

L'OFFICE DE TOURISME SAULDRE ET SOLOGNE PRÉSENTE :

LOI LE MEUR

LE GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT



OBLIGATIONS ET IMPACTS DE LA LOI LE MEUR

Présenter les changements
aux hébergeurs et aux élus.

ACCOMPAGNER VERS LA CONFORMITÉ

Aider à l'application des
nouvelles règles

RÉPONDRE AUX QUESTIONS DES HÉBERGEURS

Temps d'échange entre l'Office
de Tourisme et les hébergeurs



Le guide d'accompagnement

CONTEXTE

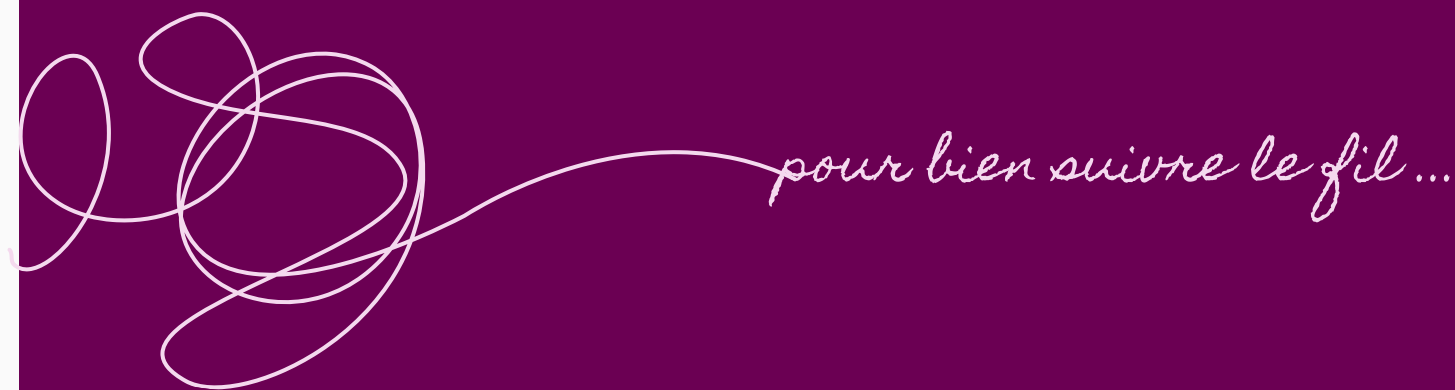
Depuis plusieurs années, les meublés de tourisme se sont multipliés sur tout le territoire français, transformant en profondeur le marché du logement et la vie locale. Face à ces évolutions, la loi Le Meur, adoptée le 19 novembre 2024, vise à donner aux collectivités les moyens de mieux réguler le développement des locations saisonnières.

Ce guide a été conçu par l'office de tourisme Sauldre et Sologne pour aider les élus, hébergeurs et acteurs du tourisme à mieux comprendre les enjeux de cette nouvelle réglementation et à se l'approprier facilement. Vous y trouverez un décodage simple et concret des sept mesures de cette loi.

🎯 OBJECTIF

Vous permettre de maîtriser vos obligations fiscales et normes administratives, afin de sécuriser votre projet d'hébergement touristique, de rester en conformité avec la réglementation et de pérenniser votre activité en toute sérénité.

SOMMAIRE



pour bien suivre le fil...

RÉFORME DU RÉGIME FISCAL DU MICRO-BIC **04**

**MISE EN PLACE D'UN TÉLÉSERVICE
NATIONAL POUR LES MEUBLÉS DE
TOURISME** **08**

**LA PROCÉDURE D'AUTORISATION POUR
CHANGEMENT D'USAGE** **10**

**ÉTABLISSEMENT OBLIGATOIRE D'UN
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE** **14**

**LIMITATION DE LA DURÉE DES LOCATIONS
CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE
DU LOUEUR** **15**

**ENCADREMENT DES LOCATIONS DE
MEUBLÉS DE TOURISME DANS LES
COPROPRIÉTÉS** **16**

**LES RÈGLES D'URBANISME ET LES
LOCATIONS DE MEUBLÉS DE TOURISME** **18**

LA RÉFORME DU RÉGIME FISCAL DU MICRO-BIC



La première réforme de la loi du 19 novembre 2024 concerne le régime fiscal du micro BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Jusqu'à présent, ce régime était largement utilisé par les loueurs de meublés de tourisme car il permettait :

- une déclaration simplifiée des revenus locatifs
- un abattement forfaitaire sur les recettes avant calcul de l'impôt et des prélèvements sociaux
- une dispense de comptabilité en partie double

Autrement dit, ce régime offrait simplicité et allègement fiscal.

LA LOI LE MEUR VIENT RESTREINDRE L'ACCÈS À CE RÉGIME EN ABAISSANT :



Les plafonds des recettes totales de l'activité permettant d'y avoir droit.



les taux d'abattement applicables.

Pour comprendre ces restrictions plus strictes , il faut désormais faire la distinction entre :

Les meublés de tourisme
non classés

Les meublés de tourisme
classés

Autres types (chambres d'hôtes,
loc. longue durée, ...)



Pour plus d'informations :

Article 50-0 - Code général des impôts

Article 7 - LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024



POUR LES MEUBLÉS DE TOURISME NON CLASSÉS



Avec la loi le Meur,

Le plafond annuel des recettes est abaissé à **15 000 €**.

Au lieu de 77 700 € avant la loi le Meur.

L'abattement forfaitaire passe à **30 %**.

Au lieu de 50 % avant la loi le Meur.

Concrètement, le résultat fiscal correspondra à 70 % des recettes et non plus à 50 %.

Exemple :

Pour 10 000 € de loyers encaissés, le revenu imposable sera de 7 000 €.

Contre 5 000 € avant la loi le Meur.



POUR LES MEUBLÉS DE TOURISME CLASSÉS

procédure gérée par Atout France



Avec la loi le Meur,

Le plafond annuel de recettes est abaissé à **77 700 €**.

Au lieu de 188 700 € avant la loi le Meur.

L'abattement forfaitaire passe à **50 %**.

Au lieu de 71 % avant la loi le Meur.

Concrètement, le résultat fiscal correspondra à 50 % des recettes et non plus à 29 %.

Exemple :

Pour 10 000 € de loyers encaissés, le revenu imposable sera de 5 000 €.

Contre 2 900 € avant la loi le Meur.

TABLEAU COMPARATIF DES SEUILS ET ABATTEMENT AVANT PUIS APRÈS LA LOI LE MEUR



TYPE DE LOCATION	ANCIEN PLAFOND AVANT LA LOI LE MEUR	NOUVEAU PLAFOND APRÈS LA LOI LE MEUR	ANCIEN ABATTEMENT AVANT LA LOI LE MEUR	NOUVEL ABATTEMENT APRÈS LA LOI LE MEUR
Meublés de tourisme non classés	77 700€	<u>15 000€</u>	50%	<u>30%</u>
Meublés de tourisme classés	188 700€	<u>77 700€</u>	71%	<u>50%</u>





abattement à 50%

l'abattement à 50%

Les revenus perçus en 2024 restaient soumis aux anciens seuils et abattements.

- **De plein droit**, si leurs recettes dépassent les plafonds (15 000 € ou 77 700 € selon le type de meublé).
- **Par option volontaire**, si leurs charges réelles dépassent les nouveaux abattements (30 % ou 50 %).

- La tenue d'une comptabilité complète au suivi précis et détaillé de toutes les opérations financières liées à l'activité,
- Souvent le recours à un expert-comptable (facultatif mais recommandé),
- La possibilité de déduire les charges réelles et les amortissements.



2ÈME MESURE

LE TÉLÉSERVICE NATIONAL POUR LES MEUBLÉS DE TOURISME



La loi du 19 novembre 2024 instaure une nouvelle obligation :


TOUS LES LOUEURS DE MEUBLÉS DE TOURISME DEVRONT SE DÉCLARER SUR UN TÉLÉSERVICE NATIONAL.

Ce dispositif vise à assurer un recensement exhaustif des locations, qu'il s'agisse de logements classés ou non classés, de résidences principales ou secondaires.

En cas de non déclaration ou de fausse déclaration, des sanctions lourdes sont prévues.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

A partir du 20 mai 2026, tout loueur de meublé de tourisme devra :

- 
- Effectuer une **déclaration en ligne** via un téléservice national,
 - Préciser si le logement constitue sa **résidence principale** (et en apporter la preuve)
 - Fournir un certain nombre de **pièces justificatives** (en attente de plus d'informations sur les pièces justificatives mais l'avis d'imposition mentionnant l'adresse du bien en fait partie).

Cette nouvelle formalité **remplace** la déclaration en mairie par le CERFA n°14004*04.

À l'issue de la démarche, le téléservice délivrera immédiatement un **numéro de déclaration**. Celui-ci, ainsi que les informations transmises, seront communiqués :

- A la commune où se situe le meublé,
- A l'intercommunalité compétente en matière de tourisme.

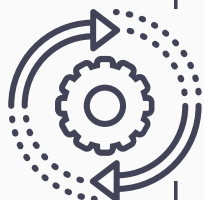
Chaque loueur devra **mettre à jour** sa déclaration en cas de changement de situation.



Nous ne savons pas encore si les hébergements déjà déclarés en mairie avant le 20 mai 2026 devront procéder à une nouvelle déclaration via le téléservice national.



Cette obligation ne concerne pas les chambres d'hôtes, qui restent soumises à la déclaration en mairie grâce au CERFA n°13566*03.



Pendant la période de transition (jusqu'à l'entrée en vigueur du téléservice national) :

- ▶ Les **actuelles obligations** (déclaration en mairie, enregistrement) restent en vigueur,
- ▶ Les nouveaux loueurs doivent donc continuer à respecter ces démarches.

En cas de non-respect, la loi prévoit un régime de sanctions renforcé :

- ▶ **Absence de déclaration** : amende administrative pouvant aller jusqu'à **10 000€**,
- ▶ **Fausse déclaration ou utilisation frauduleuse d'un numéro** : amende administrative pouvant aller jusqu'à 20 000€.

A comparer avec le régime actuel :

- ▶ Défaut de déclaration en mairie : 450€ (amende pénale),
- ▶ Défaut d'enregistrement : 5 000€ (amende civile).

CONTRÔLE ET POUVOIR DES AUTORITÉS

A partir du **20 mai 2026**, dans le cadre du règlement européen du 11 avril 2024, les communes et autorités compétentes disposeront de nouveaux outils de contrôle permettant de :

- Vérifier à tout moment la déclaration et les justificatifs fournis,
- Demander des rectifications si les informations sont incomplètes ou erronées,
- **Suspendre ou retirer** un numéro de déclaration en cas d'informations fausses ou non corrigées
- Obliger les **plateformes de location** à **désactiver une annonce** ne respectant pas la réglementation,
- Intervenir en cas de logement dangereux ou insalubres (par arrêté municipal).

Le loueur doit être informé et pourra présenter ses observations avant toute décision de suspension ou de retrait de son numéro de déclaration.



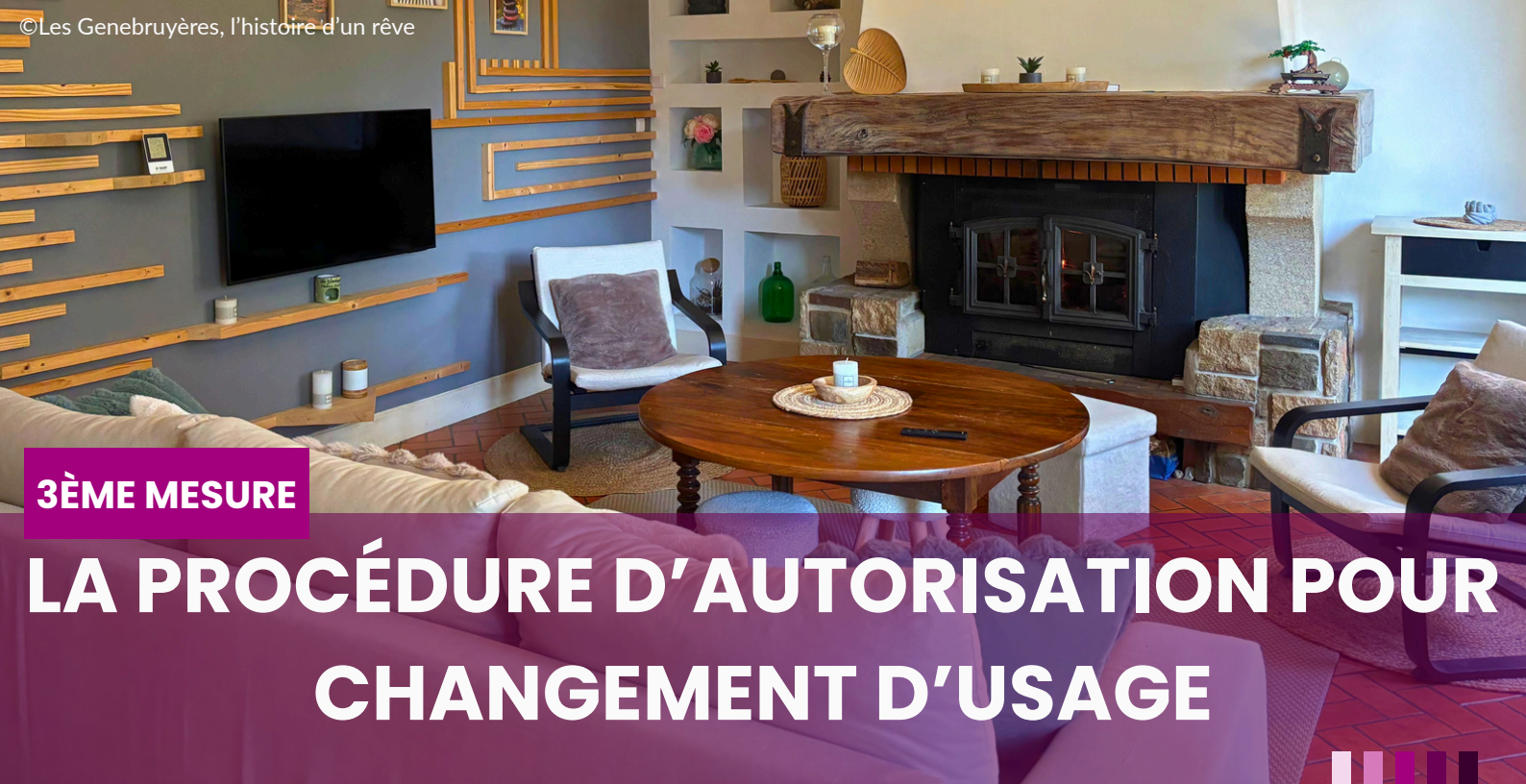
Pour plus d'informations :

Article L324-1-1 - Code du tourisme

Article L324-4 - Code du tourisme

Règlement (UE) 2024/1028 du Parlement européen et du Conseil du 11 avril 2024

Article 1 - LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024



3ÈME MESURE

LA PROCÉDURE D'AUTORISATION POUR CHANGEMENT D'USAGE

La loi du 19 novembre 2024 élargit le champ d'application des règles relatives au **changement d'usage des logements d'habitation en meublés de tourisme**.

Cette procédure permet à certaines communes ou intercommunalités de **soumettre à autorisation** la transformation de logements en meublés de tourisme.

POUR INFORMATION : Actuellement, le territoire Sauldre et Sologne n'est pas concerné par la procédure de changement d'usage.

RAPPEL DU PRINCIPE

Louer un logement en tant que meublé de tourisme est considéré comme un changement d'usage. L'autorisation peut-être :

- **Temporaire**, avec une durée fixée par la collectivité de maximum 5 ans
- **Permanente**, parfois avec obligation de compensation (ex. transformer un local commercial en logement pour compenser la perte d'un logement)



OBJECTIF

Eviter que la multiplication des meublés de tourisme ne réduise l'offre de logements disponibles pour les habitants.



Si le logement constitue la résidence principale du loueur (occupé ≥ 8 mois/an), aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour une mise en location en meublé de tourisme dans la limite de 120 jours/an (90 jours possibles si fixé par délibération). Cette exception n'exonère pas de l'enregistrement obligatoire (aujourd'hui en mairie, demain sur le téléservice national).



COMMUNES SITUÉES EN ZONES TENDUES (NE NOUS CONCERNE PAS)

La procédure d'autorisation peut désormais être mise en place dans **toutes les communes soumises à la TLV** - Taxe annuelle sur les Logements Vacants (liste fixée par décret n°2023-822 du 25 août 2023).

Cela représente **3697 communes** en France.

La collectivité peut instaurer le contrôle du changement d'usage par simple **délibération**.

&

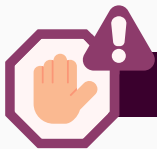
COMMUNES SITUÉES EN ZONES HORS TENDUES (NOUS CONCERNE)

La procédure peut également être instaurée par **délibération de l'EPCI ou du conseil municipal**, sans passer par le préfet.

Il faut justifier cette décision par un **déséquilibre entre l'offre et la demande de logements**, causant des difficultés d'accès au logement.

Le zonage ABC national peut servir de base pour caractériser ce déséquilibre.

La loi modifie 5 aspects clés donnant de nouveaux aménagements pour la procédure :



I. LIMITATION DU NOMBRE D'AUTORISATION



- La collectivité peut fixer un **quota maximal** d'autorisations temporaires ou de logements pouvant changer d'usage.
- Aucune autorisation permanente ne peut être accordée dans ces zones sauf contre compensation.
- Durée des autorisations : **identique pour tous**, ≤ 5 ans.
- La procédure de sélection doit être **transparente et publique**.

II. LIMITATION DU NOMBRE D'AUTORISATION



- Une commune peut soumettre à autorisation la **location en meublé de tourisme de locaux non destinés à l'habitation** (ex. bureaux, ateliers).
- Cette autorisation est délivrée par le maire, sur critères d'équilibre habitat/emplois/commerces/services.



III. PRISE EN COMPTE DES PERSONNES MORALES

- Désormais, les **sociétés et associations** sont également soumises à l'obligation de demander une autorisation (avant, seules les personnes physiques étaient concernées).

IV. RESPECT DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ



- Le demandeur doit attester sur l'honneur que la transformation est **conforme au règlement de copropriété**.



V. NOUVELLE DÉFINITION DE L'USAGE D'HABITATION

- Un logement est réputé à usage d'habitation s'il l'était entre le **1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976**,
- ou à tout moment au cours des **30 dernières années**.
- La preuve peut être apportée par tout document.



Pour plus d'informations :

Articles L631-7 à L631-10 Code de la construction et de l'habitation
Articles D304-1, L651-2, L321-1-1, L651-2-1 Code de la construction et de l'habitation
Décret n°2013-392 du 10 mai 2013
Article 5 - LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024

SANCTIONS PRÉVUES

POUR LES LOUEURS

- **Amende civile doublée** : jusqu'à 100 000 € par logement transformé sans autorisation.
- **Retour forcé à l'usage d'habitation** ordonné par le tribunal, sous peine d'astreinte (jusqu'à 1 000 €/jour/m²).
- **Dépassement du plafond de 120 ou 90 jours** : amende civile de 15 000 €.

POUR LES INTERMÉDIAIRES

- Les **conciergeries, agences de gestion, ou toute personne** prêtant son concours à une transformation illégale sont désormais passibles de la même amende de 100 000 € par logement.
- Les **plateformes numériques (Airbnb, Booking, etc.)** restent exclues de cette sanction directe, car elles sont protégées par le droit européen (DSA).



Pour plus d'informations :

Articles L631-7 à L631-10 Code de la construction et de l'habitation
Articles D304-1, L651-2, L321-1-1, L651-2-1 Code de la construction et de l'habitation
Décret n°2013-392 du 10 mai 2013
Article 5 - LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024

4ÈME MESURE

©Office de tourisme Sauldre et Sologne

L'ÉTABLISSEMENT OBLIGATOIRE D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



La loi du 19 novembre 2024 instaure l'obligation pour tous les biens loués en meublés de tourisme de disposer d'un **diagnostic de performance énergétique (DPE)**, à l'exception des résidences principales du loueur.

LOCATIONS NON SOUMISES À AUTORISATION POUR CHANGEMENT D'USAGE (NOUS CONCERNE)



Entrée en vigueur : **1er janvier 2034.**

Tous les meublés de tourisme existants et futurs devront disposer d'un **DPE classé A et D.**

La location d'un meublé ne respectant pas les niveaux de performance énergétique est passible d'une **amende administrative jusqu'à 5 000 € par logement**, recouvrée au bénéfice de la commune.

Il est possible pour le propriétaire de présenter ses observations écrites dans un délai d'un mois.

Le maire peut demander à tout moment la transmission du DPE en cours de validité dans un **délai de deux mois**. En cas de non transmission, une **astreinte de 100€ par jour s'applique**, recouvrée par la commune.

LOCATIONS SOUMISES À AUTORISATION POUR CHANGEMENT D'USAGE (NE NOUS CONCERNE PAS)

Pour obtenir une **autorisation préalable de changement d'usage** afin de mettre un logement en meublé de tourisme :

Le propriétaire doit fournir un **DPE valide**, dont le niveau énergétique :

- Entre **A et E** pour les demandes actuelles.
- Entre **A et D** à partir du 1er janvier 2034.



Le DPE classe **F et G** empêche l'obtention de l'autorisation.

Mesures transitoires pour les zones tendues :

- Les nouveaux logements proposés à la location en meublé doivent avoir un **DPE minimum classé F en 2025, puis E en 2028.**

Entrée en vigueur : **21 novembre 2024.**



Pour plus d'informations :

Article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989

Article 3 - LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024

Article L. 324-2-2 du Code du Tourisme

5ÈME MESURE

LIMITATION DE LA DURÉE DES LOCATIONS CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOUEUR

La loi du 19 novembre 2024 offre aux communes la possibilité de **réduire la durée maximale de location des résidences principales en meublés de tourisme**, passant de **120 jours à 90 jours par an**.

- Cette mesure est **FACULTATIVE**: chaque conseil municipal peut décider, par délibération motivée, d'abaisser ce plafond, dans la limite des 90 jours.
- Elle concerne **UNIQUEMENT** les résidences principales louées en meublés de tourisme.

VERSIONS ET SANCTIONS SELON LA DATE D'APPLICATION

À COMPTER DU 1ER JANVIER 2025 – RÉSIDENCES PRINCIPALES SOUMISES AU CHANGEMENT D'USAGE :

- La durée maximale de location peut être réduite à 90 jours.
- Sanction : non-respect de cette obligation → amende civile jusqu'à 10 000 €.

À COMPTER DU 26 MAI 2026 – TOUTES LES RÉSIDENCES PRINCIPALES, CHANGEMENT D'USAGE APPLICABLE OU NON

- La durée maximale de location peut être réduite à 90 jours.
- Sanction : non-respect de cette obligation → amende civile jusqu'à 15 000 €.

MODALITÉS D'APPLICATION DES SANCTIONS

- Les amendes civiles sont prononcées par le président du tribunal judiciaire compétent, selon la procédure accélérée au fond, sur demande de la commune.
- Le produit de l'amende est reversé à la commune où se situe le meublé de tourisme.
- Le tribunal compétent est celui du ressort territorial du logement concerné.



Pour plus d'informations :

Article 4 - LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024

Article L. 324-1-1 du Code du Tourisme

L'ENCADREMENT DES LOCATIONS DE MEUBLÉS DE TOURISME DANS LES COPROPRIÉTÉS

La loi du 19 novembre 2024 permet aux copropriétés de limiter, voire d'interdire, la location de logements en meublés de tourisme.

CONTEXTE AVANT LA RÉFORME

- ▶ Avant cette loi, un propriétaire (ou un locataire autorisé) n'avait aucune obligation d'informer les autres copropriétaires sur l'usage de son logement, tant que celui-ci respectait le règlement de copropriété.
- ▶ Le Conseil constitutionnel a rappelé que le changement d'usage d'un lot en meublé de tourisme ne peut pas être soumis à une décision de l'assemblée générale si cette disposition porte une atteinte disproportionnée aux droits des copropriétaires (Décision n° 2014-691 du 20 mars 2014).

La loi instaure plusieurs obligations spécifiques pour les meublés de tourisme situés en copropriété :



I. NOUVEAUX RÉGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ

- Les règlements établis après l'entrée en vigueur de la loi doivent indiquer explicitement l'autorisation ou l'interdiction de location en meublé de tourisme.

II. MODIFICATION DES RÈGLEMENTS EXISTANTS



- Les règlements de copropriété en vigueur peuvent être modifiés pour interdire la location de lots (appartement ou maison) à usage d'habitation (hors résidence principale) en meublés de tourisme, selon la majorité des membres représentant au moins deux tiers des voix (au lieu de l'unanimité).
- Cette modification est possible uniquement dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale pour les lots non commerciaux.



III. INFORMATION DU SYNDIC



- Lorsqu'un lot est déclaré en meublé de tourisme via le téléservice national, le propriétaire ou le locataire autorisé doit en informer le syndic.
- Le syndic doit inscrire un point d'information sur l'activité de location de meublés touristiques à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

IV. CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ POUR LE CHANGEMENT D'USAGE



- Un logement est réputé à usage d'habitation s'il l'était entre le **1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976**,
- ou à tout moment au cours des 30 dernières années.

©Office de tourisme Sauldre et Sologne



Pour plus d'informations :

Article 6 - LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024

Article 8-1 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965


Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

Décision n°2014-691 du 20 mars 2014



7ÈME MESURE

LES RÈGLES D'URBANISME ET LES LOCATIONS DE MEUBLÉS DE TOURISME



La loi du 19 novembre 2024 permet aux collectivités compétentes en matière d'urbanisme de **limiter, voire d'interdire, la création de logements destinés à devenir des résidences secondaires.**

Elle offre aux élus la possibilité d'introduire dans leur PLU (Plan Local d'Urbanisme) et PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) une servitude d'urbanisme dite de **résidence principale**, afin de réguler les locations touristiques.



AFFECTATION À USAGE EXCLUSIF DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

- Les PLU et PLUI (plan locaux d'urbanisme) peuvent délimiter des secteurs où toutes les constructions nouvelles doivent être destinées à la résidence principale.
- Les logements concernés ne peuvent être loués en meublé de tourisme, sauf pour la location temporaire de la résidence principale (limitée à 120 jours, ou 90 jours si la commune a adopté cette limitation).
- Les communes peuvent ainsi définir des quotas de meublés de tourisme et réserver certains secteurs à des constructions de résidences principales.



Pour plus d'informations :

Article L153-45 - Code de l'urbanisme

Article L153-48 - Code de l'urbanisme

Article L481-4 - Code de l'urbanisme

Article L4424-11 - Code général des collectivités territoriales

Article 232 - Code général des impôts

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DES PLU ET PLUI

- Les modifications des PLU visant à délimiter des secteurs de résidence principale exclusive suivent la procédure simplifiée prévue aux articles L. 153-45[1] à L. 153-48[2] du Code de l'urbanisme.



SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT



- Si un logement est utilisé en violation de l'obligation d'usage exclusif de résidence principale :
 - L'agent d'une collectivité publique constate l'infraction.
 - Le maire met en demeure le propriétaire ou le locataire de régulariser la situation, après l'avoir invité à présenter ses observations.
- Le délai de mise en demeure : maximum 1 an, prorogeable une fois pour tenir compte des difficultés de régularisation.
- Le maire peut assortir la mise en demeure d'une astreinte, jusqu'à 1 000 € par jour, plafonnée à 100 000 €.
- L'astreinte peut être appliquée à tout moment après l'expiration du délai de mise en demeure, toujours après que l'intéressé ait été invité à présenter ses observations.



Pour plus d'informations :

Article 5 - LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024

Article L151-14-1 - Code de l'urbanisme

Article L153-31 - Code de l'urbanisme

Article L841-4 - Code de l'urbanisme

NOTES

RETROUVEZ CE GUIDE EN SCANNANT JUSTE ICI !



**L'OFFICE DE TOURISME SE TIENT À
DISPOSITION POUR TOUS
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :**



02 48 58 40 20



referent.tourisme@sauldre-sologne.fr



1 rue de l'église
18700 AUBIGNY-SUR-NÈRE