

LA LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME A L'AUNE DE LA LOI LE MEUR

L'accroissement de la pénurie de logement, la concurrence avec le secteur de l'hôtellerie, et les troubles de voisinage sont autant de sujets ayant inspiré le législateur dans la régulation de l'activité de location de meublé aux touristes de passage qui effectue un court séjour d'une journée, une semaine ou un mois.



Maître Coline BULTEAU
Membre de l'atelier Entreprises
et Sociétés de la Chambre des
notaires du Nord-Pas de Calais



La loi Le Meur promulguée le 19 novembre 2024 introduit des changements majeurs, visant à mieux encadrer cette activité tout en offrant des outils adaptés aux spécificités locales. Cette réforme s'articule autour de quatre axes principaux.

OBLIGATIONS DU LOUEUR RENFORCÉES

Dans un premier temps, le législateur renforce considérablement les obligations du loueur qui doit se soumettre à une obligation systématique de déclaration préalable à la mise en location, un élargissement de la procédure de changement d'usage, et aux exigences de performance énergétique.

1. Déclaration préalable

Avant toute mise en location d'un meublé de tourisme, qu'il s'agisse de location occasionnelle ou non, de résidence principale ou secondaire, et quelque soit la commune, tout propriétaire devra désormais déclarer son activité via un téléservice national. Ce dispositif entrera en vigueur à une date définie par décret et au plus tard le 20 mai 2026.

Cette procédure généralisée pèse tant sur les propriétaires loueurs, que sur tous les intermédiaires portant leur concours à la mise en location.

L'absence de déclaration pourra être sanctionnée d'une amende de 10.000€ voire de 20.000€ pour fausse déclaration.

2 - Changement d'usage

En complément de cette déclaration préalable, le propriétaire loueur peut également être soumis à l'obtention d'un changement d'usage.

Depuis le 1er janvier 2025, La loi Le Meur étend ce dispositif à l'ensemble des communes situées en zone tendue et aux communes volontaires qui par délibération peuvent adopter le dispositif d'autorisation de changement d'usage. Cette autorisation pourra être temporaire

(attachée à une personne physique ou morale pour une durée limitée) ou définitive avec compensation comme dans les villes de LILLE, LOMME, HELLEMES. Elle demeure toutefois non applicable à la location de résidence principale.

3. Performance Énergétique

Face aux durcissements de la réglementation liée à la performance énergétique des logements, certains

bailleurs du marché locatif traditionnel ont fait le choix de se tourner vers la location de courte durée.

Le législateur est venu réguler ce phénomène. Depuis le 1er janvier 2025, toutes les demandes de changement d'usage doivent être complétées d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) classant le bien entre A et E. Dès le 1er janvier 2034, l'étiquette devra être comprise entre A et D.

Enfin, pour ceux non soumis au changement d'usage le maire pourra demander à tout loueur de meublé de tourisme de lui justifier sous deux mois d'un DPE en cours de validité.

RENFORCEMENT DU POUVOIR DES MAIRES

Dans un second temps, le pouvoir des élus locaux a été renforcé leur permettant d'adapter la réglementation à leur territoire. Plusieurs évolutions ont été adoptées, notamment :

- le nombre de nuitées par meublé portant sur la résidence principale peut être limité à 90 jours par an au lieu de 120 jours précédemment.
- Certaines communes peuvent délimiter dans les zones urbanisées ou à urbaniser un secteur dans lequel les constructions nouvelles de logement devront être exclusivement à usage de résidence principale. Cette servitude doit être mentionnée dans les actes de cession ou de location à peine de nullité.



ENCADREMENT FACILITÉ DANS LES COPROPRIÉTÉS

Dans un troisième temps, le pouvoir a été donné aux syndicats d'encadrer les locations de meublés de tourisme au sein des copropriétés.

La loi impose dorénavant à chaque copropriétaire d'informer le syndicat de toute mise en location d'un meublé de tourisme, que le bien constitue ou non leur résidence principale. Cette information sera alors inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les syndicats pourront également mettre au vote la mise à jour du règlement de copropriété afin d'y indiquer expressément l'autorisation ou l'interdiction de location de meublé de tourisme. Cette clause est obligatoire pour toute nouvelle mise en copropriété.



AJUSTEMENTS FISCAUX

Enfin, la loi Le Meur modifie le régime fiscal micro BIC applicables aux revenus issus des meublés de tourisme en diminuant les abattements forfaitaires et les limites de revenus annuels.

La Loi de finances pour 2025, complète ces dispositions en actant la réintégration des amortissements pour le calcul de la plus-value immobilière de cession du bien détenu par le contribuable

qui exerce une activité à titre non professionnel (LMNP), sans distinction entre le court et le long séjour.

Malgré le durcissement de la réglementation, l'activité de location meublée de courte ou longue durée conserve des avantages.

D'une part l'attrait fiscal : le régime micro des meublés de tourisme classés et des chambres d'hôtes permet de bénéficier d'un taux de déduction forfaitaire supérieur au micro foncier, il en est de même pour les seuils de loyers.

La charge fiscale du régime réel est

alourdie mais permet d'amortir son bien tout en bénéficiant de la plus-value immobilière des particuliers (exonération totale après trente ans de détention, purge en cas de donation).

D'autre part la flexibilité juridique : il est possible de délivrer congé plus facilement du fait de la durée des locations. Le locataire ne bénéficie pas de droit de préemption en cas de vente du bien loué. Enfin, le loyer des meublés de tourisme peut être fixé librement.

Face à ces changements, le notaire se positionne comme un acteur clé pour les

investisseurs immobiliers.

Consulter son notaire permet d'étudier l'intérêt fiscal d'un investissement et de répondre aux objectifs à court ou long terme. Que ce soit pour réorganiser l'activité locative selon les spécificités du secteur ou analyser la transmission d'un bien, le notaire apporte des solutions adaptées.

Ainsi, faire appel à un notaire garantit un conseil patrimonial avisé et personnalisé, essentiel pour sécuriser ses investissements immobiliers ■

202237325dett

Entreprises et sociétés

Créer | gérer | transmettre | protéger et prévoir

**Ayez le
réflexe
notaire !**

Pour
transformer
vos **PAROLES**
en **ACTES**.



Bien plus que du made in France, du made in Ch'ti !

Avec le soutien





PROVIN
Deux élus d'opposition assignés par la mairie pour diffamation P. C

MÉTROPOLE LILLOISE
Crispations autour du tracé du nouveau tramway P. 12-13

LA VOIX DU NORD

EDITION 2024-2025

Le guide incontournable de l'économie régionale

En ce moment chez votre marchand de journaux et sur editions.lavoixdunord.fr

Participation aux frais de port : 2,90€

l'atlas éco

9€_{,90}

bilan perspectives des secteurs d'activités de la région

LE 2019 Les Hauts-de-France en pleine (re)naissance industrielle

ILS FONT LE CHOIX DE PRENDRE LEUR RETRAITE AVANT L'HEURE

HAUTS-DE-FRANCE. Leur nombre a doublé en dix ans. Dans notre région, 14 % des personnes prenant leur retraite l'ont fait sans disposer de tous leurs trimestres de cotisation, acceptant une pension avec décote.

PAGE 3



Photo Johan Ben Azzouz



ON VOUS EN DIT PLUS
Retrouvez notre classement des lycées professionnels
PAGES 34 ET 35

LILLE
200 personnes évacuées lors d'un spectaculaire incendie
PAGE 5



Photo PIB

BASKET (EUROCOUPE)
L'ESBVA-LM est championne d'Europe !
PAGE 20