

Loueurs de meublés de tourisme : quelle fiscalité après l'adoption des lois Le Meur et de finances pour 2025 ?

La loi dite Le Meur n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, adoptée en plein tumulte institutionnel, vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme. Présentée comme une loi « anti-Airbnb », la loi dite Le Meur a pour objectif de répondre à la crise du logement frappant de nombreux territoires, en particulier les zones urbaines denses et les littoraux. Tour d'horizon de ces dispositions fiscales couplées avec les nouveautés de la loi de finances pour 2025.

Dans certaines zones du territoire, le constat est clair : la prolifération des locations meublées de courte durée, souvent proposées via des plateformes numériques, a réduit l'offre de logements disponibles pour les résidents permanents, entraînant une hausse généralisée des loyers d'habitation comme commerciaux et l'éviction des populations et entreprises des centres-villes. Il est estimé, à cet égard, que le nombre de meublés de tourisme en location est passé de 300 000 en 2016 à 800 000 en 2021. Fort de ce constat, le législateur s'est saisi de cette question. La loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale – dite « loi Le Meur », du nom de la députée porteuse du projet – a été adoptée le 19 novembre 2024.

L'intention du législateur est ainsi assumée : durcir le cadre réglementaire et alourdir la fiscalité afin de favoriser la location longue durée et endiguer le phénomène du meublé de tourisme.

Une loi pour durcir le cadre réglementaire

Selon l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, 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.

Le volet réglementaire de la loi Le Meur donne aux communes les moyens d'intervenir plus directement sur la réglementation du marché des meublés de tourisme.

Les principales mesures sont les suivantes :

- Déclaration obligatoire en mairie et enregistrement : la procédure de déclaration avec enregistrement

est généralisée à toutes les locations meublées de tourisme, quelle que soit la situation géographique du bien. Cette déclaration devra indiquer si le meublé constitue une résidence principale et en apporter la preuve. La déclaration préalable sera organisée via un téléservice national, sauf en Corse. Un numéro d'enregistrement sera délivré et devra figurer sur toute annonce de location.

- Autorisation de changement d'usage : un nombre plus important de communes peut dorénavant exiger une autorisation de changement d'usage pour les meublés de tourisme, en particulier dans les zones où la location touristique aggrave la pénurie de logements. Il s'agit ici de la généralisation d'un dispositif déjà appliqué dans certaines communes. Auparavant, toutes les communes n'étaient pas concernées de la même manière par le régime d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux d'habitation. Seules les communes de plus de 200 000 habitants et celles des trois départements de la Petite Couronne francilienne étaient obligatoirement concernées, le dispositif antérieur pouvait être facultativement mis en place dans les communes situées en zone tendue selon des conditions plus strictes. Cette mesure vise à limiter la transformation de logements en meublés touristiques. L'autorisation préalable de changement d'usage peut être mise en œuvre par une délibération simple du conseil municipal dans les zones tendues ou par une délibération motivée dans les autres communes. Les communes pourront par ailleurs fixer un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage, permettant de réguler le nombre de meublés de tourisme.

- Exigences de décence énergétique : afin de réduire l'écart entre les exigences applicables aux locations à titre de résidence principale et aux locations meublées de tourisme, des critères de performance énergétique sont appliqués à ces dernières. Dans