



Avril 2025

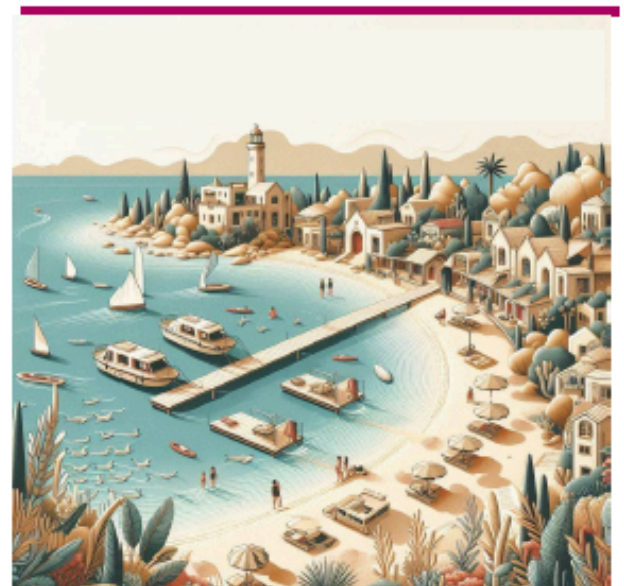
II. Que dit la loi ?

- La procédure d'autorisation de changement d'usage
- La procédure de déclaration préalable
- Les conséquences de la loi nouvelle sur la fiscalité des locations meublées de tourisme et sur les rapports de droit privé
- Quels moyens d'actions au regard de la prolifération des boîtes à clés sur les espaces publics ?
- Zoom sur les obligations des intermédiaires de location et plateformes de réservation

(A jour de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale - Décembre 2024)

**LES MEUBLÉS DE TOURISME DE TYPE AIRBNB :
ÉTAT DES LIEUX D'UN PHENOMENE**

PARTIE JURIDIQUE



Avant-propos :

L'amplification du phénomène des locations meublées de courte durée a mis en exergue les difficultés de concilier un certain équilibre entre l'attractivité touristique d'un territoire et les difficultés d'accès à un parc locatif privé sous tension.



Face à ce constat, la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (JO du 20/11/2024), très attendue des élus locaux, a pour objectif de mieux encadrer les meublés de tourisme afin de favoriser le logement permanent au moyen d'une fiscalité moins favorable, d'une exigence de performance énergétique pour les logements loués et d'un renforcement des pouvoirs des maires.

Au final, comme le souligne les travaux de la commission mixte paritaire, elle offre aux élus locaux une « boîte à outils » de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale en incluant des mesures visant à limiter les effets d'éviction du logement permanent vers la location meublée touristique.

Quels sont les outils à la disposition des collectivités pour réguler l'érosion du parc locatif privé liée à ce type d'activité ?

Deux procédures complémentaires, plus ou moins contraignantes selon la localisation du logement objet de la location de courte durée et de sa qualification de résidence principale ou secondaire peuvent être utilisées par les collectivités. Il s'agit de la procédure d'autorisation de changement d'usage issue du code de la construction et de l'habitation (I) et de la procédure de déclaration préalable issue du code du tourisme (II). Cette double réglementation fait l'objet de la présente étude. Cette étude sera aussi l'occasion d'examiner les impacts de la loi du 19 novembre 2024 sur la fiscalité des meublés de tourisme et sur les rapports de droit privé (III). Enfin pour terminer, sera évoqué la problématique de la prolifération des boîtes à clés sur les espaces publics (IV) et un zoom sera fait sur les obligations des intermédiaires dans le cadre des locations de meublés touristiques et des plateformes de réservation (V).

I - La procédure d'autorisation de changement d'usage

La mise à disposition d'un local meublé normalement destiné à l'habitation, 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 constitue une activité commerciale au titre d'une location meublée de tourisme. En ce sens, cette activité fait perdre au local son usage premier d'habitation pour en faire un local à usage commercial, nécessitant dès lors une autorisation de changement d'usage.

Ce dispositif, prévu aux articles L631-7 à L631-9 du code de la construction et de l'habitation, obéit à un champ d'application strictement défini. Il permet à la collectivité d'instaurer un régime d'autorisation plus ou moins contraignant afin de limiter l'impact du développement de la location de courte durée sur la tension du marché locatif. En outre, afin de garantir son efficacité, le législateur a précisé les modalités de contrôle de cette activité ainsi que les sanctions civiles et pénales applicables en cas de non-respect du régime de changement d'usage.

⇒ Sur quels territoires s'applique l'autorisation de changement d'usage ?

La loi du 19 novembre 2024 étend le champ d'application du dispositif aux communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts (cf. article L631-7 du code de la construction et de l'habitation). Il s'agit des communes sur lesquelles est applicable la taxe annuelle sur les logements vacants. [Le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts, modifié par le décret n°2023-822 du 25 août 2023](#), dans le 1° de son annexe, définit la liste des communes concernées par cette obligation.

Pour les communes non soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants, il est possible de mettre en place le dispositif de changement d'usage par décision de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal.

IMPORTANT

La délibération, conformément à l'article L631-9 du code de la construction et de l'habitation, doit 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 ». Il est judicieux, dans le cas de contestation de la délibération, de pouvoir justifier la mesure par des éléments objectifs tels que la tension du marché locatif, le taux d'effort très élevé des bénéficiaires d'une aide au logement, les difficultés à se loger pour les étudiants ou les saisonniers... ; la mesure devant en tous les cas être proportionnée au but recherché.



Apport de la nouvelle loi

Instauration d'une servitude de résidence principale

Dans les communes dotées d'un PLU (plan local d'urbanisme) et qui comptent plus de 20% de résidences secondaires ou dans lesquelles la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable, la collectivité a la possibilité de délimiter, dans son PLU, des secteurs (dans les zones urbaines et à urbaniser) qui seront réservés à la construction de logements à usage exclusif de résidences principales. La modification du PLU, ayant pour objet de délimiter de tels secteurs relèvera 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 cette mise en demeure d'une astreinte d'un montant ne pouvant dépasser 1 000€ par jour de retard, dans la limite de 100 000€ au maximum.

Attention : les promesses de vente, les ventes, les baux ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à la servitude d'urbanisme de résidence principale devront mentionner son existence à peine de nullité du contrat (article L151-14-1, al. 3 du code de l'urbanisme).

⇒ Quels sont les locaux concernés ?

L'autorisation de changement d'usage :

- **Concerne la mise en location en meublé de courte durée d'un local initialement à usage d'habitation.** A cet égard, l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi du 19 novembre 2024, pose la présomption d'usage d'habitation pour les locaux « affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1er 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 (...) ». Cet usage d'habitation peut être établi par tout mode de preuve, dont la charge incombe à celui qui veut démontrer un usage illicite. Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés. Une décision du Conseil d'État est venue préciser récemment qu'une autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation ne constituait un mode de preuve valable que si elle était accompagnée d'une autorisation de changement d'usage (en ce sens, [CE, 09/02/2023, n°462409, Sté Eurotrade Fish](#)).

- **Ne vise que la mise en location d'une résidence secondaire.** En effet, lorsque le local demeure la résidence principale du bailleur, le fait de le mettre en location ponctuellement ne lui fait pas perdre sa vocation première d'habitation. Dès lors, comme le précise l'article L631-7-1 A, al. 8 du code de la construction et de l'habitation, une autorisation de changement d'usage n'est pas requise pour y exercer l'activité de location meublée touristique.

IMPORTANT



Constitue une résidence principale au regard de la définition issue de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 : « le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ».

En conséquence, la location de sa résidence principale pour une durée maximale de 120 jours ne nécessite pas d'autorisation de changement d'usage.

Apport de la nouvelle loi

A compter du 1er janvier 2025, sur délibération, la commune pourra limiter à **90 jours** par an la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées sans nécessité d'un changement d'usage.



- **Concerne des logements respectant des critères de performance énergétique.** Désormais avec la loi du 19 novembre 2024, pour obtenir l'autorisation de changement d'usage, le propriétaire du bien devra présenter un diagnostic de performance énergétique (DPE) attestant que l'étiquette du logement est comprise :
 - **entre les classes A et E du 21 novembre 2024 au 31 décembre 2033**
 - **entre les classes A et D à compter du 1er janvier 2034.**



i

Pour les locaux autre que d'habitation, la loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale permet aux communes depuis le 21 novembre 2024 d'élargir l'autorisation de changement d'usage à tous les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation.

Il s'agit ici de réguler les pratiques des investisseurs qui se tournent de plus en plus vers la transformation de bureaux en meublés de tourisme.



⇒ Comment est délivrée l'autorisation de changement d'usage ?

IMPORTANT

Quel que soit le nombre de jours, la location de courte durée d'un local qui ne constitue pas la résidence principale du bailleur doit faire l'objet d'une autorisation au titre du changement d'usage.



L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné.

Il appartient, en vertu du dernier alinéa de l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, au conseil municipal de fixer, par délibération, les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de changement d'usage et de déterminer les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

A l'issue de la décision de mettre en place ce dispositif, la commune se dote d'un règlement de changement d'usage qui va fixer les modalités de mise en œuvre.

Exemple de règlement de changement d'usage sur la métropole de Montpellier

Exemple de délibération relative au changement d'usage sur la métropole de Montpellier



Pour en savoir plus :

https://www.montpellier3m.fr/sites/default/files/2021/reglement_changement_dusage.pdf



Pour en savoir plus :

https://montpellier.admin-touriz.fr/docupload/societe/Deliberation_M2021-315.pdf

L'autorisation de changement peut être accordée, conformément à l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation :

- **A titre personnel**, auquel cas elle disparaît lorsque le bénéficiaire cesse son activité dans le bien immobilier, par exemple en cas de vente du local.
- **A titre réel et soumis à compensation**, l'autorisation est alors attachée au local lui-même et perdure malgré les reventes successives. En contrepartie du caractère définitif de cette autorisation, sa délivrance est subordonnée à compensation. Dans ce cas, l'organe délibérant fixe les conditions de cette compensation d'une manière claire, intelligible et non discriminatoire afin de préserver l'équilibre du parc de logement. Il s'agira par exemple de l'obligation de transformer simultanément un local commercial en logement ou par l'achat de droits de commercialité auprès de promoteurs ou de bailleurs sociaux réalisant une opération de transformation de locaux en logements.

L'autorisation de changement d'usage peut aussi être accordé à titre temporaire conformément à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation

Une délibération du conseil municipal peut en effet définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage pour permettre à une personne physique ou, depuis la loi du 19 novembre 2024, à une personne morale, la mise en location d'un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme. Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur 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. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

Apport de la nouvelle loi

Afin de permettre aux élus de disposer d'outils leur permettant de réguler plus finement le nombre de meublés de tourisme et répondre à des initiatives locales qui avaient mis en œuvre des quotas d'autorisation temporaire dont certaines n'avaient pas été validées par le juge administratif saisi d'une contestation, la

délibération pourra fixer désormais, sur tout ou partie du territoire de la commune, dans une ou plusieurs zones géographique, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou 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, pourra permettre aux communes d'adapter le nombre d'autorisations temporaires en fonction des évolutions du parc locatif et dès lors exercer un pilotage dynamique du nombre de meublés de tourisme sur leur territoire.

Pour garantir l'égalité de traitement des propriétaires face à ce dispositif, les autorisations sont délivrées pour une durée identique, inférieure à cinq ans. En outre, 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.

La loi précise également qu'un « local situé dans une résidence-services définie à l'article L631-13 du présent code, lorsqu'il est loué en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L324-1-1 du code du tourisme, et qu'il constitue, en dehors de la somme des périodes pendant lesquelles il est loué en meublé de tourisme, une résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, n'est pas inclus dans le 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 (...) ».

L'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété. Le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur.

i

L'extension du régime d'autorisation temporaire aux personnes morales emporte des conséquences différentes selon que les communes ont mis en œuvre un régime d'autorisation de changement d'usage avec compensation ou non.

Les communes qui le souhaitent pourront ouvrir le régime d'autorisation de changement d'usage temporaire aux personnes morales tandis que celles qui estiment le régime d'autorisation avec compensation plus adapté pourront le maintenir et continuer à le réserver aux seules personnes physiques.

IMPORTANT

Les autorisations de changement d'usage sont délivrées sous réserve du droit des tiers. D'autres démarches peuvent être nécessaires au titre du code de l'urbanisme, des normes d'accessibilité, des règles mentionnées dans les baux de location et des règles de la copropriété.

Quelques exemples de pratiques locales : Un outil à géométrie variable permettant de concilier attrait touristique de la commune et tension du marché locatif

Les autorisations de changement d'usage sur les commune de Montpellier et Lattes



QUELLE AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE SOLLICITER POUR DES LOCAUX D'HABITATION ?

Par délibération du 28 juillet 2021, Montpellier Méditerranée Métropole a décidé d'instaurer un règlement encadrant les changements d'usage des locaux d'habitation réalisés sur le territoire de la ville de Montpellier.

Par délibération du 26 Juillet 2022, la Métropole a fait le choix d'étendre la réglementation de l'usage à la Commune de Lattes et d'approuver la 1ère modification du règlement métropolitain.

Pour les logements ne constituant pas la résidence principale du bailleur, deux régimes d'autorisations ont été mis en place en fonction de la qualité du propriétaire : personne physique ou morale.

Pour les personnes physiques : une autorisation de changement d'usage à titre personnel (sans compensation) dans la limite d'une seule autorisation pour un seul logement par commune et par foyer fiscal, pour une durée de trois ans reconductible une seule fois.

Pour les personnes morales : une autorisation de changement d'usage à caractère réel avec compensation est nécessaire.

QUELLES FORMALITÉS EFFECTUER ?

L'utilisation d'un logement au profit d'un autre usage (commerce, activité de bureaux, activité professionnelle, artisanale) ou la proposition d'un logement en location meublée de tourisme nécessite l'obtention d'une autorisation de changement d'usage.

Cette autorisation varie selon votre situation :

- L'exercice d'une activité dans un logement
- L'exercice d'une activité dans votre résidence principale
- La location d'un logement en meublé de tourisme

Sur Montpellier : le **simulateur** vous guide vers l'autorisation appropriée selon votre situation.



**Une simulateur guide les usagers
vers l'autorisation appropriée
selon leur situation**

Pour en savoir plus :

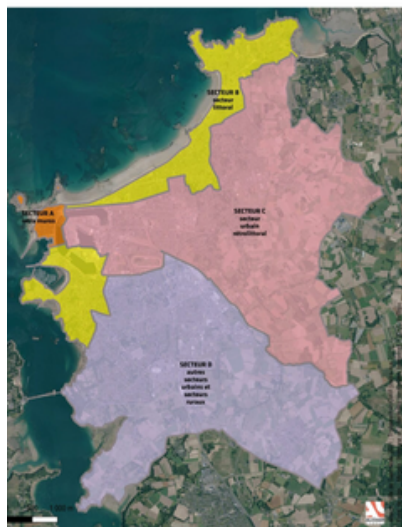
<https://www.montpellier3m.fr/connaître-compétences-un-plan-urgence-pour-le-logement/changement-dusage>

Des formulaires de demande d'autorisation de changement d'usage à télécharger

Les autorisations de changement d'usage sur la commune de Saint Malo

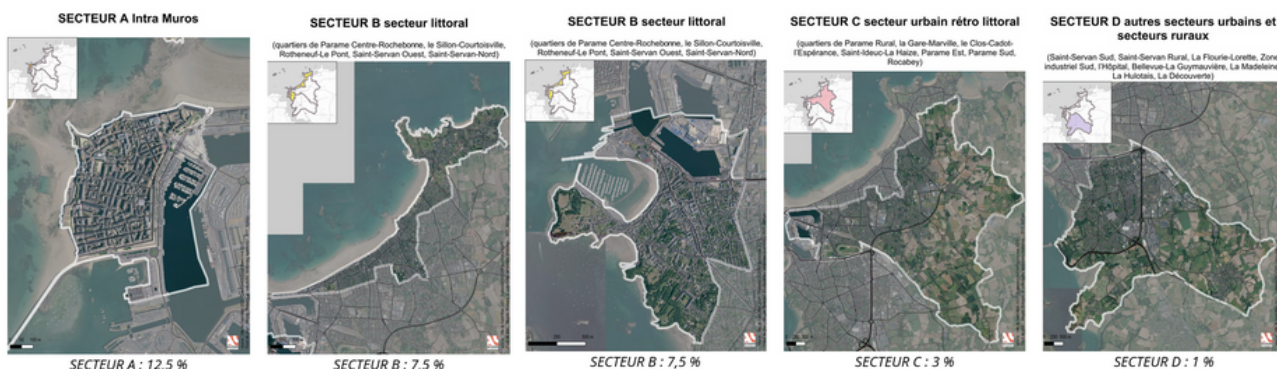


Les 4 secteurs au règlement municipal



Cette commune, dont la régulation de ce type de location fait partie des plus restrictives, a mis en place des quotas de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique de courte durée en fonction des secteurs de la commune.

Ainsi, à l'échelle des quartiers Iris de l'Insee, quatre secteurs géographiques sont définis en fonction de l'intensité des locations touristiques de courte durée. Pour chacun de ces secteurs, des pourcentages de logements pouvant être simultanément autorisés à être donnés en location meublée pour de courtes durées sont fixés. Ces pourcentages sont fixés entre 1% pour le secteur D jusqu'à 12,5% pour le secteur A.



L'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées est délivrée à titre personnel et incessible dans la limite d'une seule demande par personne physique propriétaire et pour une durée de 3 ans.

Pour en savoir plus :

<https://www.saint-malo.fr/accueil/vivre/meubles-de-tourisme/>



Par décision du 17 octobre 2024, le Tribunal administratif de Rennes a validé ce régime d'autorisation de changement d'usage, limité à une autorisation par personne physique propriétaire d'un local et comportant des quotas différenciés en considération des particularités des secteurs géographiques de la commune.

⇒ Une nouvelle exigence de décence énergétique pour les locations meublées de tourisme ?



À compter du 1er janvier 2034, en application de l'article L324-2-2 du code du tourisme, de nouvelles exigences de performance énergétique s'appliqueront aux meublés de tourisme situés dans l'hexagone pour qu'ils soient considérés comme décents. Ainsi, l'étiquette énergétique du logement loué en meublé de tourisme devra être comprise entre les classes A et D au sens du DPE.

La seule exception à cette obligation concernera les meublés de tourisme lorsque le bien loué constitue la résidence principale du loueur.

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

- Limiter l'éviction du régime de la location vide, elle-même déjà soumise à des critères de décence énergétique, vers le régime de la location meublée de tourisme, particulièrement pour les logements énergétiquement peu performants,
- Encourager la montée en gamme des hébergements touristiques,
- Contribuer aux objectifs de transition écologique.



Le maire peut demander à tout moment au propriétaire de lui fournir le DPE valide de son meublé de tourisme. Faute de réponse dans un délai de deux mois, le propriétaire pourra être redevable d'une astreinte administrative de 100€ par jour de retard, recouvrée au profit de la commune dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux.

Par ailleurs, le propriétaire qui louera son meublé de tourisme sans respecter les niveaux de performance énergétique exigés sera puni d'une amende administrative de 5 000€ maximum par local concerné. L'amende sera recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux. Il sera mis à même de présenter ses observations écrites dans un délai d'un mois sur le projet de sanction.

⇒ **Comment s'assurer de l'efficacité du dispositif ?**

Afin de s'assurer de l'efficacité d'un tel dispositif, le législateur a mis à disposition des collectivités des outils de contrôle et des sanctions accrues.

Les opérations de contrôle

Celles-ci sont réalisées par des agents assermentés du service municipal du logement, dans les conditions fixées à l'article L651-6 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ce texte, ces derniers « sont habilités à visiter les locaux à usage d'habitation situés dans le territoire relevant du service municipal du logement.

Ils doivent être munis d'un ordre de mission personnel ainsi que d'une carte d'identité revêtue de leur photographie. La visite des locaux ne peut avoir lieu que de huit heures à dix-neuf heures ; l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter sur présentation de l'ordre de mission ; la visite s'effectue en sa présence ».

Les sanctions encourues

Au plan civil : depuis le 21 novembre 2024, à défaut d'obtention de l'autorisation de changement d'usage, le loueur est passible d'une amende civile d'un montant maximum de 100 000€ par local irrégulièrement transformé en application de l'article L651-2 du code de la construction et de l'habitation.



Le président du Tribunal judiciaire du lieu de situation du local irrégulièrement transformé peut être saisi sur assignation par la commune, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Autorité organisatrice de l'habitat (AOH) ou l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme.

En outre, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du Tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A défaut d'exécution par le contrevenant, le juge prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000€ par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé dont le produit est intégralement versé à la commune concernée.

Enfin, 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).

Des sanctions pénales sont également prévues lorsque le loueur a fait de fausses déclarations ou a, par des manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenter de dissimuler le local soumis à déclaration.



Dans ces hypothèses, assez délicates à démontrer en pratique, le loueur est passible d'un an de prison et/ou de 80 000€ d'amende (article L651-3 du code de la construction et de l'habitation). Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

II - La procédure de déclaration préalable

Si le dispositif d'autorisation de changement d'usage permet une régulation de l'activité de location touristique, son champ d'application limité ne permet pas d'appréhender l'activité dans sa globalité. Le code du tourisme permet de compléter cette réglementation, notamment en renforçant les obligations de déclaration à la charge des loueurs.

L'article L324-1-1 I du code du tourisme définit les meublés de tourisme comme « les 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 ».

A la différence du changement d'usage, les dispositions relatives au Code du tourisme ont un champ d'application plus large, puis qu'elles s'appliquent à l'ensemble du territoire quel que soit le type de locaux (habitation, commercial, professionnel...), avec des modalités plus contraignantes si la commune est soumise volontairement ou non à la réglementation sur le changement d'usage.

⇒ Dans les communes soumises à l'autorisation de changement d'usage, la possibilité de mettre en place un enregistrement des meublés de tourisme (applicable au plus tard jusqu'au 20 mai 2026 / Voir ci-après Bon à savoir : Apport de la loi nouvelle)

Afin de renforcer notamment le contrôle de la durée de mise en location, la commune peut par délibération instituer un système de déclaration plus approfondi, dite "déclaration soumise à enregistrement", même lorsque le local constitue la résidence principale du bailleur.

L'enregistrement permet à la commune de demander des informations et pièces justificatives au loueur, dont la liste est fixée par décret (article D324-1-1 du code du tourisme).

Les modalités d'enregistrement sont définies par la délibération instituant cette obligation. Celle-ci peut être réalisée via un téléservice ou tout autre moyen de dépôt, et donne lieu à la délivrance d'un numéro de déclaration attachée au local (article L324-1-1, III du code du tourisme).



(Cerfa n° 14 004*04)

⇒ Dans les communes non soumises à l'autorisation de changement d'usage ou celles soumises à autorisation d'un changement d'usage mais n'ayant pas institué une procédure d'enregistrement

(Cette simple déclaration préalable en mairie n'existera plus au plus tard à compter du 20 mai 2026, l'ensemble des locations touristiques seront soumises à un procédure de déclaration avec enregistrement - Voir ci-après Bon à savoir : Apport de la loi nouvelle)

Pour ces communes, la mise en location d'un local meublé touristique nécessite une simple déclaration préalable en mairie par l'intermédiaire d'un formulaire CERFA (Cerfa n°14004*04). Cette obligation ne concerne pas le bailleur louant une partie de sa résidence principale (article L324-1-1, II du code du tourisme).

Dans le cadre d'une simple déclaration préalable, aucune limitation de durée de location n'est imposée.

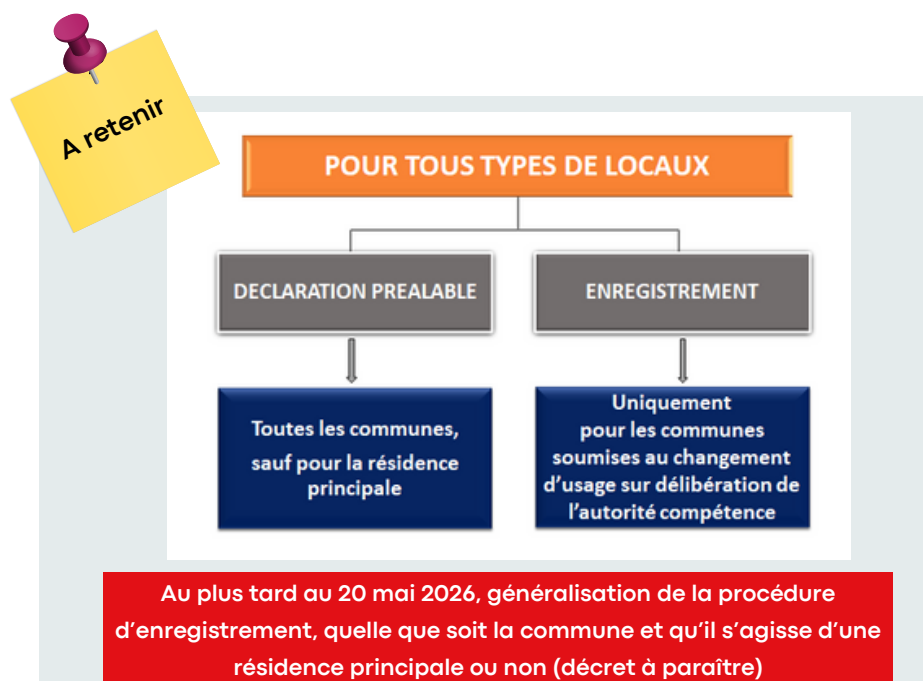
Apport de la nouvelle loi

Vers une généralisation de la procédure d'enregistrement pour une meilleure connaissance par les maires du parc locatif touristique.



La loi du 19 novembre 2024 étend la procédure d'enregistrement à toute déclaration préalable de mise en location d'un meublé de tourisme, quelle que soit la commune, et qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non. **Cette mesure qui nécessite un décret (à paraître), sera applicable au plus tard le 20 mai 2026.** A noter que la déclaration soumise à enregistrement devra être faite auprès d'un téléservice national.

La généralisation du numéro d'enregistrement se veut être un outil de contrôle du respect de la réglementation par les loueurs (respect des règles de sécurité incendie, de performance énergétique...). Les maires pourront ainsi suspendre dans certains cas la validité du numéro de déclaration (manque de pièces justificatives, logement insalubre, logement social...). En outre, les plateformes de location auront l'obligation de retirer les annonces dont le numéro de déclaration n'est plus valide.



⇒ Quels sont les moyens de contrôle et les sanctions encourues ?

Les opérations de contrôle

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.

Les sanctions encourues



Pour une commune soumise à une simple déclaration préalable, l'absence de déclaration est punie d'une contravention de 3ème classe, soit une amende maximale de 450€ (article R324-1-2 du code du tourisme).

Apport de la nouvelle loi

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) et au plus tard le 20 mai 2026.

La loi nouvelle prévoit également, en cas de dépassement du nombre de jours de location autorisé sur la commune, que l'**amende civile** de 10 000€ passera à 15 000€ à une date fixée par décret (à paraître) et au plus tard le 20 mai 2026.

Les amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.



III - Les conséquences de la loi nouvelle sur la fiscalité des locations meublées de tourisme et sur les rapports de droit privé

⇒ Quels sont les incidences sur la fiscalité des locations meublées touristiques ?



Considérée auparavant comme « une niche fiscale », la loi modifie le régime fiscal « micro-BIC » en abaissant l'abattement fiscal à **50% pour les meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes dans la limite de 77 700€ de revenus locatifs annuels** (contre 71% dans la limite de 188 700€).

S'agissant des meublés de tourisme non classés, ces derniers restent soumis à un taux d'abattement de 30% dans la limite de 15 000€ de revenus locatifs annuels.

⇒ Des dispositions spécifiques pour les locations meublées touristiques situées en copropriété

La loi vise à réguler l'activité de location de courtes durées dans les copropriétés souvent génératrices de conflit de droit privé.

Les modalités de vote visant à modifier le règlement de copropriété pour interdire ce type d'activité sont facilitées. Alors qu'auparavant ce type de décision nécessitait l'unanimité des copropriétaires, la décision est désormais prise à la double majorité des copropriétaires. Cette interdiction ne concerne que des lots à usage d'habitation non destinés à la résidence principale et, ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement destinés à cet usage.

En outre, les nouveaux règlements, établis à compter du 21 novembre 2024, devront se prononcer sur la possibilité de location de tourisme.

Enfin, les propriétaires et les locataires autorisés devront informer le syndic en cas de déclaration préalable de transformation de leur logement en meublé de tourisme. Cette mesure concerne également les résidences principales louées en meublé dans limite temporelle légale (soit entre 90 et 120 jours par an). Le syndic devra alors inscrire un point d'information sur les meublés de tourisme à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.



⇒ La protection des occupants des meublés de tourisme en situation d'insalubrité ou d'insécurité



Lorsque le local visé par un arrêté est un meublé de 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.

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.

Enfin, en cas de manquement aux règles relatives aux annonces portant sur des locaux visés par un arrêté de mise en 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) et au plus tard le 20 mai 2026.

⇒ Les effets de la servitude de résidence principale sur les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989

La loi n°89-462 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. Toutefois, l'occupation à titre de résidence principale n'était pas expressément prévue par la loi, au titre des obligations du locataire, laissant ainsi à l'appréciation souveraine des tribunaux la possibilité de résiliation du bail sur ce fondement.



La loi du 19 novembre 2024 est venue compléter les obligations du locataire lorsque son logement est situé dans une zone soumise à une servitude de résidence principale. Désormais, l'occupation du bien à titre exclusif de résidence principale fait partie des obligations légales du locataire (article 7h) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Par ailleurs, le bail peut prévoir une clause résolutoire en cas de non respect de cette obligation (article 4g) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989). Dans ce cas, la résiliation ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de mise en demeure fixé par le maire (délai maximum d'un an prorogé au maximum pour un an).

Le bailleur pourra alors invoquer un manquement du locataire à son obligation d'occupation à titre de résidence principale et solliciter la résiliation du bail de plein droit si une clause du contrat le prévoit.



Attention

à d'autres règles de droit privé



Dans les rapports de droit privé, l'activité de location meublée de courte durée peut aussi se heurter à des limites non évoquées ici, ayant trait au régime des troubles anormaux de voisinage ou encore à un règlement de lotissement et ce même si la réglementation administrative est respectée par le loueur.

IV - Quels moyens d'actions au regard de la prolifération des boîtes à clés sur les espaces publics ?

La multiplication des offres de logements touristiques de courte durée s'est accompagnée d'une prolifération de l'installation de dispositifs de remise des clés autonome comme les boîtes à clés.

Si l'installation des boîtes à clés sur les parties communes d'un immeuble est admise sous réserve de l'obtention de l'autorisation de l'assemblée générale, la mise en place de tels dispositifs sur l'espace public est en revanche prohibé.



En effet, comme le souligne l'article L2121-1 du code général de la propriété des personnes publiques, les biens du domaine public sont affectés à l'utilité publique et ne saurait donc supporter une utilisation à des fins exclusivement privées. Sur le fondement de l'article L2122 -1 du code général de la propriété des personnes publiques : « Nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L1 ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous ».

Face à ce phénomène, bon nombre de municipalités se sont emparées de cette problématique à travers la mise en place d'arrêtés interdisant l'utilisation de ces boîtes à clés dans les espaces publics. Ces arrêtés permettent ensuite l'enlèvement de ces boîtes à clés sur la voie publique ou le mobilier urbain.

En pratique, comment sont réalisés les opérations de contrôle et l'enlèvement des boîtes à clés ?



A titre d'exemple, la municipalité de Lille invite les propriétaires de ces dispositifs à les retirer sous 15 jours, après constatation de l'infraction, indiquée par la pose d'un autocollant sur la boîte à clés. A défaut, les boîtes à clés sont retirées par les services municipaux. Le propriétaire pourra récupérer ses clés sur présentation d'une pièce d'identité, d'un justificatif de propriété et de son numéro d'enregistrement.

Autocollant apposé par la municipalité de Lille sur les boîtes à clés :

<https://www.lille.fr/Actualites/Les-dispositifs-de-type-boite-a-cle-interdits>

V - Zoom sur les obligations des intermédiaires de location et plateformes de réservation



Les obligations du professionnel et des plateformes de réservation sont multiples. Celles-ci prennent la forme d'une obligation d'information envers le bailleur mais aussi d'une obligation de collaboration avec la commune où se situe le local.

Une obligation d'information simple dans les communes soumises à une simple déclaration préalable : le professionnel doit informer le bailleur de son obligation de déclaration et obtenir de celui-ci une déclaration sur l'honneur attestant du respect de celle-ci. À défaut, il est passible d'une amende de 12 500€ par meublé, prononcée par le tribunal judiciaire et reversée à la commune (Article L324-2-1, I et III du code du tourisme).

Une obligation d'information renforcée dans les communes soumises à une obligation d'enregistrement : outre l'obligation d'information du bailleur et d'obtention d'une déclaration sur l'honneur, l'intermédiaire doit aussi publier le numéro de déclaration du local dans l'annonce correspondante. A défaut, il est passible d'une amende de 12 500€ par meublé, prononcée par le tribunal judiciaire et reversée à la commune (Article L324-2-1, I et III du code du tourisme).

A signaler, qu'à compter de la généralisation du numéro d'enregistrement, soit au plus tard le 20 mai 2026, les plateformes de location auront l'obligation de retirer les annonces dont le numéro de déclaration n'est plus valide.

Une obligation de collaboration : la commune peut demander à accéder aux données relatives aux meublés de tourisme sur son territoire. Au plus tard jusqu'au 21 mai 2025, ces données seront fournies aux communes à leur demande par les intermédiaires. Ensuite, ces données seront accessibles auprès d'un organisme public chargé de les recueillir auprès des intermédiaires. Si l'intermédiaire constate qu'un meublé déclaré comme la résidence principale du loueur est loué plus de 120 jours par an (ou 90 jours sur délibération de la commune), il doit retirer l'annonce correspondante (article L324-2-1, II, al. 2 du code du tourisme).

Dans le cadre des locaux soumis à l'autorisation de changement d'usage, le nouvel article L651-2-1 du code de la construction et de l'habitation, prévoit des sanctions spécifiques à l'encontre des professionnels qui ne respectent pas les dispositions des articles L631-7 et L631-7-1-A du code de la construction et de l'habitation. Désormais, « **Toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction prévue à l'article L. 651-2, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services, à l'exception de la mise à disposition d'une plateforme numérique, est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000€ par local irrégulièrement transformé** ».

NOTE 30



Publication : ADIL 34

Etude, rédaction et cartographie : de MARIN de CARRANRAIS Paul (ADIL 34), Christine MULA (ADIL 34), Sébastien BOFELLI (ADIL 34), Philippe DENIS (ADIL 34), Déborah SORIA (ODH 34), Enzo JAGUIN (ODH 34)

Comité de lecture : Antoine AVERSENG (DDTM 34), Mireille BARA (DDTM 34), Amel HEDLI (DDTM 34), Aïda LAKEHAL (DDTM 34), Béatrice LICOUR (DDETS 34), Françoise MONTEIL-MARTIN (CD 34/DGASD), Anne SOLE (CD 34/DGASD), Déborah SORIA (CD 34/DGAAT), Anne VAN DEN BROECK (CD 34/DGAAT), Mireille CARNIEL-FABRE (ADT 34)

Comité technique : Montpellier Méditerranée Métropole, DDTM 34, Hérault Tourisme, Observatoire départemental de l'Habitat, ADIL 34

*Ce document est la propriété intellectuelle de l'Observatoire Départemental de l'Habitat de l'Hérault.
Il ne peut être utilisé, reproduit, modifié ou communiqué sans accord préalable.*