



Location meublée touristique, le point sur la loi Le Meur

Loi 2024-1039 du 19 novembre 2024 entrée en vigueur 01 Janvier 2025



Plusieurs dispositions du texte visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale sont entrées en vigueur au 1er janvier, dans le but de préserver le marché locatif de l'habitation.

1°/ Réduction de la période de location

La loi permet d'abord aux communes de réduire la période autorisée pour louer sa résidence principale à une clientèle de passage. Jusqu'au 1er janvier 2025, les propriétaires qui désiraient louer leur résidence principale ne pouvaient y procéder que dans la limite de 120 jours par an. Ce plafond peut être désormais abaissé à 90 jours par an dans les communes situées en zones tendues par délibération du conseil municipal. Cette possibilité sera offerte à toutes les communes à une date fixée par décret, au plus tard le 20 mai 2026.

Les biens proposés à la location dans les zones tendues de la métropole doivent présenter un diagnostic de performance les classant au minimum « F ».

2°/ Obligation d'enregistrement

L'obligation d'enregistrement en mairie est désormais étendue à toutes les locations, que ces dernières portent sur la résidence principale ou sur des biens secondaires. L'enregistrement s'effectuera ensuite par un téléservice national, mis en place à une date définie par décret, au plus tard le 20 mai 2026. A compter de cette date, la commune qui constatera un manquement ou une fausse déclaration pourra suspendre le numéro d'enregistrement et enjoindre aux plateformes de location de désactiver l'annonce.

Si le logement est dans une copropriété, le loueur doit fournir une déclaration sur l'honneur attestant que l'activité de location touristique est conforme au règlement de copropriété. Celui-ci peut être modifié à la majorité pour interdire cette activité et non plus à l'unanimité.

3°/ Fiscalité

Les avantages fiscaux liés à cette activité sont revus à la baisse. Les loyers encaissés en 2025 et imposés en 2026, ne bénéficieront plus que d'un abattement de 30 % dans la limite de 15 000 €, contre 50 % aujourd'hui dans un plafond de 77 700 €. Pour les meublés classés et les chambres d'hôtes, l'abattement sera de 50 % dans la limite de 77 700 € de revenus locatifs annuels (contre 71 % aujourd'hui avec un plafond de 188 700 €).

*Loi 2024-1039 du 19 novembre 2024