregistrement

N°
d'enregistrement

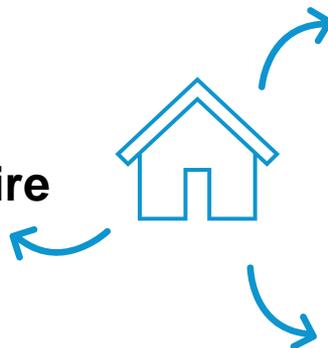
Ne sont pas concernés :

- ✘ « Les chambres » ne rentrent plus dans la définition du meublé
- ✘ Les chambres d'hôtes
- ✘ Les parcs résidentiels de loisirs
- ✘ Les mobil-homes
- ✘ Les logements insolites (cabanes etc.)
- ✘ Les logements meublés de résidence de touristes
- ✘ Les meublés loués en tant que domicile (bail longue durée, bail d'habitation)

Qu'est ce qu'un meublé ?

Article L324-1-1 du Code du Tourisme

Usage exclusif du locataire



- Villas,
- Appartements
- Studios meublés
- (notion de fondations)

Clientèle de passage (90 jours max pour la même personne)
Non domiciliée
Séjour à la journée, à la semaine ou au mois



LOI SREN

Contexte de la loi Sécuriser et Réguler l'Espace Numérique



Cette loi concerne les communes avec n° et CU uniquement

- Elle découle du règlement européen
- Le Parlement européen a approuvé les nouvelles règles pour un secteur de la location à court terme responsable et transparent en février 2024.
- Avant d'entrer en vigueur, les nouvelles règles doivent être adoptées par le Conseil, après quoi les États membres disposeront de 24 mois pour les implémenter.
- Les données du décret à paraître précisant la loi SREN seraient limitées à 6 et conformes au règlement UE

Le texte de la Loi SREN

Loi n° 2024-449 du 21 mai 2024 visant à sécuriser et réguler l'espace numérique

Article 43

Le II de l'[article L. 324-2-1 du code du tourisme](#) est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

- a) Après le mot : « commune », la fin de la première phrase est ainsi rédigée : « ou l'établissement public de coopération intercommunale qui le demande a accès, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, aux données d'activité définies par décret en Conseil d'Etat, notamment celles de nature à lui permettre de contrôler le respect des obligations prévues au même article L. 324-1-1 ou pouvant être utiles à la conduite d'une politique publique de tourisme et de logement. » ;
- b) La deuxième phrase est ainsi rédigée : « Ces données sont mises à la disposition de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale par l'organisme public unique chargé de recueillir ces données, qui lui sont transmises de manière électronique, sous un format standardisé, par les personnes mentionnées au I du présent article. » ;
- c) La dernière phrase est complétée par les mots : « et est informée par l'organisme public unique lorsqu'un meublé déclaré comme résidence principale du loueur a été loué plus de cent vingt jours au cours d'une même année civile » ;
- d) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Les données gérées par l'organisme public unique sont agrégées et rendues accessibles pour une durée maximale et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. » ;

2° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

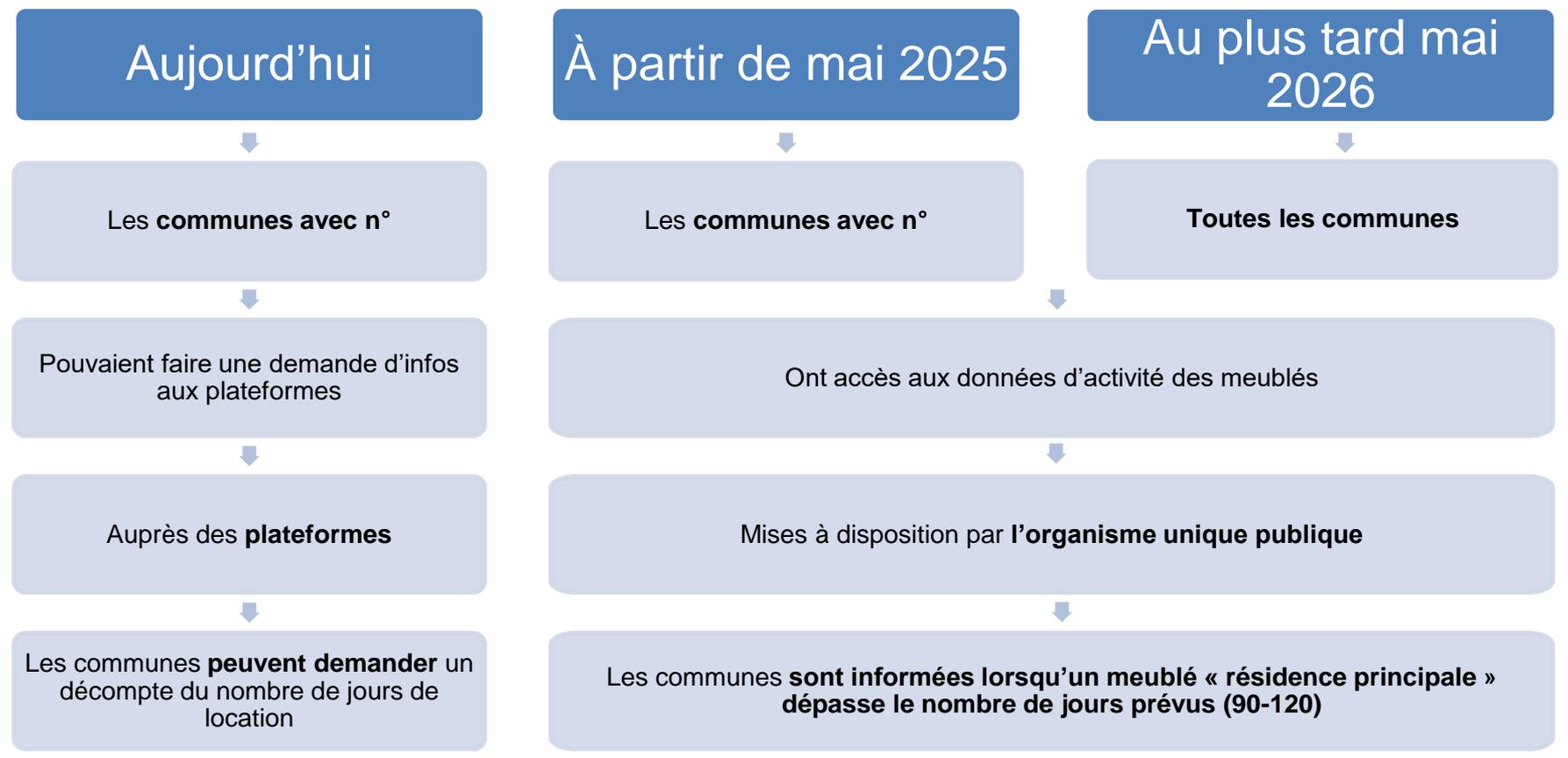
- a) Les mots : « précise la fréquence et les modalités techniques de transmission des informations mentionnées au premier alinéa du présent II » sont remplacés par les mots : « désigne l'organisme public unique mentionné au premier alinéa du présent II et détermine la nature des données mentionnées au même premier alinéa, leur durée de conservation, les délais de réponse ainsi que la fréquence et les modalités techniques de leur transmission » ;
- b) A la fin, les mots : « de la personne mentionnée au I à répondre aux demandes des communes » sont remplacés par les mots : « des personnes mentionnées au I à satisfaire à leur obligation de transmission de données à ce même organisme unique ».

→ Modification de la demande complémentaire d'informations auprès des plateformes pour les communes avec CU et N°

La demande d'information complémentaire des plateformes



En attente du décret d'application



Nouveau processus prévu

En attente du décret d'application



La commune ou l'EPCI

- Demande
- Décide de l'orientation du tourisme et du logement

L'organisme

- Centralise les informations
- **API meublés - DGE**

Les plateformes

- Transmettent les informations dans 1 outil unique

Mise en application



En attente du décret d'application

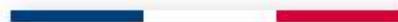
- Désigne l'organisme public
- Détermine :
 - la nature des données
 - leur durée de conservation
 - les délais de réponse
 - la fréquence et les modalités techniques de leur transmission

Vos députés ► Mme Annaïg Le Meur - Finistère ...

LOI LE MEUR

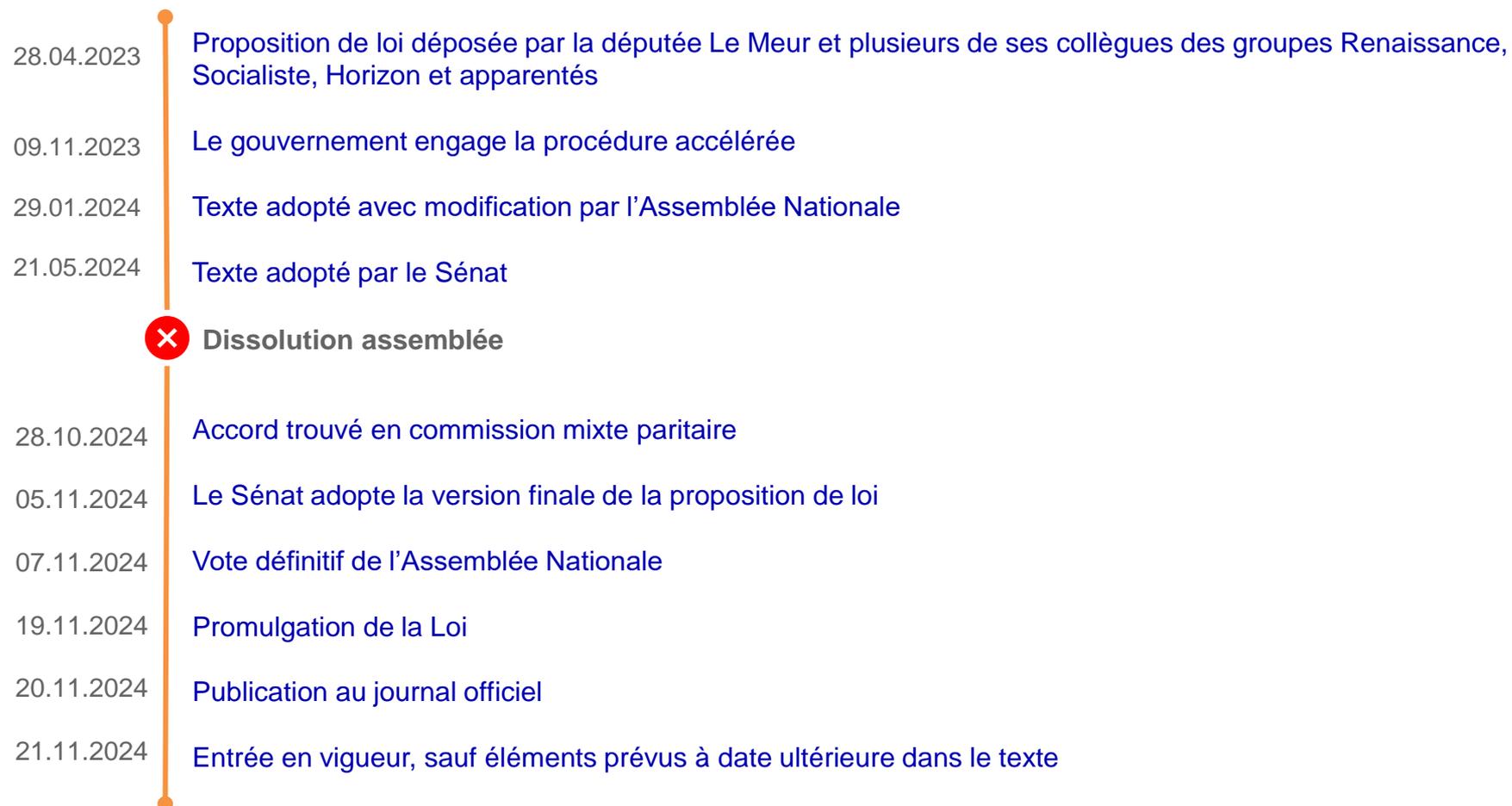


Mme Annaïg Le Meur
Ensemble pour la République



Finistère (1^{re} circonscription) | Mandat en cours

Historique



Différents points, différentes dates

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050612711>

8 articles concernant la régulation des meublés

Date de mise en œuvre

21 novembre 2024

- Extension et précision changement usage, modifications PLU, et inclusion des personnes morales dans les règles d'autorisation de CU
- Les règlements de copropriété doivent se positionner sur la possibilité de locations de courte durée
- Obligation d'informer le syndic sur la location courte durée
- Interdiction de louer des meublés visés par un arrêté de sécurité ou insalubrité

1^{er} janvier 2025

- Délibération possible pour abaisser la location des résidences principales entre 120 et 90 jours
- Changement de la fiscalité des meublés (revenus 2025)

Décret max mai 2026

- N° d'enregistrement pour tous les meublés

Progressif de 2025 à 2034

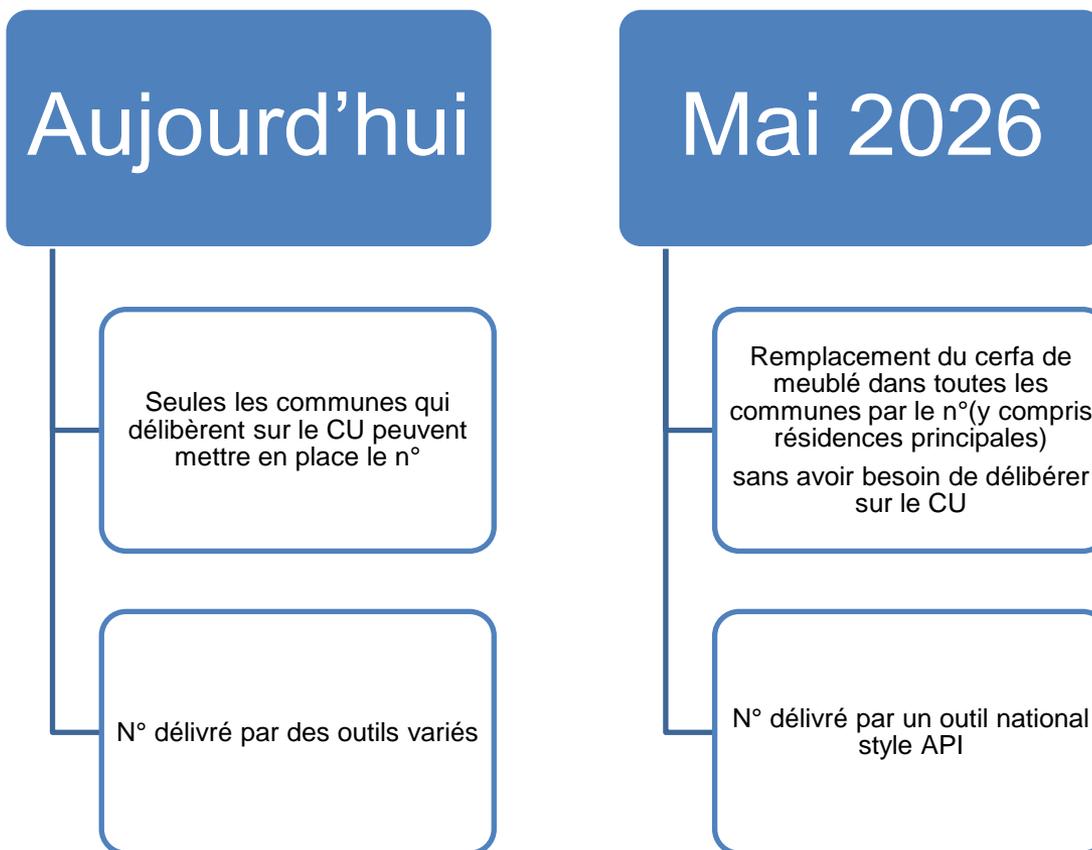
- DPE pour les meublés de tourisme selon cas de régulation

CERFA ET NUMÉRO

Article 1

Généralisation du n° d'enregistrement des meublés décorellé du CU

En attente du décret d'application



Attention les chambres d'hôtes restent concernées par le cerfa

Enregistrement national des meublés

En attente du décret d'application



- Numéro généralisé
- Délivrance par l'organisme public unique => probablement la DGE comme API Meublé



- Justificatifs loueur : avis d'impôt si résidence principale (+ en décret ?)
- Information sur résidence principale
- Délivrance instantanée du n°
- Information à la commune ou EPCI si compétent tourisme



- Modalités de la transition entre les outils locaux et l'outil national non tranchées
- 1 Numéro = 1 déclaration, en cas de changement, nouveau numéro
- Péremption de la déclaration selon décret à paraître
- Pas d'indication actuellement si reprise des numéros déjà attribués

Les pièces et informations devraient être en accord avec le règlement européen

Nouvelles possibilités : la suspension du numéro d'enregistrement



En attente du décret d'application

- En plus des dispositions du règlement européen

UE

« Lorsqu'un hôte ne rectifie pas les informations ou les documents demandés [par l'autorité], l'autorité compétente a le pouvoir de suspendre la validité du ou des numéros d'enregistrement concernés et d'émettre une injonction demandant aux plateformes numériques de location de courte durée de retirer ou de désactiver, dans les meilleurs délais, »

- Le maire peut suspendre la validité d'un numéro de déclaration avec injonction aux plateformes de désactiver le référencement suite à un arrêté de **mise en sécurité ou insalubrité** → modalités dans le décret

Changement demande urbanisme



En attente du décret d'application

→ Pour les communes avec autorisation de changement d'usage le changement de destination ne vaut plus demande de changement d'usage

« Lorsque la demande porte sur des locaux soumis à autorisation préalable au titre d'un changement de destination relevant du code de l'urbanisme, l'autorisation prévue au premier alinéa tient lieu de l'autorisation précitée dès lors que les conditions prévues par le code de l'urbanisme sont respectées. »

Nouvelles possibilités : demande d'information auprès du loueur



« La commune peut,
jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé
de tourisme a été mis en location,
**demander 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.**

Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant
l'adresse du meublé et son numéro de déclaration. »

LOCAUX INSALUBRES

Article 2

Si arrêté de péril ou insalubrité

Le I de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation est complété ainsi :



arrêté
d'insalubrité
ou de péril

« Lorsque le local visé par l'arrêté mentionné au deuxième alinéa du présent I est un meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les sommes versées en contrepartie de la location cessent d'être dues à compter du jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. Toute somme indûment perçue par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux est restituée au locataire. »

= interdiction de louer un logement insalubre en meublé de tourisme

DIAGNOSTIC PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Article 3

Le DPE pour les meublés sans régulation en place



Échéance 2034

- DPE entre A et D (hors résidences principales)
- Le maire pourra demander au loueur de lui transmettre un DPE en cours de validité (astreinte 100 € par jour de retard après 2 mois)
- Création d'une amende administrative de 5 000 € pour un propriétaire qui louerait un meublé en violation des règles DPE

Ce dispositif s'applique uniquement en France métropolitaine.

DPE plus strict pour les communes avec CU



DPE obligatoire pour l'obtention de l'autorisation de changement d'usage.

Les logements devront attester d'un DPE classé :

- au moins E en 2025 ;
- au moins D en 2034 ;

« Art. L. 631-10.-I.-Pour l'obtention de l'autorisation préalable prévue à l'article L. 631-7 ou à l'article L. 631-7-1 A en vue d'une mise en location de meublés de tourisme, au sens du I de l'[article L. 324-1-1 du code du tourisme](#), les propriétaires des locaux concernés présentent un diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du présent code, dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D.

NOMBRE DE JOURS DE LOCATION EN RÉSIDENCE PRINCIPALE

Article 4

Abaissement possible du nombre de jours de location



Pour les **résidences principales** louées en courte durée

La commune peut abaisser le nombre de jours (120) jusqu'à 90



Sur délibération **motivée**

- pour les communes avec CU en 2025
- puis toutes au plus tard : mai 2026

EXTENSION DU CU

Article 4

Inclusion de tous les locaux



Ancienne formulation

- Une délibération du conseil municipal peut soumettre à autorisation la location **d'un local à usage commercial** en tant que meublé de tourisme.

Depuis novembre 2024

- Une délibération du conseil municipal peut soumettre à autorisation la location d'un **local qui n'est pas à usage d'habitation**

Beaucoup plus large



Pensez à adapter vos règlements

NOUVELLES SANCTIONS

Article 4

Modification et création des amendes

En attente du décret d'application



L'amende civile sur l'obtention du n° de 5 000 € max	Transformée en amende administrative prononcée par la commune de 10 000 €
Fausse déclaration / faux n°	Création d'une amende administrative prononcée par la commune de 20 000 € max
Non respect de la suspension du N° d'une annonce	Création d'une amende civile de 50 000 € max / meublé
Non respect sur le nombre de jours limite (90 - 120)	Amende civile de 15 000 € max



Une amende administrative est prononcée par l'administration et non un tribunal

[Lien](#)

IMPACTS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE

Article 5

Extension du changement d'usage



21.11.2024

Avant

Communes + 200 000 habitants

Communes des départements
Hauts-de-Seine, Seine-Saint-
Denis, Val-de-Marne

Communes appartenant à zone
urbanisation continue (liste fixée
par décret)

Autres communes sur
autorisation préfet

Après

Communes dont la liste est fixée
par décret du I du L 232 CGI

Autres communes par
délibération **MOTIVÉE**

Résumé des modifications – communes avec CU



- Définition « usage d'habitation » affinée
- « Une autorisation d'urbanisme qui change la destination de locaux à usage d'habitation doit être accompagnée d'une autorisation de changement d'usage. »
- **Personnes morales concernées par la réglementation de CU** 
- Possibilités de fixer par zone le nombre max d'autorisations temporaires (dans ce cas, pas d'autorisation permanente sauf compensation) = QUOTAS
- Durée identique des autorisations de 5 ans max
- La délibération définit la règle de sélection entre les demandes
- Le loueur fournit une déclaration sur l'honneur que la location est autorisée dans le règlement de copropriété

Création et modification de sanctions CU

L 651 2 et 2-1 du CCH



Non respect des
règles de CU

L'amende civile de 50 000 €
passe à 100 000 € / local
Tribunal judiciaire

Création d'une
amende pour les
activités d'entremise
ne respectant pas les
règles de CU
hors plateformes

Amende civile de 100 000 €
max / local
Tribunal judiciaire



IMPACTS SUR LES PLU

Article 5

Dispositions



Possibilité



Délimitation (en zones urbaines) des secteurs ou toutes les nouvelles constructions doivent être à usage exclusif de résidences principales

Conditions

✓ Taxe sur les logements vacants est applicable

OU

✓ Résidences secondaires représentent + de 20% des logements

Spécificités

- Possibilité de louer uniquement dans la limite prévue (rappel : 90-120 jours à partir janvier 2025)
- Astreinte possible en cas d'infraction : 1 000 € / jour de retard dans la remise en état de résidence principale (limite 100 000 €)
- Application possible en Corse

IMPACTS SUR LES COPROPRIÉTÉS

Articles 6 et 8

Dispositions



- Les règlements de copropriété établis à compter du 21 novembre 24 doivent se positionner sur l'accord ou non de pouvoir louer en meublé courte durée



- La modification des règlements existants peut se faire à la majorité simple (= la majorité des 2/3 des copropriétaires) pour interdire la location meublé courte durée (avant c'était l'unanimité)



- L'interdiction de louer en courte durée n'est possible que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots non commerciaux



- Les propriétaires ou locataires qui louent en courte durée doivent en informer le syndic. Le sujet doit être à l'ordre du jour de la prochaine assemblée

IMPACTS SUR LA FISCALITÉ DES MEUBLÉS Article 7

Modification du micro BIC

Application pour les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025

Avant

- Abattement de 71% pour les meublés classés et 50% non classés
- Dans la limite de 188 700 € en classé et 77 700 € en non classé

Après

- Abattement de 30% meublé non classé
- 50% pour les meublés classés et chambres d'hôtes
- Limite de 15 000 € meublés non classés
- Limite 77 700 € meublés classés et chambres hôtes

LOI DE FINANCES POUR 2025



Quelques modifications mineures

[Loi de finances pour 2025 n°2025-127 du 14 février 2025](#)

- Article 84 Fiscalité des LMNP
- Article 101 Évolution des modalités d'indexation de la taxe de séjour
- Article 110 Taxe d'habitation et CFE

- (Article 32 gelé sur le seuil de TVA)

Fiscalité des LMNP

Article 84

I.-L'[article 150 VB du code général des impôts](#) est complété par un III ainsi rédigé :

« III.-Le prix d'acquisition est minoré du montant des amortissements admis en déduction en application de l'article 39 C, à l'exception de ceux de ces amortissements constitutifs de dépenses prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu en application de la première phrase du 4° du II du présent article.

« Le premier alinéa du présent III n'est pas applicable aux biens ou aux droits relatifs à ces biens situés dans :

« 1° Une résidence mentionnée aux [articles L. 631-12](#) ou [L. 631-13 du code de la construction et de l'habitation](#) destinée à l'accueil exclusif des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage ou des personnes âgées de plus de 65 ans ;

« 2° Un établissement mentionné aux 6° ou 7° du I de l'[article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#), une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément prévu à l'[article L. 7232-1 du code du travail](#) ou l'autorisation prévue à l'[article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles](#) pour son service d'aide et d'accompagnement à domicile relevant des 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du même code ou l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées, prévu aux articles L. 444-1 à L. 444-9 dudit code, géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale ;

« 3° Un établissement délivrant des soins de longue durée, mentionné à l'avant-dernier alinéa du I de l'[article L. 6143-5 du code de la santé publique](#), et comportant un hébergement pour des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien. »

II.-Le I s'applique aux cessions réalisées à compter du lendemain de la promulgation de la présente loi.

→ **Suppression de la niche fiscale « amortissements ».**

Les loueurs en meublé non professionnels (LMNP) pouvaient **déduire**, de leurs **revenus locatifs imposables les amortissements** du logement. Ces amortissements n'étaient pas pris en compte dans le calcul de la plus-value, en cas de revente.

Évolution de l'indexation des barèmes TS

Article 101

Le cinquième alinéa de l'[article L. 2333-30](#) et du I de l'[article L. 2333-41 du code général des collectivités territoriales](#) est ainsi modifié :

1° Après le mot : « revalorisées », la fin de la première phrase est ainsi rédigée : « au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation de l'ensemble des ménages en France sur l'ensemble hors tabac. » ;

2° Après la même première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Cette variation est appréciée entre la troisième et la deuxième années précédant celle de la révision. »

- Le barème des limites de tarif de la taxe de séjour était jusqu'alors revalorisé chaque année dans une proportion égale au taux de croissance de l'indice des prix à la consommation, hors tabac de l'avant dernière année
- La LF prévoit qu'au 1^{er} janvier de chaque année, la revalorisation soit calculée en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation de l'ensemble des ménages en France hors tabac appréciée entre l'année N-3 et N-2 de l'année de révision
- On attend la parution du barème officiel sur le [site des collectivités locales](#)

Taxe d'habitation et CFE

Article 110

« Art. 1407.-I.-La taxe d'habitation sur les résidences secondaires est due pour tous les locaux meublés conformément à leur destination d'habitation autre qu'à titre principal, y compris lorsqu'ils sont imposables à la cotisation foncière des entreprises.

« Toutefois, les locaux mentionnés au premier alinéa ne sont pas soumis à cette taxe lorsqu'ils font l'objet d'un usage exclusivement professionnel.

« II.-Sont exclus du champ de la taxe prévue au I :

« 1° Les locaux destinés à l'hébergement ou au logement à titre temporaire des personnes en difficulté gérés par des personnes publiques ;

« 2° Les locaux destinés à l'hébergement ou au logement à titre temporaire des personnes en difficulté gérés par des organismes privés qui bénéficient à ce titre d'un conventionnement, d'un agrément, d'une autorisation ou d'un récépissé de déclaration de l'Etat ;

« 3° Les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et les pensionnats ;

« 4° Les locaux destinés au logement des étudiants dans les résidences universitaires lorsque la gestion de ces locaux est assurée par un centre régional des œuvres universitaires et scolaires ou par un organisme en subordonnant la disposition à des conditions financières et d'occupation analogues.

« III.-Un décret définit les obligations déclaratives et les justificatifs à produire par les personnes publiques et les organismes mentionnés aux 1° et 2° du II et par les organismes, autres que les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires, mentionnés au 4° du même II. » ;

- La taxe d'habitation sur les résidences secondaires est due pour tous les locaux meublés conformément à leur destination d'habitation autre qu'à titre principal, y compris lorsqu'ils sont imposables à la cotisation foncière des entreprises. (sauf logement de personnes en difficulté, élèves, étudiants sous conditions)
- Dans les zones France Ruralités Revitalisation, les communes peuvent exonérer les meublés et chambres d'hôtes par une délibération

GEL DE MESURES



Abaissement du seuil de franchise de TVA

Prévu à l'article 32

La loi de finances pour 2025 a introduit un seuil unique de franchise en base de TVA initialement applicable au 1^{er} mars 2025.

Rappel

- Le seuil unique est fixé à **25 000 €** (seuil majoré **27 500 €**).
- Le seuil unique s'applique **à l'ensemble des activités**. La différence de seuil selon l'activité exercée est donc supprimée.
- Depuis le 1^{er} janvier 2025, le dépassement du seuil entraîne l'assujettissement à la TVA **dès la date de dépassement**.

Néanmoins, suite à des consultations avec des fédérations professionnelles, le ministère de l'Économie vient de **suspendre** l'application de cette mesure jusqu'au **1^{er} juin 2025**.

[Lien communiqué de presse du ministère](#)

[Lien service public](#)

CONCLUSION



À retenir

N° national obligatoire en 2026

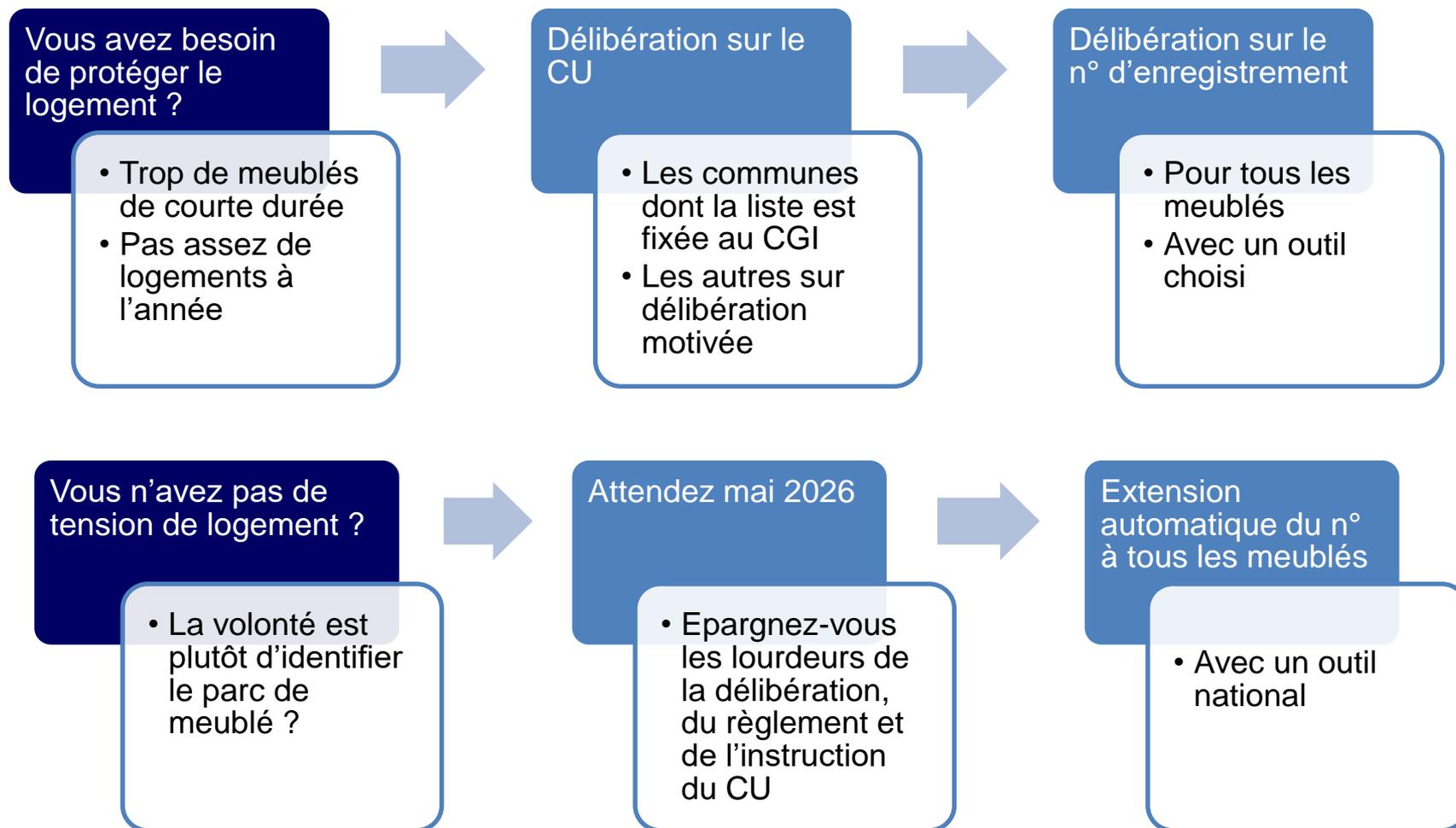
Pouvoir des maires élargi sur N°
CU PLU et sanctions

DPE obligatoire progressif jusqu'en
2034

Fiscalité moins favorable en Micro
BIC

Régulation dans les copropriétés

Les stratégies selon les besoins ?



Besoin d'information complémentaires ?



06 56 66 20 08



valerie@3douest.com