

HABITAT & FONCIER

# LES MEUBLÉS DE TOURISME PLACÉS EN RÉSIDENCE SURVEILLÉE

Enregistrée à la Présidence de l'Assemblée Nationale le 28 avril 2023 avec l'objectif de « remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue », la proposition de loi s'est muée, au fil des débats parlementaires, en un texte législatif à l'intitulé et au contenu plus affirmés : renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. La cible de ce texte promulgué le 19 novembre 2024 et désormais dénommé « loi Le Meur » du nom de son initiatrice <sup>1</sup> est clairement affichée : les meublés de tourisme dont la croissance pèse, dans certains territoires, sur la crise du logement. Différents outils sont mobilisés pour tenter de juguler le développement de ces locations touristiques de courte durée.

<sup>1</sup> Le député Inaki Echaniz, député des Pyrénées-Atlantiques, a été avec Annaïg Le Meur, députée du Finistère, l'autre initiateur de la proposition de loi.

SOMMAIRE

<b>L'INSTAURATION D'UNE SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE .....</b>	<b>P.2</b>
Une application limitée à certaines communes .....	p.3
Une information de l'usage assurée par le contrat... ..	p.4
... Dont le non-respect peut être sanctionné .....	p.4
<b>LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, AUTRE LEVIER POUR INTERDIRE LA LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME.....</b>	<b>P.5</b>
<b>L'INSTAURATION DU CONTRÔLE DU CHANGEMENT D'USAGE EST SIMPLIFIÉE .....</b>	<b>P.5</b>
<b>L'OBLIGATION DE DÉCLARER LA MISE EN LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME .....</b>	<b>P.5</b>
<b>L'INSTAURATION D'UN QUOTA D'AUTORISATIONS TEMPORAIRES DE CHANGEMENT D'USAGE .....</b>	<b>P.6</b>
<b>LES MEUBLÉS DE TOURISME SOUMIS AU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE .....</b>	<b>P.6</b>



## L'INSTAURATION D'UNE SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Longtemps, le droit de l'urbanisme a été cantonné à réglementer l'occupation physique des sols, par l'édition de règles d'implantation, d'emprise, de hauteur... dont les multiples combinaisons déterminent un volume-enveloppe dans lequel sont alors admises des constructions. Des habilitations législatives ont cependant autorisé les auteurs des PLU à réglementer l'intérieur des constructions, principalement celles à destination d'habitation.

C'est ainsi que dans les zones urbaines et à urbaniser, le PLU peut, depuis la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, délimiter des secteurs dans lesquels :

- Les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe (art. L. 151-14 C. urb.).
- En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (art. L. 151-15 C. urb.).

Parce que la transformation de logements neufs en meublés de tourisme peut constituer un véritable fléau pour les habitants de communes touristiques, les parlementaires ont cherché à **mieux encadrer l'usage des résidences principales, et plus seulement la destination « habitation » de la construction ou les sous-destinations « logement » ou « hébergement »** : à cette fin, la loi Le Meur insère un article L. 151-14-1 entre les deux articles précités, permettant désormais au PLU de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de 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.* »

## Une application limitée à certaines communes

Cette servitude de résidence principale est circonscrite aux communes répondant à l'une des deux conditions suivantes, en plus de devoir être couvertes par un PLU :

1. **La taxe annuelle sur les logements vacants** mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable. Selon le décret du 10 mai 2013, cette taxe s'applique :

*« 1° Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;*

*2° Dans les communes ne respectant pas les conditions ci-dessus où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements. »*

La liste des communes du Département de l'Isère concernées par cette taxe est établie par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant 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 (voir encart ci-dessous) ;

2. **Les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.**

Environ 9 300 communes seraient éligibles à ce dispositif.

La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable dans le département de l'Isère :

- Au titre du 1°, dans les communes de Biviers, Bresson, Le Champ-près-Froges, Champ-sur-Drac, Claix, Corenc, Domène, Échirolles, Eybens, Fontaine, Le Fontanil-Cornillon, Froges, Gières, Grenoble, Jarrie, Meylan, Montbonnot-Saint-Martin, Murianette, Noyarey, La Pierre, Poisat, Le-Pont-de-Claix, Saint-Égrève, Saint-Ismier, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Saint-Nazaire-les-Eymes, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Seyssins, Tencin, La Tronche, Varcès-Allières-et-Risset, Venon, Le Versoud, Veurey-Voroize, Villard-Bonnot, Voreppe ;
- Au titre du 2°, dans les communes de Les Adrets, Allemond, Allevard, Auris, Besse, Biliou, Le Bourg-d'Oisans, Château-Bernard, Cholonge, Clavans-en-Haut-Oisans, Corrençon-en-Vercors, Le Haut-Bréda, Le Freney-d'Oisans, La Garde, Gresse-en-Vercors, Le Gua, Huez, Laffrey, Lans-en-Vercors, Laval-en-Belledonne, Lavars, Malleval-en-Vercors, Autrans-Méaudre en Vercors, Mizoën, Les Deux Alpes, La Morte, La Motte-Saint-Martin, Le Moutaret, Notre-Dame-de-Vaulx, Oz, Presles, Proveysieux, Rencurel, Roissard, Sainte-Agnès, Saint-Barthélemy-de-Séchilienne, Saint-Christophe-en-Oisans, Saint-Christophe-sur-Guiers, Plateau-des-Petites-Roches, Saint-Jean-de-Vaulx, Sainte-Marie-du-Mont, Saint-Martin-de-Clelles, Saint-Michel-les-Portes, Saint-Nizier-du-Moucherotte, Saint-Paul-lès-Monestier, Saint-Pierre-de-Chartreuse, Saint-Pierre-d'Entremont, Saint-Romain-de-Surieu, Saint-Théoffrey, Le Sappey-en-Chartreuse, Sarcenas, Séchilienne, Theys, Treffort, Vaujany, Veyssillieu, Villard-de-Lans, Villard-Reculas, Villard-Saint-Christophe.



**La servitude ne concerne que les constructions neuves**, excluant du dispositif les logements existants.

**La délimitation de ces secteurs, qui ne peuvent inclure que des zones urbaines et à urbaniser, peut être effectuée par le biais de la procédure de modification simplifiée.**

Il convient de noter que les zones agricoles ou naturelles qui peuvent accueillir, certes, à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) ne sont pas concernées par cette servitude.

Inversement, en cas de modification d'un règlement de PLU tendant à supprimer un secteur soumis à l'obligation de servitude de résidence principale, les logements concernés ne sont alors plus soumis à cette servitude.

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 définit la résidence principale comme « *le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.* »

### Une information de l'usage assurée par le contrat...

L'information des propriétaires et des locataires constitue un enjeu majeur pour s'assurer de la bonne application du dispositif. Le législateur a donc prévu que **toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur une construction neuve et incluse dans les secteurs délimités par le PLU doit comporter la mention expresse que ladite construction est à usage exclusif de résidence principale.**

En conséquence, les logements concernés inclus dans le périmètre dans lequel s'applique la servitude de résidence principale ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, **sauf si elle est limitée à 120 jours au cours d'une année civile** (alinéa 1 de l'art. L. 324-1-1 IV C. tour.). **Cette limite pourra être abaissée à 90 jours par la commune sur délibération motivée.** Une location au-delà du nombre de jours fixé par la loi ou par un conseil municipal fait alors perdre à la location son statut de résidence principale.

Selon l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, relève de la définition des meublés de tourisme « *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.* »

### ... Dont le non-respect peut être sanctionné

L'absence de mention expresse (dans les promesses de vente et les autres contrats visés ci-dessus) selon laquelle le logement est à usage exclusif de résidence principale entraîne **la nullité du contrat.**

Par ailleurs, la méconnaissance de l'obligation de l'usage peut faire l'objet de sanction dès lors que l'occupation du logement est constatée par un agent d'une collectivité commissionné par le maire.

Le propriétaire du logement ou le locataire devra procéder à la régularisation de la situation après avoir été invité à présenter ses observations. Celle-ci devra intervenir dans un délai fixé par le maire qui devra tenir compte de la nature de la méconnaissance de l'obligation et des moyens à la disposition de l'intéressé pour y remédier. Ce délai ne pourra excéder une durée d'un an, prorogeable pour une durée d'un an supplémentaire, afin de tenir compte d'éventuelles difficultés de l'intéressé.

**La mise en demeure peut être accompagnée d'une astreinte** dont le montant invite à s'exécuter rapidement le moment venu : 1000 € au plus par jour de retard, plafonné à 100 000 € au total. En l'absence de régularisation de la situation, l'astreinte peut être prononcée à tout moment après l'expiration du délai de mise en demeure.

Enfin, le non-respect par le locataire de la clause l'obligeant à occuper le logement à titre de résidence principale lorsque la servitude de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme a été instituée, entraîne **la résiliation de plein droit du bail** (celle-ci ne pouvant intervenir qu'à l'issue du délai de mise en demeure mentionné plus haut).

# LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, AUTRE LEVIER POUR INTERDIRE LA LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME

La loi Le Meur établit une distinction entre les règlements de copropriété existants et ceux établis à compter du 21 novembre 2024, date d'entrée en vigueur de la loi.

**S'agissant des règlements de copropriété existants**, le texte facilite l'évolution des règlements de copropriété. Alors que l'interdiction de louer des lots à usage d'habitation, autres que ceux constituant une résidence principale, requerrait l'unanimité, la loi Le Meur assouplit la loi du 10 juillet 1965<sup>2</sup> pour permettre une modification des règlements à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Il est néanmoins précisé que l'interdiction de louer des meublés « *ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.* »

La situation est plus simple **pour les règlements de copropriété établis depuis le 21 novembre 2024** dans la mesure où ils doivent comporter la mention explicite d'une autorisation ou d'une interdiction de location de meublés de tourisme.

## L'INSTAURATION DU CONTRÔLE DU CHANGEMENT D'USAGE EST SIMPLIFIÉE

Avec l'entrée en vigueur de la loi Le Meur, le législateur simplifie la procédure de contrôle du changement d'usage en ne retenant plus que deux situations au lieu des trois existantes avant la loi Le Meur<sup>3</sup>.

Il résulte désormais de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation que le changement d'usage des locaux à usage d'habitation peut être soumis à autorisation préalable dans les communes incluses dans le périmètre d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (art. L. 631-7 C. tour.).

Cette instauration peut également être décidée, **hors zones tendues**, par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou, à défaut, du conseil municipal. Si la loi Le Meur a supprimé depuis son entrée en vigueur l'autorisation préfectorale autrefois obligatoire, elle conditionne l'instauration du contrôle du changement d'usage par la nécessité de justifier d'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. (art. L. 631-9 C. tour.).

À cette occasion, la loi a simplifié les conditions de la preuve de l'usage d'habitation, cet usage pouvant être établi par tout mode de preuve ; la charge de celle-ci incombe à celui qui veut démontrer un usage illicite. Par ailleurs, il était nécessaire que la loi opère une distinction plus nette entre usage et destination qui sont de deux notions distinctes. Ainsi, **l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation n'évoque plus des locaux destinés à l'habitation mais des locaux à usage d'habitation**. En effet, ce n'est pas le changement de destination de l'habitation qui importe mais plutôt l'usage qui est fait du local. Le même article précise à ce propos qu'« *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* ». Enfin, la loi Le Meur indique 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 pour lutter contre l'habitat indigne.

## L'OBLIGATION DE DÉCLARER LA MISE EN LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME

Alors qu'elle n'était pas systématique, la loi Le Meur généralise la procédure de déclaration de location de meublés de tourisme **à une date fixée par décret, et au plus tard le 20 mai 2026. Ainsi, toute personne qui offrira à la location un meublé de tourisme<sup>4</sup> devra procéder préalablement, en personne, à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national opéré par un service public unique**. Les informations et les pièces justificatives renseignées par le loueur seront sans délai mises à la disposition de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme.

<sup>2</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

<sup>3</sup> Le cas des communes de plus de 200 000 habitants et de la petite couronne parisienne a été supprimé.

<sup>4</sup> Jusqu'à l'entrée en vigueur de cette disposition, cette obligation de déclaration ne s'applique pas au local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur.

Le décret attendu doit préciser les informations et les pièces justificatives exigées pour l'enregistrement de la déclaration préalable, 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 afin de lutter contre la fraude et permettre ainsi le contrôle par la commune du respect des règles applicables aux meublés de tourisme.

Des sanctions pécuniaires sont associées au non-respect de cette obligation. Toute personne ne s'y conformant pas est passible d'une amende administrative prononcée par la commune, dont le montant ne peut excéder 10 000 €. En outre, toute fausse déclaration ainsi que l'utilisation d'un faux numéro de déclaration sont passibles d'une amende administrative prononcée par la commune, dont le montant ne peut excéder 20 000 €.

## L'INSTAURATION D'UN QUOTA D'AUTORISATIONS TEMPORAIRES DE CHANGEMENT D'USAGE

Une procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme peut être décidée par délibération du conseil municipal. La loi Le Meur étend cette procédure aux personnes morales.

L'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation modifié par la loi Le Meur permet également à la commune de fixer, dans cette même délibération, sur tout ou partie de son territoire, dans une ou plusieurs zones géographiques qu'elle délimite, un 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.

Ce dispositif mis en place dans les communes se double alors, dans les zones soumises à quota d'autorisations temporaires, d'une interdiction de délivrer des autorisations permanentes de changement d'usage de locaux à usage d'habitation dans le but de le louer en tant que meublé de tourisme, sauf si elle est accordée contre une compensation.

Les autorisations temporaires sont délivrées pour une durée identique, inférieure à 5 ans.

La délibération qui délimite ces zones 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 prévoit également que 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.

## LES MEUBLÉS DE TOURISME SOUMIS AU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La dispense de toute contrainte en matière de performance énergétique dont profitaient les meublés de tourisme en comparaison avec les logements loués à titre de résidence principale soumis à cette obligation<sup>5</sup>, tend à disparaître **dans les communes où un régime d'autorisation préalable à la mise en location de meublés de tourisme a été instauré**. Le propriétaire du local concerné doit présenter un diagnostic de performance énergétique dont le niveau doit être compris :

- Entre les classes A et E à compter de l'entrée en vigueur de la loi Le Meur ;
- Entre les classes A et D à compter du 1er janvier 2034.

**Mais à compter de cette dernière date, tous les meublés de tourisme seront alors soumis aux mêmes obligations de performance énergétique que les logements mis à la location à titre de résidence principale : le DPE devra afficher une classe comprise entre A et D.**

Le maire sera également habilité à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034 à demander à tout moment au propriétaire d'un meublé de tourisme de lui transmettre le DPE en cours de validité. L'absence de transmission dans les deux mois suivant la demande est alors passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour, recouvrée au profit de la commune.

Le propriétaire qui loue ou maintient en location un meublé de tourisme ne respectant pas les niveaux de performance d'un logement décent pourra être puni d'une amende administrative dont le montant ne pourra excéder 5 000 € par local concerné.

<sup>5</sup> Article 6 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.

La loi Le Meur se veut particulièrement volontariste pour ne pas dire offensive sur ce sujet des meublés de tourisme. S'ils contribuent à l'accueil de touristes et participent à la fréquentation d'un territoire, celle-ci ne peut s'effectuer au détriment des habitants, et plus particulièrement, des jeunes ménages et des personnes à revenus modestes.

Certaines communes s'étaient aventurées à encadrer les meublés de tourisme, en dehors de toute habilitation législative. La loi Le Meur offre désormais à l'ensemble des collectivités concernées une base légale visant à sécuriser leurs décisions.

La mise en œuvre de certains outils ne s'est d'ailleurs pas faite attendre. La Ville d'Annecy s'est appropriée l'outil permettant de fixer des quotas d'autorisations temporaires de meublés de tourisme : le territoire communal a été découpé en 3 zones au sein desquelles un total de 2 660 autorisations temporaires de changement d'usage pour une durée de 4 ans vont être délivrées. Une modification du PLU de la ville de Cancale a été décidée en mars 2025 ayant pour objet « d'intégrer dans le PLU une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions ». La commune de Chamonix-Mont-Blanc s'est également saisie de cet outil avec l'objectif de n'autoriser que du logement permanent. Enfin, la commune de Bourg-Saint-Maurice a mis en place l'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme et la déclaration de changement d'usage (à l'instar de la commune de Chamonix-Mont-Blanc).

Après le temps de l'appropriation, de l'application, viendra alors celui de l'évaluation de ces outils.



## *la note juridique*

Enregistrée à la Présidence de l'Assemblée Nationale le 28 avril 2023 avec l'objectif de « remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue », la proposition de loi s'est muée, au fil des débats parlementaires, en un texte législatif à l'intitulé et au contenu plus affirmés : renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. La cible de ce texte promulgué le 19 novembre 2024 et désormais dénommé « loi Le Meur » du nom de son initiatrice est clairement affichée : les meublés de tourisme dont la croissance pèse, dans certains territoires, sur la crise du logement. Différents outils sont mobilisés pour tenter de juguler le développement de ces locations touristiques de courte durée.

