



Renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme

(Loi n° n° 2024-1039 du 19.11.24 : JO du 20.11.24)

La proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue a été déposée le 28 avril 2023. Le Gouvernement a engagé la procédure accélérée le 9 novembre 2023. Après une première lecture par chacune des deux chambres, elle a fait l'objet d'un accord en Commission mixte paritaire (CMP) le 22 mai 2024. En raison de la dissolution de l'Assemblée nationale le 9 juin 2024, le texte issu de cette Commission n'a pas pu être proposé au vote des assemblées. Les élections législatives ayant eu lieu les 30 juin et 7 juillet 2024, une nouvelle CMP a été organisée et a permis d'aboutir à un accord le 17 octobre 2024. Le texte a été adopté par le Sénat le 5 novembre 2024 et par l'Assemblée nationale le 7 novembre 2024.

L'objectif de cette loi est de renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Elle fait suite au constat des difficultés d'accès au logement rencontrées en zone touristique, liées à l'essor des meublés de tourisme sur certains territoires. Elle vise à lutter contre les phénomènes d'éviction des résidents permanents des zones tendues en favorisant la mise sur le marché de logements destinés à la location de moyenne et longue durée.

Publiée au Journal officiel le 20 novembre 2024, la loi modifie le régime des meublés de tourisme en prévoyant :

- l'application des règles de performance énergétique aux meublés de tourisme ;
- la modification des démarches permettant la mise en location d'un meublé de tourisme ;
- la possibilité de délimiter des zones exclusives de résidence principale ;
- le renforcement des sanctions ;
- la protection des occupants des meublés de tourisme en situation d'insalubrité ou d'insécurité ;
- l'abaissement de leur abattement fiscal ;
- l'encadrement des meublés de tourisme en copropriété.

Application des règles de performance énergétique aux meublés de tourisme

Pour mémoire, les logements loués à titre de résidence principale sont progressivement soumis, depuis le 1^{er} janvier 2023, à des seuils de performance énergétique au titre de la décence (loi du 6.7.89 : art.6 ; "cf. Habitat Actualité spécial "Loi Climat et Résilience"). Ces exigences de décence énergétique n'étaient, jusqu'à présent, pas applicables aux locations meublées de tourisme. Afin de réduire progressivement l'écart des exigences applicables entre les locations à titre de résidence principale et les locations meublées de tourisme, des critères de performance énergétique seront également applicables à ces dernières.

Cet élargissement des exigences de performance énergétique répond à trois objectifs :

- limiter l'éviction du régime de la location vide vers celui de la location meublée touristique, particulièrement pour les logements énergétiquement peu performants ;

- encourager la montée en gamme des hébergements touristiques ;
- contribuer aux objectifs de transition écologique.

Pour y parvenir, deux nouvelles mesures leur sont applicables :

- des critères de performance énergétique imposés aux logements situés dans une commune soumise à autorisation de changement d'usage ;
- le respect de critères de décence énergétique pour l'ensemble du territoire hexagonal, à compter du 1^{er} janvier 2034.

Ces mesures ne s'appliquent pas aux meublés de tourisme situés en Outre-mer.

Autorisation de changement d'usage et performance énergétique

(loi : art. 3, II / CCH : L.631-10)

Dans certaines communes, le changement d'usage d'un local destiné à l'habitation en local meublé de tourisme nécessite une autorisation préalable (CCH : L.631-7 et L.631-7 A).

La réglementation relative à cette autorisation est renforcée afin d'y intégrer des exigences de performance énergétique du bien.

Ainsi, dans l'hexagone, pour obtenir cette autorisation préalable, le propriétaire du bien devra présenter un Diagnostic de performance énergétique (DPE) attestant que l'étiquette du le logement est compris :

- entre les classes A à E du 21 novembre 2024 au 31 décembre 2033 ;
- entre les classes A à D à compter du 1^{er} janvier 2034.

Cette mesure concerne tant les autorisations de changement d'usage temporaires que permanentes.

Application des exigences de décence énergétique aux meublés de tourisme

(loi : art. 3, I et III / Code du tourisme : L.324-2-2 [nouveau])

À compter du 1^{er} janvier 2034, de nouvelles exigences de performance énergétique seront applicables aux meublés de tourisme (Code de tourisme : L.324-1-1, I) situés dans l'hexagone pour qu'ils soient considérés comme décents. Ainsi, à compter de cette date, la performance énergétique du logement meublé de tourisme devra être comprise entre les classes A à D, au sens du DPE.

Au 1^{er} janvier 2034, la même règle s'appliquera donc aux logements loués à titre de résidence principale et aux meublés de tourisme (loi du 6.7.89 : art. 6).

Une exception à cette obligation est toutefois prévue pour les meublés de tourisme lorsque le bien loué constitue la résidence principale du loueur (c'est-à-dire lorsqu'il occupe le bien au moins huit mois par an).

Pour démontrer le respect de ces critères, le maire pourra demander à tout moment au propriétaire de lui transmettre, dans un délai de deux mois, un DPE en cours de validité. À l'expiration de ce délai, l'absence de transmission du diagnostic sera passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour, recouvrée au profit de la commune dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux.

Par ailleurs, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme ne respectant pas le niveau de performance énergétique d'un logement décent pourra être puni d'une amende administrative dont le montant ne pourra excéder 5 000 € par local concerné.

L'amende sera recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux. Le propriétaire aura la possibilité de présenter ses observations écrites, dans un délai d'un mois, sur le projet de sanction.

Modification des démarches permettant la mise en location d'un meublé de tourisme

Pour mémoire, les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (Code de tourisme : L.324-1-1, I).

Le fait de louer un bien à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme constitue un changement d'usage du bien.

Pour mettre en location un meublé de tourisme, un certain nombre de démarches doivent être accomplies par le loueur.

En fonction de la nature du bien loué (local à usage d'habitation, local commercial ou de bureau, ...), du statut d'occupation (résidence principale ou une résidence secondaire du loueur) et selon sa situation géographique, le futur loueur d'un meublé de tourisme peut ainsi, être tenu :

- de déclarer la mise en location de son bien auprès du maire de la commune (Code du tourisme : L.324-1-1, II). Cette procédure de déclaration pouvait être simple (sans transmission de justificatifs) ou soumise à enregistrement avec la délivrance d'un numéro du bien loué ;
- d'obtenir une autorisation de changement d'usage du bien (CCH : L.631-7 ou L.631-7 A). Cette autorisation peut être accordée à titre temporaire ou définitif. Elle peut également être accordée à condition qu'une compensation soit apportée par le loueur, c'est-à-dire qu'un autre local soit transformé en bien à usage d'habitation.

Un certain nombre de modifications sont apportées par la loi à l'ensemble de ces démarches.

Généralisation de la procédure de déclaration avec enregistrement des meublés de tourisme

(loi : art. 1^{er} / Code du tourisme : L.324-1-1)

La location d'un meublé de tourisme devait faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du maire de la commune, lorsque le bien loué ne constituait pas la résidence principale du loueur. Cette déclaration, dite "déclaration simple", ne nécessitait pas de joindre de pièces justificatives, mais seulement de fournir l'adresse du bien, ses caractéristiques principales s'il s'agit d'un logement classé, ainsi que les périodes prévisionnelles de location et l'identification du déclarant.

Dans les communes concernées par l'obtention d'une autorisation de changement d'usage (cf. § 2.2), un système de déclaration plus approfondi, dite "déclaration soumise à enregistrement" pouvait être mis en œuvre par délibération du conseil municipal (CCH : L.631-7 à L. 631-9). Dans ce cadre, la procédure d'enregistrement concernait aussi bien les meublés de tourisme constituant la résidence principale que la résidence secondaire du loueur.

L'enregistrement permettait à la commune de demander des informations et pièces justificatives au loueur, dont la liste est fixée par décret (Code du tourisme : D.324-1-1 / décret n° 2017-678 du 28.4.17). Une fois l'enregistrement validé par la commune, le loueur obtenait un numéro d'enregistrement, qui devait être précisé dans chaque annonce de location.

L'exigence de pièces justificatives et d'une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme sont apparus comme essentiels pour lutter contre la fraude, notamment des loueurs en meublés qui déclareraient louer leur résidence principale afin d'échapper à la réglementation relative à l'autorisation de changement d'usage (amendement n°COM-26).

La procédure de déclaration soumise à enregistrement est donc désormais généralisée à l'ensemble des locations meublées de tourisme, quelle que soit la situation géographique du bien.

La déclaration devra indiquer si le meublé offert à la location constitue une résidence principale et en apporter la preuve. Un décret (à paraître) déterminera les informations et pièces justificatives qui sont exigées pour l'enregistrement, 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. Il déterminera également les autres informations et pièces justificatives pouvant être jointes à la déclaration, et sera pris au regard du règlement européen concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée (2024/1028 règlement (UE) du 11.11.24).

Par ailleurs, la déclaration préalable sera désormais organisée dans le cadre d'un téléservice national et non plus auprès de la commune, à l'exception de la Corse, qui disposera de son propre téléservice. En effet, la gestion par les communes du système d'enregistrement ne permettait pas d'avoir une vision globale du parc de meublés de tourisme (Rapport du Sénat p. 15). La généralisation du numéro d'enregistrement à l'échelle du territoire national a donc pour objectif une meilleure connaissance du parc pour les collectivités territoriales.

À la réception de la déclaration complète, le téléservice délivrera un avis de réception électronique comprenant un numéro de déclaration.

Le numéro de déclaration, ainsi que les informations et les pièces justificatives reçues, seront ensuite transmises à la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Il devra, comme auparavant, être présent sur toute annonce de location d'un meublé de tourisme.

Cette mesure entrera en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 20 mai 2026.

Autorisations de changement d'usage

Le changement d'usage consiste à donner à un immeuble ou une partie d'immeuble d'habitation une utilisation différente, comme par exemple : des bureaux, commerces. Afin d'éviter une diminution de la part de logements dans des zones fortement urbanisées, le changement d'usage dans ces secteurs est strictement encadré (CCH : L.631-7 et s.).

Ces mesures sont entrées en vigueur le 21 novembre 2024.

Ces autorisations de changement d'usage peuvent revêtir un caractère permanent ou temporaire.

Autorisation de changement d'usage permanent : élargissement du périmètre

Pour mémoire, le fait de louer un local meublé, normalement destiné à un usage d'habitation, pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile constituait un changement d'usage du bien.

Les meublés de tourisme sont désormais expressément visés. La loi précise en effet que le changement d'usage porte sur les meublés de tourisme et non plus sur la location d'un bien destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (loi : art. 5, I, 1°, e / Code de tourisme : L.324-1-1 I).

Dans certaines communes, ce changement d'usage d'un local destiné à l'habitation en local meublé de tourisme nécessite obligatoirement une autorisation préalable (CCH : L.631-7 ou L.631-7 A).

D'autres communes peuvent également, sous conditions, décider de mettre en place un tel dispositif d'autorisation (CCH : L.631-9).

La loi prévoit un certain nombre de modifications relatives à la mise en œuvre de cette autorisation préalable concernant :

- les communes concernées par ce dispositif ;
- la notion de local à usage d'habitation ;
- les sanctions applicables en cas de non-respect du dispositif ; les conditions dans lesquelles certaines communes peuvent décider de mettre en œuvre le dispositif.

Notion de local destiné à l'habitation

(loi : art. 5, I / CCH : L. 631-7)

Le changement d'usage est notamment caractérisé lorsqu'un local initialement considéré comme à usage d'habitation n'est plus destiné à cet usage.

Auparavant, un local était réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement à cette date étaient réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés. Lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation était accordée

après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation étaient réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

En cas de contentieux opposant une collectivité locale à un loueur en meublé de tourisme qui n'a pas sollicité d'autorisation de changement d'usage, il appartient à celui qui soulève un changement d'usage irrégulier d'en apporter la preuve.

Pour établir cette preuve, les collectivités s'appuyaient jusqu'alors le plus souvent sur le formulaire "H2", rempli par les propriétaires de propriétés bâties à l'occasion de la révision foncière ayant eu lieu en 1970. Toutefois, cette preuve ne peut pas toujours être disponible à la date du 1^{er} janvier 1970 (Rapport n° 1928 - Assemblée nationale, p. 61 / Rapport n° 586 - Sénat, p. 39).

Or, la jurisprudence interprète strictement les éléments de preuve permettant de déterminer l'usage d'habitation d'un bien et considère qu'un document datant de quelques mois après le 1^{er} janvier 1970 ne constitue pas une preuve suffisante de l'usage d'habitation (Cass. Civ III : 7.9.23, n° 22-18.101). Afin de simplifier les conditions de preuve de l'usage d'habitation d'un bien, cette notion est donc modifiée.

Tout d'abord, il est désormais précisé que l'usage d'habitation d'un bien peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incombant à celui qui veut démontrer un usage illicite.

Par ailleurs, il est prévu qu'un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage :

- soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus ;
- soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage ;
- et sauf autorisation ultérieure.

Comme auparavant :

- 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, sauf autorisation ultérieure ;
- lorsqu'une autorisation administrative a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local, le local dont le changement d'usage a été autorisé et, dans le cas où cette autorisation a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

En revanche, une autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation ne constitue un mode de preuve valable que si elle est accompagnée d'une autorisation de changement d'usage. Il est également précisé 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 en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Extension du dispositif d'autorisation préalable permanente

(loi : art. 5, I, 3° / CCH : L.631-9)

Un dispositif d'autorisation préalable pouvait également être mise en œuvre par d'autres communes :

- sur décision de l'organisme délibérant de l'EPCI ou par défaut, du conseil municipal dans les communes situées en zones tendues (telles que définies par la liste des communes dans lesquelles la taxe sur les logements vacants est applicable) ;
- sur décision préfectorale sur proposition du maire dans les autres communes.

Afin d'accentuer l'autonomisation des communes, il est désormais prévu, pour les communes qui ne sont pas comprises dans une zone tendue et qui souhaiteraient mettre en œuvre une autorisation préalable de changement d'usage, de pouvoir adopter cette décision sans obtenir de décision préfectorale.

Une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal devra toutefois être adoptée. Elle devra par ailleurs être 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.

Autorisation de changement d'usage temporaire

Fixation de quotas

(loi : art . 5, I, 2° / CCH : L.631-7-1 A)

Pour mémoire, les communes peuvent décider, par délibération du conseil municipal, de délivrer des autorisations de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation à titre temporaire (CCH : L.631-7-1 A).

Les conditions et les critères de délivrance de l'autorisation temporaire, peuvent porter sur :

- la durée des contrats de location ;
- les caractéristiques physiques du local ;
- sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

La mise en œuvre de ces autorisations temporaires n'interdit pas la délivrance d'autorisations définitives par la commune, à condition qu'elles soient accordées contre compensation (cf. rapport du Sénat p. 45).

Désormais, la délibération pourra également fixer un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage pouvant être délivrées dans des zones géographiques qu'elle délimite.

Cette mesure permet aux élus de disposer d'outils pour réguler le nombre de meublés de tourisme.

Elle fait suite à plusieurs initiatives locales mettant en œuvre des quotas d'autorisation temporaire. En fonction des territoires, certaines initiatives locales ont été approuvées (par exemple Saint-Malo : TA Rennes : 17.10.24, n° 2104171) ; d'autres sanctionnées (par exemple l'agglomération du Grand-Annecy, dont le règlement a été suspendu par le juge des référés avant sa mise en application : TA Grenoble : 11.7.23, n° 2302730).

La limitation peut porter sur la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage. La définition de quotas en part de logements concernés, c'est-à-dire en pourcentage et non en valeur absolue, peut en effet permettre aux communes d'adapter le nombre d'autorisations temporaires en fonction des évolutions du parc locatif et donc d'exercer un pilotage dynamique du nombre de meublés de tourisme sur leur territoire.

Pour garantir l'égalité des propriétaires face au dispositif et notamment entre les renouvellements et les nouvelles demandes, 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.

Les locaux situés dans une résidence-services sont exclus du calcul du nombre maximal d'autorisations temporaires pouvant être délivrées ou de la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire lorsqu'ils constituent, en dehors de la somme des périodes pendant lesquelles il est loué en meublé de tourisme, une résidence principale (CCH : L.631-13).

Il est précisé que l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme au règlement de copropriété. Le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur.

Extension du régime d'autorisation temporaire aux personnes morales

(loi : art. 5, I, 2°, a et b / CCH : L.631-7-1 A)

Le régime d'autorisation temporaire de changement d'usage est étendu aux personnes morales. L'application de ce régime aux personnes morales emporte en effet des conséquences différentes selon les communes, en particulier selon qu'elles mettent en œuvre un régime d'autorisation de changement d'usage avec compensation ou non.

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 le réserver aux personnes physiques.

Autorisation préalable de location d'un local autre que d'habitation en tant que meublé de tourisme

(loi : art. 4, I, 2° / Code du tourisme : L.324-1-1, IV)

Les communes avaient jusqu'à présent la possibilité, sur délibération, de soumettre à autorisation préalable la location, en tant que meublé de tourisme, d'un local commercial.

Depuis le 21 novembre 2024, ce régime d'autorisation préalable peut désormais porter sur la mise à disposition en tant que meublé de tourisme de tout type de local qui ne serait pas à usage d'habitation.

Cette mesure fait suite au constat de nombreux investisseurs se tournant vers d'autres types locaux (bureaux, etc.) qui font l'objet de transformations en meublés de tourisme. Elle vise à offrir aux communes les plus touchées la possibilité de réglementer, sur délibération, ces transformations.

Abaissement du plafonnement de la durée de location

(loi : art. 4, I, 1° / Code du tourisme : L.324-1-1 et L.324-2-1)

Un logement est considéré comme résidence principale lorsqu'il est occupé au moins huit mois par an. Par conséquent, lorsque le meublé de tourisme proposé à la location constitue la résidence principale du loueur, la durée de mise en location ne peut excéder 120 jours par an, soit quatre mois (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). Au-delà, on pourrait considérer que le bien ne constitue plus sa résidence principale.

Les communes se voient désormais confier la possibilité, sur délibération motivée, d'abaisser le nombre maximal de jours de location, dans la limite de 90 jours.

Cette mesure entre en vigueur à compter du 1er janvier 2025.

Possibilité de délimiter des zones exclusives de résidence principale

Instauration d'une servitude de résidence principale

(loi : art. 5, II et III / CU : L.151-14-1 [nouveau] et L.153-31 / CGCT : L. 4424-11 [nouveau])

La loi laisse la possibilité aux communes de délimiter, dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU), des secteurs où s'applique, pour toute construction nouvelle, une servitude de résidence principale.

Le règlement pourrait ainsi délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. Cette délimitation est possible selon deux critères :

- lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation ;
- ou dans les communes situées en zone tendue (CGI : art. 232).

La servitude de résidence principale pour les constructions nouvelles doit faire l'objet d'une mention expresse dans toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels, à peine de nullité.

Pour tenir compte de l'obligation d'occuper ces nouvelles constructions en tant que résidence principale, seule la location meublée touristique de sa résidence principale est autorisée, dans la limite de 120 jours par an.

Le règlement peut par ailleurs supprimer un secteur soumis à la servitude de résidence principale. Dans ce cas, les logements ne sont plus concernés par cette contrainte.

Les modifications du PLU, lorsqu'elles ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, relèvent de la procédure de modification simplifiée.

En cas d'occupation d'un logement en méconnaissance de cette servitude, 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.

Le délai de mise en demeure ne peut excéder un an et peut être prorogé pour une durée maximale d'un an. Le maire peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant ne pouvant dépasser 1.000 euros par jour de retard, dans la limite de 100.000 euros au total.

Cette mesure est entrée en vigueur le 21 novembre 2024.

Effets de la servitude sur les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989

(loi : art. 5, IV / loi du 6.7.89 : art. 4, g et art. 7)

La loi du 6 juillet 1989 est applicable aux logements loués à titre de résidence principale, c'est-à-dire occupés au moins 8 mois par an (loi du 6.7.89 : art. 2).

Lorsque le logement n'est pas occupé à titre de résidence principale par le locataire, la jurisprudence reconnaît la possibilité pour le bailleur de solliciter la résiliation judiciaire du bail (Cass. Civ III : 14.1.16, n°14-23.621 ; Cass. Civ III : 6.5.21, n°20-10.899).

Toutefois, l'occupation du bien à titre de résidence principale n'est pas prévue expressément dans la liste des obligations du locataire. Par conséquent la résiliation du bail faisait l'objet d'une appréciation des juges au cas par cas.

Afin de pérenniser les effets de la servitude de résidence principale prévue par un PLU, lorsque le logement est soumis à cette servitude :

- l'occupation du bien à titre exclusif de résidence principale fait partie des obligations légales du locataire (loi du 6.7.89 : art. 7, g) ;
- le contrat de location peut prévoir une clause de résiliation de plein droit du bail en cas de non-respect de cette occupation (loi du 6.7.89 : art. 4, g). Dans ce cas, la résiliation ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de mise en demeure fixé par le maire.

Ces dispositions permettront au bailleur d'invoquer expressément un manquement du locataire à son obligation d'occupation à titre de résidence principale et de solliciter la résiliation du bail de plein droit si une clause du contrat le prévoit.

Renforcement des sanctions

Manquements aux règles d'autorisation de changement d'usage

(loi : art. 5, I, 4° et 5° / CCH : L.651-2 et L.651-2-1 [nouveau])

Les sanctions en matière de manquements aux autorisations de changement d'usage sont durcies.

Toute personne qui ne se conformerait pas aux obligations découlant des dispositifs d'autorisation de changement d'usage temporaire ou permanent s'expose à une amende civile, dont le montant s'élève désormais à 100.000 euros (contre 50 000 euros auparavant) par local irrégulièrement transformé.

Le président du tribunal judiciaire, compétent pour le prononcé de cette amende, peut être saisi sur assignation :

- de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ;
- de l'Anah ;

et désormais :

- de l'Autorité organisatrice de l'habitat (AOH) ;
- de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme.

En outre, le manquement aux règles d'autorisations de changement d'usage expose son auteur au paiement d'une amende administrative, prononcée par la commune, pouvant s'élever jusqu'à 10.000 € (contre 5.000 € auparavant).

Enfin, une nouvelle sanction est applicable à toute personne qui se livrerait ou prêterait son concours à un manquement aux règles du changement d'usage par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services, contre rémunération ou à titre gratuit. Elle s'expose à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € par local irrégulièrement transformé.

La mise à disposition d'une plateforme numérique n'est toutefois pas concernée par cette sanction.

L'amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation :

- de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ;
- de l'Anah.

Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Ces mesures sont applicables depuis le 21 novembre 2024.

Non-respect de la durée plafond de la location de la résidence principale

(loi : art. 4, I, 3°, c / CCH : L.631-7)

Le non-respect de la durée plafond de la location de la résidence principale (120 ou 90 jours selon les cas) est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 15 000 € (contre 10.000 € auparavant).

Cette mesure entrera en vigueur à une date fixée par décret (à paraître).

Faussees déclarations dans le cadre de la déclaration préalable

(loi : art. 4, I, 3°, b / CCH : L.631-7)

En cas de fausses déclarations dans le cadre de la déclaration préalable ou d'utilisation d'un faux numéro de déclaration, une amende administrative peut être prononcée par la commune, dont le montant ne peut excéder 20.000 €.

Cette nouvelle sanction entrera en vigueur à une date fixée par décret (à paraître).

Manquement aux règles relatives aux annonces portant sur des locaux indignes

(loi : art. 4, I, 3°, b / CCH : L.631-7)

En cas de manquement aux règles relatives aux annonces portant sur des locaux visés par un arrêté de mise sécurité ou de traitement de l'insalubrité, une amende civile peut être prononcée, dont le montant ne peut excéder 50.000 € par meublé de tourisme objet du manquement.

Cette nouvelle sanction entrera en vigueur à une date fixée par décret (à paraître).

Protection des occupants des meublés de tourisme en situation d'insalubrité ou d'insécurité

(loi : art. 1^{er} et 2 / CCH : L.521-2 / Code du tourisme : L.324-1-1)

Pour mémoire, lorsque les locaux loués sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les loyers ou les sommes versées en contrepartie de l'occupation du local cessent d'être dus. Cette suspension d'exigibilité court à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Le local concerné peut être soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial.

La loi étend ce dispositif de protection des occupants aux meublés de tourisme.

Plus précisément, 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.

Le maire peut également suspendre la validité d'un numéro de déclaration et émettre une injonction aux plateformes numériques de location de courte durée de retirer ou de désactiver l'accès au référencement d'une annonce lorsque le local concerné est visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

Abaissement de l'abattement fiscal des meublés de tourisme

(loi : art. 7 / CGI : art. 50-0 et 151-0)

Le régime micro-BIC est un régime d'imposition qui permet aux contribuables qui louent un bien meublé de bénéficier d'un abattement sur les recettes perçues par le foyer fiscal. Il s'applique automatiquement dès lors que ces recettes issues du logement loué meublé n'excèdent pas un plafond variant selon le type de location.

Ainsi, et antérieurement à la loi de finances pour 2024, un loueur qui mettait en location un meublé de tourisme classé, ou une chambre d'hôte, pouvait bénéficier d'un abattement de 71% si son chiffre d'affaires annuel hors taxes au titre de l'année d'imposition était inférieur à 188.700 euros. Le loueur de meublé non classé pouvait, quant à lui, bénéficier d'un abattement de 50% dans la limite de 77.700 euros.

L'article 45 de la loi de finances pour 2024 avait procédé, au 1^{er} janvier 2024, à un premier durcissement des règles en alignant, dès les déclarations de revenus au titre de l'année 2023, le régime micro-BIC des locations de tourisme meublées non classées avec le régime micro-foncier des locations non-meublées, c'est-à-dire en fixant un taux de 30% dans la limite de 15 000 euros (cf. Analyse juridique n° 2024-01). Une note fiscale de février 2024 a autorisé les loueurs de meublés de tourisme non classés à continuer d'appliquer le taux et le chiffre d'affaires antérieurs à la loi de finances pour 2024 pour les revenus issus de l'année 2023 (cf. Habitat actualité n°196). L'annulation pour excès de pouvoir de cette tolérance administrative par un arrêt du 8 juillet 2024 du Conseil d'État ne devrait pas impacter les contribuables pour leurs revenus 2023 (cf. Habitat actualité n° 199).

La loi modifie le régime micro-BIC des locations meublées en durcissant une nouvelle fois les règles. Ainsi, le régime micro-BIC des chambres d'hôtes et des meublés classés de tourisme se verront désormais appliquer un abattement de 50 % lorsque leur chiffre d'affaires annuel hors taxes n'est pas supérieur à 77.700 €.

Par ailleurs, la loi met fin à l'abattement supplémentaire de 21 % dont bénéficie le contribuable qui loue un local classé meublé de tourisme situé en dehors d'une zone tendue et dont le chiffre d'affaires n'excède pas au cours de l'année civile précédente 15.000 €.

Les durcissements prévus pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme classés s'appliqueront à compter de l'imposition des revenus perçus en 2025. Les revenus perçus en 2024 restent soumis aux règles antérieures à la loi de finances pour 2024.

Encadrement des meublés de tourisme en copropriété

Règlement de copropriété et meublés de tourisme

(loi : art. 6 / loi du 10.7.65 : art. 8-1-1 [nouveau] et 26)

De nouvelles règles relatives aux règlements de copropriété sont également prévues.

Pour mémoire, le règlement de copropriété contient les différents droits et obligations des copropriétaires, s'agissant de leurs parties privatives comme des parties communes de l'immeuble.

Tout d'abord, les règlements de copropriété existants pourront être modifiés à la majorité de l'article 26 pour interdire la location en meublés de tourisme. La majorité de l'article 26 correspond à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Cette mesure assouplit la majorité requise puisqu'en principe la modification de la destination et de la jouissance des parties privatives requiert l'unanimité.

Deux conditions sont toutefois posées :

- l'interdiction ne peut viser que les lots à usage d'habitation constituant une résidence secondaire ;
- le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

Par ailleurs, les règlements de copropriété établis depuis le 21 novembre 2024 doivent mentionner explicitement l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme.

Information relative à l'activité de location de meublés touristiques

(loi : art. 8 / loi du 10.7.65 : art. 9-2 [nouveau])

Jusqu'alors, l'existence de meublés de tourisme en copropriété ne faisait l'objet d'aucune communication.

Pour mémoire, le changement d'usage d'un lot de copropriété pour le transformer en meublé de tourisme ne peut pas être soumis à une décision de l'assemblée générale (C. Constit. : 20.3.14, n° 2014-691).

Si une autorisation d'assemblée générale ne peut être imposée, pour améliorer l'information sur l'existence de meublés de tourisme, deux mécanismes d'information ayant pour but d'améliorer l'information sur l'existence de meublés de tourisme au sein de la copropriété ont été mis en place.

Lorsque son lot de copropriété fait l'objet d'une déclaration de meublés de tourisme, le copropriétaire, voire son locataire s'il y a été autorisé, doit en informer le syndic. Cette mesure concerne également les résidences principales louées en meublé moins de 120 jours par an.

Dans ce cas, 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.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux