MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

GUIDE PRATIQUE 2025 DE LA RÉGLEMENTATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

SEPTEMBRE 2025

SOMMAIRE

Introduction 4
Loi du 19 novembre 2024 sur la régulation des meublés de tourisme : ce qui change 6
Le réglement européen de 2024 sur les locations de courte durée 8

1 LES MEUBLÉS DE TOURISME EN BREF 10

1.1 Que sont les meublés de tourisme ? 11
1.1.1 Résidence principale ou secondaire ? 11
1.1.2 Peut-on louer un logement social comme meublé de tourisme ? 11
1.1.3 Peut-il y avoir des meublés de tourisme dans les copropriétés ? 11

1.2 Le classement des meublés de tourisme 12
1.2.1 Qu'est-ce que le classement des meublés de tourisme ? 12
1.2.2 Quels sont les avantages du classement des meublés de tourisme ? 12

1.3 Pourquoi réguler les meublés de tourisme dans ma commune ? 13
1.4 Un cadre réglementaire national et une boîte à outils à disposition des collectivités territoriales 10
1.5 Quels sont les outils de régulation existants et à quels objectifs répondent-ils ? 14
1.6 Quels sont les principaux textes applicables aux meublés de tourisme ? 16
1.6.1 Textes nationaux 16
1.6.2 Textes européens 16
1.6.2.1 Les principales étapes de la législation applicable aux meublés de tourisme 17

2 LE CADRE NATIONAL DE LA RÉGLEMENTATION DES MEUBLÉS DE TOURISME 18

2.1 Le numéro d'enregistrement des meublés de tourisme, pour contrôler le respect de la réglementation 19
2.1.1 À quoi sert la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme ? 19
2.1.2 Comment les règles relatives à l'enregistrement des meublés vont-elles évoluer ? 19
2.1.3 Comment fonctionne l'enregistrement des meublés de tourisme jusqu'en 2026 ? 19
2.1.3.1 La déclaration simple, dans toutes les communes qui n'appliquent pas le numéro d'enregistrement 19
2.1.3.2 La déclaration avec numéro d'enregistrement, dans les communes concernées 19
2.1.3.3 En quoi consiste le numéro d'enregistrement ? 20
2.1.3.4 Les demandes de données d'activité 20
2.1.3.5 Comment faire une demande d'accès aux données d'activité via l' API meublés ? 21
2.1.4 Comment fonctionnera l'enregistrement à compter de mai 2026 ? 20
2.1.4.1 La délivrance des numéros d'enregistrement via le Portail numérique unique 20
2.1.4.2 Les données qui pourront être exigées à l'appui de l'enregistrement 20
2.1.4.3 Les pièces justificatives qui pourront être exigées à l'appui de l'enregistrement 20
2.1.4.4 La suspension et le retrait des numéros d'enregistrement en cas de déclarations frauduleuses 20

2.2 L'application aux meublés de tourisme de niveaux de performance énergétique 12
2.2.1 Pourquoi soumettre les meublés de tourisme à des niveaux de performance énergétique ? 22
2.2.2 Quelles sont les exigences de performance énergétique auxquelles les meublés de tourisme sont désormais soumis ? 22
2.2.3 Ces exigences s'appliquent-elles aux résidences principales louées de manière occasionnelle comme meublés de tourisme ? 23
2.2.4 Dès maintenant : les nouvelles autorisations de changement d'usage sont conditionnées au respect de critères de performance énergétique 23
2.2.5 À partir de 2034 : l'application des critères de performance énergétique des logements décents aux meublés de tourisme existants 23

2.3 Les meublés de tourisme dans les copropriétés 24
2.3.1 Dans quelles conditions les copropriétés peuvent-elles interdire les meublés de tourisme ? 24
2.3.2 Quelles sont les obligations d'information pour les meublés de tourisme dans les copropriétés ? 24

2.4 Comment lutter contre les nuisances de voisinage ? 25

3 LA BOITE A OUTILS A DISPOSITION DES COMMUNES 26

3.1 Pour protéger l'habitat permanent dans les zones tendues : le changement d'usage 27
3.1.1 En quoi consiste la procédure de changement d'usage ? 27
3.1.1.1 Quel est l'usage d'un local ? 27
3.1.1.2 Comment prouver l'usage d'un local ? 27
3.1.1.3 Changement d'usage ou changement de destination ? 28
3.1.1.4 Qu'est-ce qu'une zone tendue dans le contexte des meublés de tourisme ? 28
3.1.2 Comment mettre en œuvre le changement d'usage ? 28
3.1.3 Qu'est-ce que la compensation ? 29
3.1.4 Qu'est-ce que le changement d'usage à titre temporaire ? 29
3.2 Pour maîtriser le nombre de meublés de tourisme sur le territoire : les quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage 29
3.2.1 Que sont les quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage ? 29
3.2.2 Comment les mettre en œuvre ? 30
3.3 Pour protéger les résidences principales : la servitude de résidence principale 30
3.3.1 En quoi consiste la servitude de résidence principale ? 30
3.3.2 Quelles sont les conséquences du non-respect de cette servitude ? 30
3.3.3 Comment mettre en œuvre la servitude de résidence principale ? 30
3.3.4 Dans quelles communes peut-elle être mise en œuvre ? 30
3.4 Pour protéger les résidences principales : la durée maximale de location des résidences principales 31
3.4.1 Pourquoi limiter la durée de location des résidences principales ? 31
3.4.2 Quelle est la durée maximale de location des résidences principales ? 31
3.4.3 Comment réduire cette durée, dans la limite de 90 jours ? 31
3.5 Pour protéger les locaux autres que les logements : l'autorisation de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme 32
3.5.1 Pourquoi protéger les locaux autres que des logements ? 32
3.5.2 Comment mettre en œuvre l'autorisation du code du tourisme ? 32
3.5.3 Comment cette autorisation s'articule-t-elle avec l'autorisation de changement d'usage ? 32
3.6 De quelles amendes sont sanctionnées les infractions à la réglementation sur les meublés de tourisme ? 33
3.6.1 Les amendes maximales applicables 34

4 LA FISCALITÉ DES MEUBLÉS DE TOURISME 36

4.1 L'imposition des revenus de la location des meublés de tourisme 37
4.2 La taxe de séjour 38
4.2.1 Comment la taxe de séjour s'applique-t-elle aux meublés de tourisme ? 38
4.2.2 Quelles plateformes sont concernées par la collecte de la taxe de séjour ? 38
4.2.3 Informations complémentaires sur la taxe de séjour 38

5 MIEUX CONNAÎTRE LES MEUBLÉS DE TOURISME DANS MA COMMUNE 40

5.1 Pourquoi est-il indispensable de bien connaître la situation des meublés de tourisme dans ma commune ? 41
5.2 Comment mieux connaître la situation des meublés de tourisme dans ma commune ? 41
5.3 Les données transmises via l'API « meublés » 42
5.3.1 Quelles sont les données transmises via l'API ? 42
5.3.2 Comment ces données peuvent-elles être utilisées, dans le cadre du RGPD ? 43
5.4 Les autres données disponibles 43
5.4.1 Les données transmises par les plateformes aux collectivités qui appliquent la taxe de séjour 43
5.4.2 Les autres données 43
5.5 Bibliographie sélective sur les meublés de tourisme 44
5.5.1 Rapports 44
5.5.2 Quelques études et analyses sur les meublés de tourisme 44

INTRODUCTION

MOT D'INTRODUCTION

Si les meublés de tourisme existent depuis de nombreuses années, ils ont cependant pris un nouvel essor avec le développement des outils numériques. Bien régulées, les plateformes de réservation en ligne peuvent constituer une opportunité pour les particuliers et les territoires : elles peuvent favoriser le développement touristique et économique, compléter l'offre d'hébergements touristiques classiques et permettre aux particuliers d'améliorer leurs revenus, par exemple en louant occasionnellement leur résidence principale.

À l'inverse, en l'absence de régulation, cet essor des meublés de tourisme **est source de déséquilibres de logement pour les territoires et les riverains,** leur développement venant renforcer la concurrence avec l'offre destinée aux habitants permanents, et l'augmentation du nombre de visiteurs nécessitant pour la collectivité d'adapter l'offre de services qu'elle délivre aux habitants, contribuant aussi à un surtourisme qui peut menacer l'environnement, la qualité de vie, ou provoquer des nuisances.

Afin d'assurer cette bonne régulation, un cadre législatif et réglementaire a été progressivement construit, depuis la loi Alur[1] (2014), en passant par les lois pour une République numérique[2] (2016), Elan[3] (2018) et engagement et proximité[4] (2019). Ces lois constituaient le fondement de la réglementation présentée dans la première édition de ce guide, parue en janvier 2022.

Depuis lors, la réglementation s'est significativement enrichie. Pour la première fois, un texte européen[5] qui traite spécifiquement des locations de courte durée a été adopté, en mai 2024. La loi dite SREN[6] contribue à le traduire en droit français.

Depuis son adoption en novembre 2024, la loi sur la régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale[7] marque une nouvelle étape de cette régulation.

Dès lors, la mise à jour du guide de 2022 était devenue indispensable.

C'est toujours aux collectivités territoriales, et notamment à celles de l'échelon communal, que revient la responsabilité de mettre en œuvre la boîte à outils mise à disposition par le législateur. Fortes de leur connaissance du terrain, elles sont les mieux à même de déterminer quels sont les outils de régulation les plus adaptés, les plus nécessaires, ceux qui permettront de concilier de la meilleure façon un développement économique et touristique maîtrisé et les besoins de la population locale.

Le présent guide a, comme le précédent, pour objectif de présenter de manière claire et pratique les mesures de régulation des meublés de tourisme.

Ce guide, c'est le vôtre : élus locaux, fonctionnaires territoriaux, vous qui régulez les meublés de tourisme sur votre territoire, ou qui envisagez de le faire. Il répondra à vos questions les plus courantes : Que sont les meublés de tourisme ? Pourquoi et quand les réguler ? Quels sont les outils les plus adaptés à la situation locale ? Comment les mettre en œuvre ?

Bonne lecture !

Damien Botteghi
Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

[1] Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
[2] Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique
[3] Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
[4] Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique
[4] Règlement (UE) 2024/1028 du Parlement européen et du Conseil du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage de données relatives aux services de location de logements de courte durée, et modifiant le règlement (UE) 2018/1724 – dit **règlement STR** pour short term rentals – locations de courte durée
[6] Loi n° 2024-449 du 21 mai 2024 visant à sécuriser et à réguler l'espace numérique.
[7] Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

LOI DU 19 NOVEMBRE 2024 SUR LA RÉGULATION DES MEUBLES DE TOURISME : CE QUI CHANGE

La **loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés** de tourisme à l'échelle locale renforce la boîte à outils mise à disposition des collectivités territoriales, en particulier des communes, pour préserver le tissu résidentiel local, tout en permettant un développement touristique raisonné.

Les pouvoirs des maires sont élargis, pour mieux réguler les locations de meublés de tourisme.

- **Mieux maîtriser l'installation des meublés de tourisme**

  ✓Les communes qui le souhaitent peuvent désormais soumettre à autorisation tout nouveau meublé de tourisme[8], via l'extension de la procédure dite de changement d'usage, qui permet de contrôler l'offre de logements.

  ✓Les communes peuvent en outre fixer des quotas, c'est-à-dire un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage de logements qui pourront être délivrées.

- **Préserver les résidences principales :** dans certaines communes où les populations locales éprouvent des difficultés particulières à se loger[9], le plan local d'urbanisme peut désormais déterminer des zones dans lesquelles les constructions nouvelles de logements devront être utilisées exclusivement comme résidences principales.

- Le maire peut réduire sur délibération motivée la durée maximale de location en meublé de tourisme des résidences principales, dans la limite de 90 jours par année civile, contre 120 auparavant.

- La loi permet aussi **d'améliorer le respect des règles par chacun, en renforçant les contrôles et les sanctions.** Ainsi, l'enregistrement des meublés de tourisme sera rendu obligatoire sur l'ensemble du territoire à compter de la mi-2026, au moyen d'une plateforme nationale unique qui sera mise à la disposition des loueurs, en remplacement des téléservices locaux. Les sanctions appliquées aux fraudeurs sont rendues plus rapides et efficaces et les amendes encourues sont alourdies. Dès la fin de l'année 2025, ce sont les transmissions de données que les communes peuvent demander aux plateformes qui seront automatisées et fiabilisées, là encore au moyen d'un outil mis à disposition au niveau national.

La fiscalité est rééquilibrée pour rendre plus attractives les locations de longue durée.

La loi de finances pour 2024[10] puis la loi du 19 novembre 2024 ont modifié la fiscalité des meublés de tourisme. Les plafonds de chiffre d'affaires permettant de bénéficier du régime des micro-entreprises et les taux d'abattement applicables aux revenus issus de la location de ces hébergements ont été réduits. **Cette mesure vise à inciter les propriétaires à louer leur bien à l'année plutôt que comme meublé de tourisme.**

À partir des revenus de location perçus à compter du 1er janvier 2025, la fiscalité sur les meublés de tourisme non classés est alignée sur celle des locations nues.

Pour les meublés de tourisme classés, qui doivent répondre à un certain nombre d'exigences, un avantage réduit est maintenu[11] .

[8] Seules les locations occasionnelles et pour une durée annuelle limitée de résidences principales comme meublés de touristme ne sont pas concernées.
[9] Il s'agit des communes où s'applique la taxe sur les logements vacants ou dans lesquelles le taux de résidences secondaires est déjà supérieur **ou** égal à 20 % du parc de logements.
[10] Loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.
[11] À partir des revenus de location perçus en 2025, le régime micro-BIC prévoit un abattement de 30 % jusqu'à un plafond de 15 000 € de revenus annuels pour les meublés de tourisme non classés, et un abattement de 50 % jusqu'à un plafond de 77 700 € pour les meublés de tourisme classés.

Les locations de meublés de tourisme sont progressivement soumises aux mêmes exigences de DPE que les locations de longue durée.

Jusqu'à présent, les logements loués en tant que meublés de tourisme n'étaient pas soumis à l'obligation de décence énergétique s'appliquant à la location de longue durée, définie selon le résultat du diagnostic de performance énergétique (DPE). Cela pouvait conduire à ce que des propriétaires préfèrent consacrer leur bien à la location touristique, plutôt que de le louer en résidence principale en faisant les travaux nécessaires, ralentissant également la lutte contre le changement climatique et l'adaptation des logements à ce changement.

Avec la loi du 19 novembre 2024, **les meublés de tourisme sont progressivement soumis aux mêmes obligations de décence énergétique que les locations de résidences principales.** Depuis l'entrée en vigueur de la loi, il faut disposer d'un DPE compris entre A et E pour obtenir une autorisation de changement d'usage – que celle-ci soit définitive ou temporaire – en France métropolitaine (puis entre A et D à compter de 2034). Par ailleurs, à compter de 2034, en France hexagonale comme en outremer, tous les meublés de tourisme qui ne constituent pas la résidence principale du loueur devront respecter les niveaux de performance énergétique d'un logement décent applicables aux locations de longue durée. Concrètement, le DPE devra être classé entre A et D dans l'Hexagone et entre A et E en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte. Le maire pourra demander à toute location existante de fournir un DPE valide, sous peine de sanctions.

Les propriétaires concernés ont donc jusqu'en 2034 pour réaliser les travaux éventuellement nécessaires.

Les règles applicables aux copropriétés sont clarifiées.

La loi du 19 novembre 2024 répond à l'attente des propriétaires ou locataires qui souhaitent mieux maîtriser la mise en location de meublés de tourisme dans leur copropriété.

Désormais, tous **les nouveaux règlements de copropriété devront prévoir explicitement si de tels meublés sont autorisés ou non.**

Pour les copropriétés existantes, la loi supprime la règle qui imposait un vote à l'unanimité de tous les copropriétaires pour interdire les meublés de tourisme. Il n'est désormais plus possible, pour un seul copropriétaire, de bloquer cette interdiction lorsqu'une majorité suffisante des copropriétaires est favorable à l'interdiction. Cette modification du règlement de copropriété n'est cependant possible que lorsque celui-ci contient déjà une clause dite d'habitation bourgeoise interdisant toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

Enfin, les loueurs de meublés de tourisme sont désormais tenus d'informer le syndic lorsqu'ils obtiennent un numéro d'enregistrement et le syndic doit en informer les copropriétaires lors de la prochaine assemblée générale.

LE RÉGLEMENT EUROPÉEN DE 2024 SUR LES LOCATIONS DE COURTE DURÉE

À l'issue d'un processus européen dans lequel la France a pris toute sa place, les instances européennes ont adopté le règlement 2024/1028 du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée, dit règlement STR (pour short-term rentals, locations de courte durée).

Il entrera en application en mai 2026.

Il permettra d'harmoniser, au niveau européen, la manière dont les plateformes en ligne de location de courte durée et les loueurs sont tenus de communiquer, aux autorités locales et nationales des États membres, toutes les données utiles à la connaissance statistique et au contrôle du respect de la réglementation nationale par les loueurs de meublés de tourisme.

En particulier :

- le règlement **harmonise et fiabilise les différents systèmes d'enregistrement préalable des locations de courte durée.** En France, cela se traduira par une extension des informations qui pourront être exigées à l'enregistrement, ainsi qu'un meilleur contrôle de leur fiabilité. Cette évolution sera précisée par voie réglementaire.
- Le règlement impose à chaque État membre de **créer un point d'entrée numérique unique national qui assurera la mise à disposition des données des plateformes aux collectivités territoriales ainsi qu'aux services statistiques.** En France, ce mouvement a été anticipé, puisqu'une première plateforme devrait être disponible à la fin de l'année 2025 pour fiabiliser la transmission des données que les communes peuvent demander aux plateformes, avant la généralisation de l'enregistrement à tous les meublés de tourisme à partir de mai 2026.

1

LES MEUBLÉS DE TOURISME EN BREF

1.1 Que sont les meublés de tourisme ?

Les meublés de tourisme sont définis à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. Il s'agit « 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 ».

Les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement (voir rubrique ci-dessous), mais cela reste facultatif. Ne sont pas considérés comme meublés de tourisme les locaux faisant l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail « mobilité », puisque les locataires y élisent domicile. Toutefois, il est possible de louer, occasionnellement et pour une durée limitée, sa résidence principale comme meublé de tourisme.

Ne sont également pas considérés comme meublés de tourisme les chambres chez l'habitant. En effet, les meublés de tourisme sont des locaux à disposition exclusive du locataire, ce qui n'est pas le cas dans l'hypothèse de la location d'une chambre, où le reste du local est partagé avec l'habitant.

Enfin, les meublés de tourisme se distinguent également des hôtels, des résidences de tourisme et des chambres d'hôtes, en ce qu'ils ne comportent ni accueil, ni hall de réception, ni services et équipements communs.

NB : dans le langage courant, les meublés de tourisme peuvent parfois être désignés comme « meublés touristiques », « gîtes », « locations saisonnières », ou encore « locations de courte durée » (notamment au niveau européen), etc. Ces termes sont généralement équivalents – toutefois, il convient de leur préférer celui de « meublé de tourisme », plus précis, et qui est celui employé par la loi et les textes réglementaires

1.1.1 Résidence principale ou secondaire ?

Les règles applicables à un meublé de tourisme sont différentes selon que celui-ci constitue, ou non, une résidence principale.

Pour l'ensemble de la réglementation relative aux meublés, la définition applicable est celle de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, aux termes duquel la résidence principale « est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ».

Or, les périodes de location comme meublé de tourisme ne sont pas considérées comme des périodes d'occupation : il en découle qu'en toute hypothèse, un logement loué en meublé de tourisme plus de 120 jours[12] (quatre mois) dans l'année civile, ne peut être considéré comme une résidence principale.

1.1.2 Peut-on louer un logement social comme meublé de tourisme ?

Non, la location d'un logement social comme meublé de tourisme est interdite en toute circonstance. Elle constitue un manquement aux obligations du locataire, susceptible de justifier la résiliation du bail et la restitution au propriétaire des revenus indûment perçus.

1.1.3 Peut-il y avoir des meublés de tourisme dans les copropriétés ?

Il n'est pas, par principe, interdit de louer comme meublé de tourisme un logement ou un local situé dans une copropriété.

La possibilité de louer un local situé dans une copropriété comme meublé de tourisme dépend avant tout du contenu du règlement de copropriété.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, tout nouveau règlement de copropriété doit prévoir explicitement si la location de meublés de tourisme est autorisée ou pas dans la copropriété et la modification du règlement de copropriété en vue d'interdire ce type de location est facilitée.

[12] A noter que, dans certaines communes, la durée maximale de location des résidences principales comme meublés de tourisme peut être fixée à un seuil inférieur (jusqu'à 90 jours), sans que cela n'affecte la définition de la résidence principale.

1.2 Le classement des meublés de tourisme

1.2.1 Qu'est-ce que le classement des meublés de tourisme ?

Comme d'autres hébergements touristiques, les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement.

Ce classement est un outil de développement touristique, qui permet d'indiquer et de certifier un niveau de confort et de prestation. Il comprend cinq catégories, de 1 à 5 étoiles, et constitue un gage de qualité reconnu en France et dans le monde. Les critères sont définis par arrêté, et le classement a une validité de cinq ans.

Il s'agit d'une démarche facultative, à l'initiative du loueur. Ainsi, un local est un meublé de tourisme dès lors qu'il répond à la définition du code du tourisme, et ce, qu'il soit classé ou non. Le classement n'a pas non plus d'incidence sur la réglementation applicable, notamment les obligations déclaratives, le changement d'usage, le numéro d'enregistrement…

A noter que les résidences principales peuvent également faire l'objet d'un classement comme meublé de tourisme. Elles n'en demeurent pas moins sujettes à la durée maximale de location en meublé de tourisme de 120 jours par année civile (ou du nombre de jours fixé par la commune dans la limite inférieure de 90 jours).

1.2.2 Quels sont les avantages du classement des meublés de tourisme ?

Le classement constitue d'abord un avantage en matière de visibilité et de reconnaissance. Le loueur peut notamment afficher un panonceau avec le nombre d'étoiles obtenues et utiliser le logo correspondant dans tous ses supports de communication.

Le classement permet également de bénéficier d'un certain nombre d'avantages, fiscaux ou autres :

✓Possibilité de s'inscrire à l'Agence nationale pour les chèques-vacances (ANCV) et donc d'accepter les paiements en chèques-vacances ;

✓Abattement forfaitaire de 50% sur les revenus de location au titre du régime des micro-entreprises (article 50-0 du code général des impôts), dans la limite d'un montant de chiffre d'affaires de 77 700€ ;

✓ Exonération de la taxe d'habitation et de la taxe foncière, dans les zones de revitalisation rurale (III de l'article 1407 et article 1383 E bis du code général des impôts, sous réserve de délibérations en ce sens des collectivités territoriales ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre concernés) et pour les seules surfaces affectées à cette activité ;

✓Montant fixe de la taxe de séjour (en lieu et place d'un pourcentage pouvant aller jusqu'à 5 % du prix de la nuitée par personne).

Pour plus d'informations, consulter la page dédiée sur le site d'Atout France.

1.3 Pourquoi réguler les meublés de tourisme dans ma commune ?

Selon la situation de la commune, un développement excessif et non régulé des meublés de tourisme peut conduire à plusieurs effets négatifs.

- **Dans les communes connaissant une forte tension sur le marché du logement, le développement des meublés peut entrer en concurrence avec les logements à destination de la population permanente.** La location comme meublé de tourisme est plus rémunératrice pour les propriétaires que la location avec un bail d'habitation classique. Il existe des études permettant de démontrer un lien entre le développement des meublés de tourisme et les augmentations des loyers ou des prix de l'immobilier[13] . Ce risque existe particulièrement dans les grandes métropoles, qui connaissent un tourisme important toute l'année, ainsi que dans les plus petites communes très touristiques. Dans ces dernières, les meublés de tourisme peuvent en particulier faire concurrence au logement dans certains quartiers, ou sur certains segments du marché (centre-ville, front de mer, logements à destination des étudiants ou des saisonniers).

- Dans certaines communes, le développement des meublés de tourisme peut également avoir des conséquences sur l'environnement urbain ou sur l'offre de services pour la population permanente. Certaines communes ont ainsi observé que les meublés de tourisme engendrent des besoins d'équipement différents des logements (plus forte consommation d'eau, mais moindre besoin en matière de transports en commun, ou d'équipements sportifs et scolaires). Une surconcentration en meublés de tourisme peut également contribuer à l'évolution du paysage commercial dans une commune ou un quartier : installation de restaurants, de magasins de souvenirs, voire de meublés dans d'anciens locaux commerciaux, au détriment des commerces nécessaires à la population permanente.

- Enfin, une surconcentration de meublés peut générer des nuisances de voisinage : bruits générés par les départs et arrivées tardives de touristes, par l'organisation de fêtes, etc.

[13] *Voir notamment K. Ayouba, M.-L. Breuille, C. Grivault, J. Le Gallo. « Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities". In International Regional Science Review, 2020. Cette étude a été réalisée notamment à partir de données issues du moissonnage (scraping), ainsi que de données des observatoires locaux des loyers.*

1.4 Un cadre réglementaire national et une boîte à outils à disposition des collectivités territoriales

La régulation des meublés de tourisme dépend des communes dans lesquelles ces meublés sont situés. S'agissant d'un équilibre complexe entre les besoins de la population permanente, le risque de surtourisme, le développement économique et touristique local, c'est l'échelon communal qui, avec sa connaissance du terrain et sa proximité avec la population, est le mieux à même de prendre des décisions. En outre, les communes sont dans des situations très différentes en matière de besoins, d'attractivité touristique, de situation du marché du logement, etc., qui font qu'il ne serait pas pertinent d'adopter une réglementation uniforme sur tout le territoire.

L'Etat conserve la responsabilité de garantir le cadre législatif dans lequel s'exercent la liberté d'administration des collectivités territoriales, et de fixer les garanties minimales permettant d'assurer la liberté des particuliers et des acteurs économiques. Certaines règles trouvent également leur source dans le droit européen.

1.5 Quels sont les outils de régulation existants, et à quels objectifs répondent-ils ?

Les outils de régulation à disposition des communes varient en fonction de leur taille et poursuivent des objectifs divers. C'est pourquoi il importe de bien choisir le ou les outils à mettre en œuvre en fonction des besoins de la collectivité concernée.

Le tableau ci-aprés donne un aperçu des nombreux outils disponibles, qui sont présentés plus en détail dans la suite du guide.

Outil	Objectif	Communes concernées	Meublés concernés	Application dans le temps
Réglementation du changement d'usage	Protéger l'habitat à destination de la population permanente	Toutes les communes en zone tendue [14] (sur décision de la commune) Les autres communes, sur délibération motivée (sur décision de la commune)	Locaux à usage d'habitation	
Quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage	Mieux piloter le nombre de résidences principales dans la commune	Communes qui appliquent le changement d'usage (sur décision de la commune)	Locaux à usage d'habitation	
Procédure d'autorisation de l'article L. 324-1-1, IV bis, du code du tourisme	Eviter la pénurie de locaux autres que les logements et garantir la mixité urbaine	Communes mettant en œuvre le changement d'usage (sur décision de la commune)	Locaux qui ne sont pas à usage d'habitation	Etendu depuis novembre 2024 à tous les locaux autres que ceux à usage d'habitation

[14] Communes appliquant la taxe sur les logements vacants, mentionnées par 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.

Outil	Objectif	Communes concernées	Meublés concernés	Application dans le temps
Servitude de résidence principale	S'assurer que les constructions nouvelles bénéficient au logement permanent	Communes en zone tendue[15], et communes comptant déjà au moins 20 % de résidences secondaires	Nouvelles constructions de logements	Depuis novembre 2024
Durée maximale de location des résidences principales	S'assurer que les résidences principales déclarées comme telles ne sont pas réellement louées comme meublés à l'année	Toutes communes (obligatoirement) – les communes qui le souhaitent peuvent abaisser cette durée dans la limite de 90 jours	Résidences principales	Depuis le 1er janvier 2025 pour la possibilité d'abaisser la durée dans la limite de 90 jours
Application aux meublés de tourisme de niveaux de performance énergétique	S'assurer que les meublés de tourisme contribuent aux objectifs de lutte contre le réchauffement climatique Eviter un effet d'éviction des logements énergivores vers les meublés de tourisme	Toutes communes (obligatoirement)	Meublés de tourisme autres que les résidences principales	Depuis novembre 2024, pour les nouvelles autorisations de changement d'usage A partir de 2034, pour les meublés de tourisme existants
Numéro d'enregistrement	Faciliter le contrôle du respect de la réglementation sur le changement d'usage et permettre aux communes de connaître les meublés de tourisme présents sur leur territoire	Jusqu'en mai 2026 : communes mettant en œuvre le changement d'usage (sur décision de la commune) A partir de mai 2026 : toutes communes (obligatoirement)	Tous les meublés	A compter de mai 2026, l'enregistrement des meublés de tourisme sera obligatoire sur tout le territoire
Déclaration préalable en mairie	Permettre aux communes de connaître les meublés de tourisme présents sur leur territoire	Communes qui n'appliquent pas le numéro d'enregistrement (obligatoirement)	Tous sauf les résidences principales	Jusqu'en mai 2026
Demande de données aux plateformes	Améliorer le contrôle du respect de l'ensemble de la réglementation applicable	Communes mettant en œuvre le numéro d'enregistrement (sur décision de la commune ou, à partir de mai 2026, pour toutes les communes)	Tous les meublés	A compter de la fin 2025, ces demandes se feront via l'API « meublés » mise à disposition au niveau national
Régulation des meublés de tourisme dans les copropriétés	Permettre aux copropriétés de déterminer si les meublés de tourisme sont autorisés ou non	Toutes communes	Toutes les nouvelles copropriétés Les copropriétés existantes qui le souhaitent	Depuis novembre 2024

[15] Communes appliquant la taxe sur les logements vacants, mentionnées par 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.

1.6 Quels sont les principaux textes applicables aux meublés de tourisme ?

1.6.1 Textes nationaux

• Le **code de la construction et de l'habitation (CCH),** et notamment les articles L. 631-7 et suivants et L. 651-2 à L. 651-2-1 pour la réglementation du changement d'usage.

• Le **code du tourisme (CT),** et notamment les articles L. 324-1 à L. 324-2-2 et D. 324-1 à R. 324-3 pour la définition des meublés de tourisme, la procédure d'enregistrement, les échanges de données entre intermédiaires de location de meublés et collectivités territoriales, la durée maximale de location des résidences principales, et l'autorisation du code du tourisme.

• 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,** pour la définition de la résidence principale (article 2) et les conditions dans lesquelles le bail peut être résilié en cas de non-respect de la servitude de résidence principale (articles 4 et 7).

• Le **code de l'urbanisme,** et notamment les articles L. 151-14-1 et L. 153-31 pour la servitude de résidence principale.

• La **loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,** pour les dispositions relatives aux copropriétés (articles 8-1-1 et 26)

1.6.2 Textes européens

• Le **règlement dit « STR »** - règlement (UE) 2024/1028 du Parlement européen et du Conseil du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée, et modifiant le règlement (UE) 2018/1724, pour les modalités d'enregistrement des meublés de tourisme et de partage de données des plateformes aux collectivités – entrée en application en mai 2026.

• La **directive « services »** - directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, pour les conditions dans lesquelles peuvent être mises en œuvre des procédures d'autorisation.

• Voir aussi **l'arrêt « Cali » de la CJUE** sur la réglementation parisienne du changement d'usage, qui vient préciser les dispositions de la directive « services », et notamment que les meublés de tourisme peuvent être soumis à des procédures d'autorisation proportionnelles et répondant à un motif impérieux d'intérêt général - CJUE, arrêt C-724/18 du 22 septembre 2020 « Cali Apartments ».

Les principales étapes de la législation applicable aux meublés de tourisme

Loi Alur (2014)

- La location d'un logement comme meublé de tourisme constitue un changement d'usage
- Obligations d'information des loueurs par les plateformes

Loi République numérique (2016)

- Création de la procédure du numéro d'enregistrement
- Interdiction pour les plateformes de permettre la location plus de 120 jours d'une résidence principale par leur intermédiaire

Loi Elan (2018)

- Clarification de la définition du meublé de tourisme
- Création de la procédure de transmission d'informations aux communes qui appliquent le numéro d'enregistrement

Loi engagement et proximité (2019)

- Création de la procédure d'autorisation pour la location de locaux commerciaux comme meublés de tourisme

Règlement européen "STR" (2024)

- Harmonisation et fiabilisation des procédures d'enregistrement des meublés de tourisme
- Création dans chaque Etat membre d'un "point d'entrée numérique unique" du traitement des données à transmettre aux communes

Loi SREN (2024)

- Généralisation de "l'API meublés" pour toutes les demandes de données par les communes aux intermédiaires de location de meublés

Loi sur la régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (2024)

- Renforcement des pouvoirs des maires (extension du changement d'usage, servitude de résidence principale, quotas d'autorisations temporaires, possibilité de réduire la durée maximale de location des résidences principales...)
- Généralisation de l'enregistrement des meublés de tourisme
- Rééquilibrage de la fiscalité des meublés
- Application progressive des mêmes exigences de performance énergétique que pour les locations de longue durée
- Clarification des règles applicables dans les copropriétés

2

LE CADRE NATIONAL DE LA RÉGLEMENTATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

2.1 Le numéro d'enregistrement des meublés de tourisme pour contrôler le respect de la réglementation

2.1.1 A quoi sert la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme ?

La procédure d'enregistrement est essentiellement utile aux collectivités territoriales. Elle leur permet de mieux connaître le marché des meublés de tourisme sur leur territoire, condition nécessaire pour pouvoir adapter leur politique de régulation aux besoins réels.

Elle fournit également aux collectivités des outils permettant d'identifier chacun des meublés de tourisme présents sur leur territoire et de s'assurer de ce qu'il respecte bien la réglementation nationale et locale en vigueur – afin, le cas échéant, de pouvoir engager des poursuites.

La procédure de changement d'usage n'est pas une procédure d'autorisation. Lorsque le numéro d'enregistrement est obligatoire, il ne peut y avoir de location sans qu'il ait été préalablement obtenu – néanmoins, la simple obtention d'un numéro d'enregistrement ne signifie pas que le loueur est en conformité avec l'ensemble des autres règles applicables.

2.1.2 Comment les règles relatives à l'enregistrement des meublés vont-elles évoluer ?

Les règles relatives à l'enregistrement des meublés de tourisme ont vocation à profondément évoluer à partir de mai 2026, date d'entrée en vigueur du nouveau règlement européen relatif aux locations de courte durée ainsi que de certaines dispositions de la loi du 19 novembre 2024.

Ainsi, à compter de mai 2026, l'enregistrement **deviendra obligatoire pour tous les meublés de tourisme sur l'ensemble du territoire.**

Cet enregistrement ne passera plus alors par des téléservices mis en place par les communes, mais par **un portail national unique.** Ce portail recueillera l'ensemble des demandes de numéro d'enregistrement, à l'appui desquelles des pièces justificatives seront désormais exigées et, dès lors qu'une demande est complète, délivrera automatiquement et immédiatement le numéro d'enregistrement, en même temps qu'il transmettra l'ensemble des informations et pièces justificatives aux communes.

Il appartiendra ensuite aux communes de vérifier ces pièces justificatives et, le cas échéant, de demander la suspension ou le retrait du numéro d'enregistrement.

Les numéros d'enregistrement ainsi fiabilisés, couplés aux données d'activités des plateformes transmises via le même portail national unique, permettront aux communes de bien mieux connaître la situation des meublés de tourisme sur leur territoire, mais surtout de repérer et de faire sanctionner les fraudes de manière beaucoup plus efficace.

Compte tenu des adaptations juridiques, mais aussi des développements informatiques nécessaires, ce dispositif ne pourra entrer en vigueur qu'à compter de mai 2026, au plus tard. D'ici là, l'ancien système continue de s'appliquer, avec toutefois la mise en service en 2025 de l'« API meublés », qui permettra de fiabiliser et d'automatiser les transmissions de données demandées par les communes aux plateformes.

2.1.3 Comment fonctionne l'enregistrement des meublés de tourisme jusqu'en 2026 ?

2.1.3.1 La déclaration simple, dans toutes les communes qui n'appliquent pas le numéro d'enregistrement

Dans les communes qui n'appliquent pas le numéro d'enregistrement, tout meublé de tourisme doit obligatoirement être déclaré en mairie de la commune où il est situé (II de l'art. L. 324-1-1 du code du tourisme) – sauf s'il constitue la résidence principale du loueur.

Le contenu obligatoire de cette déclaration est précisé par le code du tourisme (I de l'art. D. 324-1-1).

En pratique, cette déclaration doit être effectuée au moyen du formulaire cerfa n°14004. La déclaration peut être remplie directement en ligne, dans les communes adhérentes au téléservice mis en place à cet effet.

Le défaut de déclaration préalable d'un meublé de tourisme est passible d'une amende jusqu'à 450 €.

Cette déclaration simple disparaîtra à compter de mai 2026, lorsque l'enregistrement des meublés de tourisme sera rendu obligatoire dans toutes les communes.

2.1.3.2 La déclaration avec numéro d'enregistrement, dans les communes concernées

Le numéro d'enregistrement deviendra obligatoire dans toutes les communes au plus tard en mai 2026. D'ici là, seules les communes qui appliquent également la procédure de changement d'usage peuvent le mettre en œuvre.

2.1.3.3 En quoi consiste le numéro d'enregistrement ?

La procédure d'enregistrement est un dispositif renforcé de contrôle et de suivi des meublés de tourisme. Elle a été créée par la loi pour une République numérique de 2016 et figure aujourd'hui au III de l'art. L. 324-1-1 du code du tourisme.

Les communes qui mettent en œuvre le numéro d'enregistrement doivent (jusqu'en mai 2026), mettre en place un téléservice qui assure la délivrance immédiate et automatique de ces numéros aux loueurs qui en font la demande. Le contenu de cette demande est précisé par le code du tourisme (II de l'art. D. 324-1-1).

Le numéro d'enregistrement doit être demandé avant toute location d'un meublé de tourisme, et pour chaque local à mettre en location (un seul loueur doit ainsi demander plusieurs numéros d'enregistrement s'il loue plusieurs locaux). A l'inverse de la déclaration simple, le numéro d'enregistrement est obligatoire pour toute location d'un local comme meublé de tourisme, quelle que soit la durée, y compris pour les résidences principales.

Pour le particulier, l'obtention d'un numéro d'enregistrement ne dispense pas du respect des autres éléments de la réglementation (et notamment, le cas échéant, de l'obtention d'une autorisation de changement d'usage ou de mise en location d'un local au titre de l'autorisation du IV de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme).

Par ailleurs, lorsque le numéro d'enregistrement est appliqué, il devient obligatoire, pour les loueurs comme pour les plateformes, de faire figurer ce numéro sur toute annonce relative au bien, y compris sur la plateforme (art. L. 324-2 du code du tourisme). Ainsi, il devient possible pour les communes de savoir à quel local correspond chaque annonce.

La procédure du numéro d'enregistrement a pour objectif de permettre le contrôle a posteriori du respect de la réglementation. Contrairement au changement d'usage, elle ne permet cependant pas de réguler l'entrée sur le marché des loueurs. Le numéro d'enregistrement est délivré automatiquement et instantanément, sans qu'il soit possible à la commune de s'y opposer ou d'effectuer des vérifications a priori [16].

Le fait de ne pas respecter la procédure du numéro d'enregistrement est passible d'une amende jusqu'à 5 000 € pour le loueur, et jusqu'à 12 500 € par annonce pour la plateforme.

2.1.3.4 Les demandes de données d'activité

Les communes qui appliquent le numéro d'enregistrement peuvent avoir accès aux données d'activité des meublés de tourisme qui sont transmises par les plateformes offrant à la location des biens situés sur leur territoire. Ces données portent sur le nombre de nuitées de location de chaque local pendant l'année en cours et l'année précédente. Cet état précise également le nom du loueur, ainsi que le numéro d'enregistrement, l'adresse précise du local et l'adresse réticulaire de la ou des annonces de location[17] .

Cet accès a pour objectif de contrôler le respect des différentes réglementations en lien avec les meublés de tourisme. Ainsi, les communes peuvent s'en servir pour s'assurer que les locaux mis en location ont bien obtenu un numéro d'enregistrement ou, le cas échéant, une autorisation de changement d'usage s'il s'agit d'une résidence secondaire, ou une autorisation de mise en location comme meublé de tourisme s'il s'agit d'un local autre que d'habitation dans l'une des communes concernées ou encore si la location de la résidence principale respecte le plafond fixé (entre 90 et 120 jours selon les communes).

Le défaut de transmission, par une plateforme, des données demandées par une commune dans le de l'article L. 324-2-1 du code du tourisme, est passible d'une amende maximale de 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement.

2.1.3.5 Comment faire une demande d'accès aux données d'activité via l' « API meublés » ?

La demande doit être adressée via l'application dite « API meublés », mise à disposition par un organisme public unique[18] . Les plateformes versent sur cette application l'ensemble des données exigées, qui sont ensuite traitées et vérifiées par l'application avant d'être restituées intégralement aux communes qui en font la demande.

A l'appui de sa demande d'accès au service, la commune doit fournir la délibération ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement, ainsi que la délibération mettant en œuvre le changement d'usage (le cas échéant accompagnée de l'autorisation administrative, pour les communes concernées ayant mis en œuvre le changement d'usage avant novembre 2024) et, le cas échéant, la délibération fixant la durée maximale de location des résidences principales, si celle-ci est inférieure à 120 jours.

Les communes ont également la possibilité de transmettre de manière facultative à l'API un certain nombre d'informations, en particulier les fichiers issus de la procédure d'enregistrement, afin de permettre à l'API de faire des recoupements et de signaler aux communes les cas de fraude potentielle.

Les modalités pratiques d'accompagnement des communes seront précisées ultérieurement.

2.1.4 Comment fonctionnera l'enregistrement à compter de mai 2026 ?

2.1.4.1 La délivrance des numéros d'enregistrement via le « portail numérique unique »

A compter de mai 2026, l'enregistrement des meublés de tourisme sera obligatoire sur l'ensemble du territoire national, et passera par un **portail numérique unique** mis

[16] Toutefois, à compter de mai 2026, des pièces justificatives seront demandées à l'appui de l'enregistrement, et le numéro d'enregistrement ne pourra être délivré en leur absence.
[17] Jusqu'à la mise en service de l'API, ces données précisent également le nom du loueur et s'il s'agit d'une location professionnelle.
[18] Cet organisme publique sera, du moins dans un premier temps, la Direction générale des entreprises (DGE) du ministère de l'économie.

à disposition par le même organisme que celui qui gèrera l'API meublés.

Ce portail permettra de décharger les communes de la responsabilité de mettre en œuvre leur propre téléservice. Outre l'allègement de la charge que cela représentera pour elles, il sera également plus simple à trouver pour les loueurs, où qu'ils soient sur le territoire.

Concrètement, les loueurs viendront déposer sur le portail leur demande de numéro d'enregistrement. Cette demande sera pour la première fois **obligatoirement accompagnée de pièces justificatives,** qui permettront de vérifier les éléments de la déclaration, et donc d'identifier avec certitude les loueurs ainsi que leurs meublés. Si, et seulement si, la déclaration est complète, avec l'ensemble des pièces requises, le portail délivrera instantanément et automatiquement un numéro d'enregistrement, qui permettra au loueur de mettre son bien en location. Simultanément, les données et les pièces justificatives de l'enregistrement seront transmises aux communes, qui pourront vérifier leur conformité.

Il convient de souligner que la vérification des pièces fournies lors de l'enregistrement relèvera toujours de la responsabilité des communes, le portail se contentant de vérifier a priori la présence des pièces justificatives, mais non leur contenu. Ce dernier sera vérifié a posteriori par les communes, qui, en cas de non-conformité, pourront demander au loueur de compléter son dossier et, le cas échéant, lancer la procédure permettant de suspendre ou de retirer le numéro d'enregistrement concerné.

2.1.4.2 Les données qui pourront être exigées à l'appui de l'enregistrement

Les données pouvant être exigées à l'enregistrement sont encadrées par l'article 5 du règlement européen du 11 avril 2024. Elles sont de deux types :

Les données « bloquantes » sont les données explicitement prévues au point 1 de l'article 5 du règlement. Leur absence lors de la demande d'enregistrement empêche la délivrance du numéro d'enregistrement – étant entendu que dans tous les cas, c'est la seule présence de ces données qui est vérifiée à ce stade, et non leur conformité, qui est vérifiée a posteriori par les communes. Ces données sont :

- ✓ l'adresse précise du meublé de tourisme,
- ✓ le type de meublé (par exemple, une maison, un appartement…),
- ✓ s'il s'agit d'une résidence principale,
- ✓ le nombre de lits,
- ✓ si le meublé est soumis à un régime d'autorisation et si l'autorisation en question a été obtenue (notamment, pour la France, l'autorisation de changement d'usage),
- ✓ le nom du loueur,
- ✓ son adresse et les informations permettant de le contacter.

Les données « non bloquantes » sont les données supplémentaires, mentionnées au point 3 du même article, qui peuvent être exigées par la réglementation d'un Etat membre. Contrairement aux données bloquantes, leur absence lors de la demande ne fait pas obstacle à la délivrance automatique du numéro d'enregistrement. Ces informations et pièces peuvent néanmoins être vérifiées par la suite, et leur non-fourniture peut, dans certains cas, entraîner la suspension ou le retrait du numéro d'enregistrement. Ces données seront, pour la France, précisées par décret.

2.1.4.3 Les pièces justificatives qui pourront être exigées à l'appui de l'enregistrement

Pour la première fois, l'enregistrement des meublés de tourisme via le portail numérique unique permettra, à compter de mai 2026, d'exiger des pièces justificatives à l'appui de la demande d'enregistrement. Cela permettra de fiabiliser les numéros d'enregistrement, dont la validité était compromise jusqu'ici par la difficulté à détecter les fausses déclarations.

Ces pièces justificatives peuvent être relatives à chacune des données mentionnées au point précédent. Elles peuvent également être bloquantes ou non bloquantes, selon le statut des données auxquelles elles se réfèrent, et, de la même manière que pour les données, leur conformité ne peut être vérifiée qu'a posteriori par les communes. Les modalités exactes seront précisées par un décret à paraître.

2.1.4.4 La suspension et le retrait des numéros d'enregistrement en cas de déclarations frauduleuses

En cas de fausses déclarations ou de déclarations frauduleuses, le règlement européen détermine la manière dont les communes peuvent demander la suspension ou le retrait des numéros d'enregistrement déjà délivrés. Les plateformes ont alors l'obligation de retirer les annonces correspondantes, dès qu'elles leurs sont signalées.

Les modalités précises applicables en France seront précisées par décret d'ici à mai 2026.

2.2 L'application aux meublés de tourisme de niveaux de performance énergétique

2.2.1 Pourquoi soumettre les meublés de tourisme à des niveaux de performance énergétique ?

Le logement, notamment via le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, contribue de manière significative aux émissions de gaz à effet de serre, et donc au changement climatique. C'est pourquoi la France mène, dans le cadre d'une dynamique européenne, une politique d'ampleur visant à la rénovation énergétique des logements, à commencer par les plus énergivores. Ces efforts visent à la fois à lutter contre le réchauffement climatique et à lutter contre la précarité énergétique des ménages dont les factures sont inutilement élevées du fait par exemple d'une isolation insuffisante.

Or, jusqu'à la loi du 19 novembre 2024, les meublés de tourisme n'étaient pas soumis aux mêmes obligations que les locations de longue durée. Cela s'expliquait notamment par le fait que les locataires de ces meublés ne sont pas directement concernés par le paiement des factures énergétiques. Par ailleurs, les règles de décence énergétique sont fixées par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 pour les logements constituant la résidence principale du locataire. Les meublés de tourisme n'étaient donc juridiquement pas soumis à ces règles.

Cette exemption faisait néanmoins courir le risque que certains propriétaires, dont les logements ne pourraient plus être mis en location classique parce qu'ils ne respectent plus les niveaux de performance énergétique d'un logement décent, choisissent, plutôt que de réaliser les travaux nécessaires, de louer leur bien comme meublé de tourisme. Or, un tel effet d'éviction aurait pu contribuer d'une part, à retarder l'atteinte par la France de ses objectifs en matière de lutte contre le changement climatique et, d'autre part, à accroître la tension sur le marché du logement dans les secteurs concernés.

Dès lors, il est apparu nécessaire d'étendre progressivement aux meublés de tourisme les obligations de décence énergétique applicables aux locations de longue durée.

2.2.2 Quelles sont les exigences de performance énergétique auxquelles les meublés de tourisme sont désormais soumis ?

Ces exigences sont matérialisées par la réalisation d'un **diagnostic de performance énergétique (DPE)**. Ce diagnostic renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un local, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

Il doit être réalisé par un professionnel certifié et aboutit à attribuer au local une étiquette comprise entre « A » (meilleure performance énergétique) et « G » (moins bonne performance énergétique – les étiquettes F et G correspondant aux « passoires énergétiques »). Un DPE est valable dix ans et, dans certaines circonstances, sa réalisation est obligatoire.

Pour plus d'informations sur le DPE, consulter les pages consacrées à ce sujet sur le site du ministère : https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/diagnostic-performance-energetique-dpe

Les logements les moins bien classés sont progressivement amenés à être rénovés, lorsqu'ils sont loués en tant que résidences principales. En effet, le locataire peut demander au juge d'enjoindre au propriétaire bailleur la réalisation de travaux dans un délai donné, décision qu'il peut assortir d'une réduction du loyer, lorsque le logement ne répond pas aux critères de décence énergétique.

C'est déjà le cas depuis le 1er janvier 2025 pour les logements classés G, et cela s'appliquera en 2028 pour les logements classés F, et en 2034 pour ceux classés E.
Pour les meublés de tourisme, le calendrier suivant s'applique :

- Depuis le 21 novembre 2024, la délivrance d'une autorisation – temporaire ou définitive – de changement d'usage, dans les communes dans lesquelles cette procédure est mise en place, est subordonnée à la fourniture d'un DPE compris entre les classes A et E ; à compter du 1er janvier 2034 le DPE devra être compris entre les classes A et D. En l'absence d'un tel DPE, le changement d'usage sera refusé. A noter que cette obligation ne s'applique qu'en France métropolitaine (article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation) ;

- A compter de 2034, tous les meublés de tourisme existants qui ne constituent pas la résidence principale du loueur devront respecter les niveaux de performance énergétique d'un logement décent applicables aux locations de longue durée, tels que prévus par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Concrètement, le DPE devra être classé entre A et D en France métropolitaine et entre A et E en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte. La commune pourra demander à tout propriétaire la transmission d'un DPE valide : ce dernier aura alors deux mois pour transmettre le document (article L. 324-2-2 du code du tourisme). L'absence de transmission à expiration de ce délai sera passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour, recouvrée au profit de la commune. Si le DPE n'est pas conforme, une amende administrative d'un montant maximum de 5 000€ pourra être prononcée par le maire.

2.2.3 Dès maintenant : les nouvelles autorisations de changement d'usage sont conditionnées au respect de critères de performance énergétique

Depuis le 21 novembre 2024, seuls les logements dont le DPE est compris entre les classes A et E, ou à compter du 1er janvier 2034 entre les classes A et D, peuvent obtenir une autorisation de changement d'usage en France métropolitaine (article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation). Il appartient aux communes de faire cette vérification, en demandant systématiquement la production d'un DPE valide et, le cas échéant, de refuser la demande de changement d'usage.

A compter de mi-2026, le DPE pourra également, le cas échéant, être exigé dans le cadre de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme. Cela n'aura cependant pas pour effet d'étendre l'obligation de production du DPE ou de respect des critères d'efficacité énergétique aux locaux qui ne sont pas soumis à autorisation de changement d'usage.

2.2.4 A partir de 2034 : l'application des critères de performance énergétique des logements décents aux meublés de tourisme existants

A compter du 1er janvier 2034, tous les meublés de tourisme qui ne constituent pas la résidence principale du loueur devront respecter les niveaux de performance énergétique d'un logement décent applicables aux locations de longue durée, tels que prévus par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (article L. 324-2-2 du code du tourisme). Concrètement, le DPE devra être classé entre A et D dans l'Hexagone et entre A et E en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte. Cette obligation s'appliquera à tous les meublés de tourisme, y compris ceux ayant déjà obtenu toutes les autres autorisations éventuellement nécessaires (numéro d'enregistrement, changement d'usage…) – sauf les résidences principales louées de manière occasionnelle.

- Afin de vérifier la conformité des meublés de tourisme, les communes pourront demander à tout propriétaire la transmission d'un DPE valide. Ce dernier disposera alors de deux mois pour transmettre le document. L'absence de transmission à expiration de ce délai sera passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour, recouvrée au profit de la commune. En cas de location malgré un DPE non conforme, le numéro d'enregistrement pourra être retiré – ce qui empêchera de fait le local d'être mis en location. Le maire sera compétent pour contrôler le respect par les meublés de tourisme des niveaux de performance énergétique exigibles et sanctionner les infractions qui seront punies d'une amende administrative de 5 000 € maximum par local, recouvrée

au bénéfice de la commune. Le propriétaire sera mis à même de présenter ses observations écrites, dans un délai d'un mois, sur le projet de sanction.

- Il convient de souligner que, contrairement aux exigences de performance énergétique pour les locations classiques, les contrôles et les éventuelles sanctions dépendent ici de la commune, et non du locataire. En effet, dans le cadre d'une location à titre de résidence principale, c'est le locataire qui est lésé par la facture énergétique trop élevée ou l'éventuel inconfort de son logement – il a donc intérêt à agir. Dans le cadre d'une location comme meublé de tourisme, de plus courte durée, et pour laquelle le locataire n'acquitte pas la facture énergétique, ce n'est pas le cas. C'est pourquoi il incombe au maire de s'assurer du respect de la réglementation.

2.3 Les meublés de tourisme dans les copropriétés

2.3.1 Dans quelles conditions les copropriétés peuvent-elles interdire les meublés de tourisme ?

Depuis la loi du 19 novembre 2024 sur la régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, tous les nouveaux règlements de copropriété doivent mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés de tourisme (article 8-1-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis). Dans ce cas, cette interdiction **s'applique à toutes les locations de meublés de tourisme, y compris pour une durée limitée dans les résidences principales.**

Dans les copropriétés existantes dont le règlement interdit déjà toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale, les locations de meublés de tourisme pourront être interdites à la double majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix – et non plus, comme c'était le cas précédemment, à l'unanimité (article 26 de la loi du 10 juillet 1965 précitée).

Attention : dans le cas des copropriétés existantes, **l'interdiction de la location de meublés de tourisme ne s'applique pas aux résidences principales louées de manière occasionnelle,** dans la limite d'une durée annuelle comprise entre 90 et 120 jours selon les communes.

2.3.2 Quelles sont les obligations d'information pour les meublés de tourisme dans les copropriétés ?

Depuis la loi du 19 novembre 2024, **tout loueur qui obtient un numéro d'enregistrement en vue de louer un local comme meublé de tourisme doit en informer le syndic.** Le syndic en informe, à son tour, les copropriétaires, lors de la prochaine assemblée générale.

2.4 Comment lutter contre les nuisances de voisinage ?

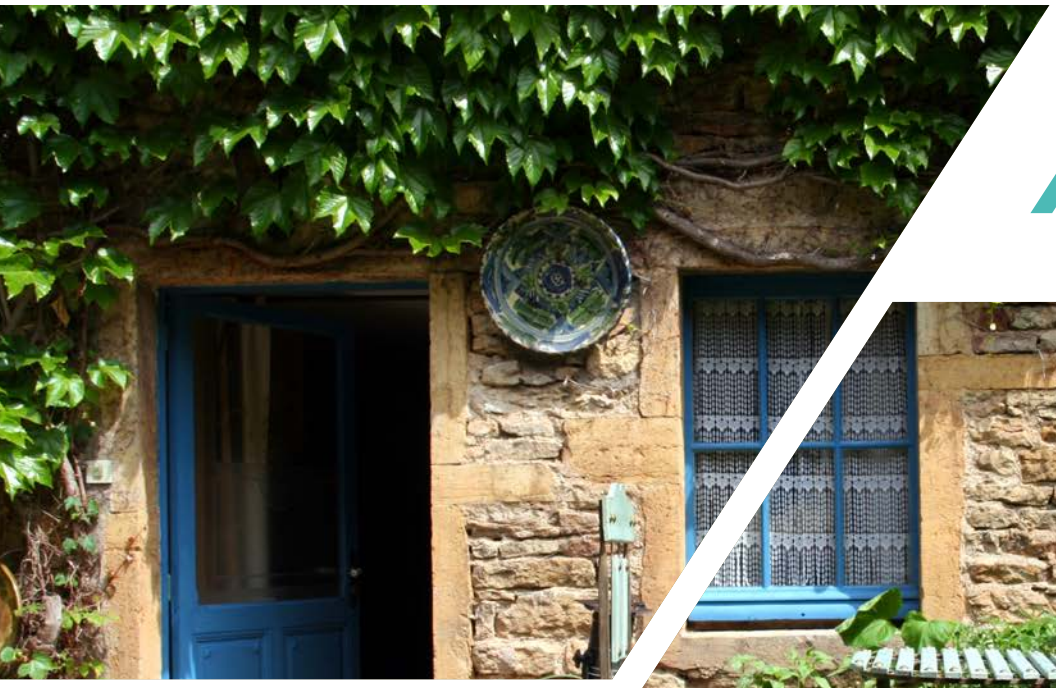
Il n'existe pas aujourd'hui d'outils spécifiques destinés à la lutte contre les nuisances de voisinage provoquées par les meublés de tourisme – ou par tout autre hébergement touristique. Les locataires de meublés de tourisme sont ainsi tenus de respecter les mêmes règles qui s'appliquent à tout locataire classique, y compris la réglementation locale et les éventuelles règles applicables à un immeuble ou à une copropriété. Il incombe notamment aux loueurs de s'assurer de l'occupation paisible de leur hébergement, y compris vis-à-vis du voisinage.

En revanche, des initiatives existent, soit au niveau local, soit au niveau de certaines plateformes. Il peut notamment s'avérer utile de prévoir une information spécifique des locataires, concernant les règles ou les usages propres à certaines zones ou communes. Certaines plateformes établissent par exemple des chartes de bonne conduite communiquées aux voyageurs ou des clauses contractuelles spécifiques, assorties de dispositifs techniques de suivi. En outre, il peut s'avérer utile de se rapprocher des plateformes pour mettre en œuvre des dispositifs de signalement, qui peuvent aboutir à exclure de la location meublée les hôtes ou les locataires connus pour provoquer des nuisances de voisinage. Ces outils peuvent être adaptés localement et venir en appui de l'action des communes.

En cas de fortes nuisances, des actions en justice sont possibles pour troubles anormaux du voisinage. Dans le cadre d'une copropriété, ces actions sont recevables alors même que l'activité serait autorisée par la copropriété, dès lors que les nuisances affectent collectivement les occupants.

3

LA BOITE À OUTILS À DISPOSITION DES COMMUNES



3.1 Pour protéger l'habitat permanent dans les zones tendues : le changement d'usage

3.1.1 En quoi consiste la procédure de changement d'usage ?

La **procédure de changement d'usage** est un dispositif ancien qui vise à lutter contre la pénurie de logements. **Sa mise en œuvre a pour effet de soumettre à autorisation la transformation de tout logement en un local à autre usage (notamment, mais pas uniquement, en meublé de tourisme).**

Aujourd'hui, cette procédure permet en particulier **aux communes qui connaissent des tensions importantes sur le marché du logement** de prévenir leur aggravation.

Cette procédure ne s'applique pas aux résidences principales louées au maximum 120 jours par année civile. Elle interdit en revanche la location d'une résidence secondaire sans avoir obtenu l'autorisation de changement d'usage, quelle que soit la durée de cette location.

La délivrance d'une autorisation de changement d'usage **peut être soumise à compensation (cf. ci-dessous). L'autorisation peut être délivrée temporairement (article L. 631-7-1 A du CCH).**

La jurisprudence française et européenne[19] a confirmé que la procédure de changement d'usage répondait bien au motif impérieux d'intérêt général qu'est la protection du logement à destination de la population permanente.

Depuis novembre 2024, la procédure de changement d'usage peut être mise en œuvre par toute commune qui le souhaite, sur délibération (article L. 631-7 du CCH). Dans les communes autres que celles connaissant une tension particulière sur le marché du logement[20], cette délibération 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 ».

Dans tous les cas, le juge peut être amené à vérifier si la réglementation locale du changement d'usage par une commune satisfait bien aux critères dégagés par les textes et la jurisprudence européenne, en particulier si elle s'appuie bien sur un motif impérieux d'intérêt général, et si elle est bien proportionnelle à cet objectif, ainsi que transparente et non-discriminatoire. C'est pourquoi il est recommandé de s'appuyer sur des études précises permettant de justifier la mesure au regard notamment d'objectifs de mixité sociale, et en fonction des caractéristiques des marchés locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements *(cf. infra)*.

Il convient de signaler que les décisions individuelles de refus d'autorisation de changement d'usage doivent également être motivées, conformément au droit commun des décisions administratives.

Le non-respect de la procédure de changement d'usage par le loueur était passible jusqu'en novembre 2024 d'une amende pouvant aller jusqu'à 50 000 € par local concerné, assortie le cas échéant d'une astreinte de 1 000 € par jour et par m² jusqu'à ce que le local soit rendu à son usage d'habitation. Cette amende a été portée à 100 000 € maximum par local concerné depuis novembre 2024.

3.1.1.1 Quel est l'usage d'un local ?

L'usage d'un local est défini par l'article L. 631-7 du CCH. Il peut s'agir, selon les cas, d'un usage de droit (c'est-à-dire qui s'appuie sur un document, comme une autorisation de changement d'usage ou un permis de construire), ou d'un usage de fait, qui peut être démontré par tout mode de preuve.

Il convient à ce titre de souligner que le régime de changement d'usage est asymétrique, dans la mesure où la transformation d'un local à usage d'habitation en local à autre usage est soumise à autorisation, alors que l'inverse ne l'est pas.

Pour plus de détails, consulter la FAQ sur le changement d'usage, sur le site du ministère*.

3.1.1.2 Comment prouver l'usage d'un local ?

Depuis la loi du 19 novembre 2024, le régime de la preuve de l'usage d'habitation est encadré par les troisième, quatrième, cinquième et sixième alinéas de l'article L. 631-7 du CCH.

Dans tous les cas, la charge de la preuve de l'usage incombe à la partie qui veut démontrer un usage illicite (dans un cadre contentieux). Pour ce qui concerne la régulation des meublés de tourisme, cette partie sera quasiment toujours la commune, qui cherche à établir une infraction à la réglementation du changement d'usage.

Le CCH dispose désormais que la preuve de l'usage d'habitation peut être apportée par tout moyen, à tout moment au cours d'une de ces deux périodes : soit à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment dans les trente dernières années. La première période correspond aux dernières grandes révisions foncières opérées dans la plupart des communes, et permet donc souvent de fournir une « photographie » de l'usage initial d'un bien. La deuxième période permet de retracer les évolutions plus contemporaines d'un bien, qui peut avoir changé d'usage depuis les années 1970.

[19] Cf. notamment la décision dite « Cali » (C-724-18) de la CJUE du 22 septembre 2020.

[20] Les communes connaissant une tension particulière sont celles appliquant la taxe sur les logements vacants, mentionnées par 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.

* https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/location-touristique-meublee

Par exception, pour les locaux à usage autre que d'habitation construits après 1970, ou qui ont fait l'objet de travaux ayant changé leur usage après cette date, l'usage d'un bien est toujours celui pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés – sauf lorsqu'une autorisation postérieure de changement d'usage a été accordée.

Il convient de préciser qu'une simple autorisation de changement de destination, si elle n'était pas accompagnée d'une autorisation de changement d'usage alors qu'elle était requise, ne constitue pas un mode de preuve de l'usage.

Enfin, le sixième alinéa de l'article L. 631-7 précise que l'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à être habité. Cela veut dire qu'un logement, même s'il est vacant pendant une longue période, n'en perd pas pour autant son usage d'habitation. De même, un logement qui fait l'objet d'un arrêté de péril, conserve son usage d'habitation. En revanche, la notion de « local habité » ne comprend pas les locaux occupés de manière illégale par des squatters. La simple configuration d'un local (par exemple le fait qu'il comprendrait des lits, une salle de bains, etc.) ne permet pas nécessairement de prouver son usage d'habitation, mais elle peut constituer un indice en ce sens."

3.1.1.3 Changement d'usage ou changement de destination ?

L'usage d'un local au sens du code de la construction et de l'habitation est distinct de sa destination au sens du code de l'urbanisme. Par usage, on entend la manière dont le local est utilisé, et le code de la construction et de l'habitation ne distingue qu'entre les locaux à usage d'habitation (les logements, qu'il s'agisse de résidences principales ou secondaires) et les locaux à autre usage. Par destination, notion issue du droit de l'urbanisme, on entend la raison pour laquelle un bâtiment a été construit – cette destination implique le respect de normes de construction spécifiques. Il existe plusieurs destinations et sous-destinations possibles.

Ainsi, du point de vue de l'usage, les meublés de tourisme ne sont pas des logements – à l'exception des résidences principales louées moins de 120 jours par an, dont on estime que, même si elles sont utilisées à titre accessoire pour une activité commerciale, c'est leur usage principal au cours de l'année qui prévaut.

Dans les communes dotées d'un plan d'urbanisme à jour de la loi ALUR de 2014[21], les meublés de tourisme relèvent en revanche de la destination « commerce et activités de service », telle que définie à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, et plus précisément de la sous-destination « autres hébergements touristiques » - là encore, à l'exception des résidences principales louées moins de 120 jours par an comme meublés de tourisme, qui relèvent elles de la destination « habitation ».

3.1.1.4 Qu'est-ce qu'une zone tendue dans le contexte des meublés de tourisme ?

Pour l'application de la réglementation sur les meublés de tourisme, les zones tendues sont celles où s'applique la taxe sur les logements vacants, et qui sont listées en annexe du 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.

3.1.2 Comment mettre en œuvre le changement d'usage ?

Depuis novembre 2024, la décision d'appliquer ou non la procédure de changement d'usage revient entièrement à chaque commune – ou, le cas échéant, à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme si la commune en est membre.

Comme évoqué supra, dans les communes qui ne sont pas concernées par la taxe sur les logements vacants[22] , cette délibération de l'EPCI ou du conseil municipal 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 convient de démontrer de manière objective que la collectivité subit des tensions sur le marché du logement. Parmi les indicateurs pouvant être mobilisés figurent par exemple : des prix de l'immobilier ou des loyers particulièrement élevés par rapport à des communes comparables ou par rapport aux revenus des ménages de la zone d'emploi ou des difficultés spécifiques pour certains publics (taux d'effort très élevé des bénéficiaires d'une aide au logement, difficultés à se loger pour les étudiants ou les saisonniers, part de résidences secondaires par rapport au parc de logements…). Il s'agit de démontrer que la mise en œuvre du changement d'usage, qui constitue une contrainte et une atteinte au droit de propriété, est non seulement nécessaire, mais également proportionnée au but recherché. C'est une condition qui peut être examinée par le juge (cf. notamment la jurisprudence française – Cass., Civ. 3ème, 18 février 2021, n° 17-26.156 – et européenne – CJUE, arrêt C-724/18 « Cali » du 22 septembre 2020).

A l'inverse, la concurrence des meublés de tourisme avec d'autres modes d'hébergement, notamment l'hôtellerie classique, ne saurait constituer un motif suffisant pour justifier la mise en œuvre de la procédure de changement d'usage.

Il faut souligner que la mise en œuvre de la procédure de changement d'usage peut emporter des conséquences, non seulement pour les créations de meublés de tourisme, mais également pour tout autre changement d'usage d'un logement (par exemple pour transformer un logement en commerce). Les collectivités qui mettent en œuvre la procédure de changement d'usage doivent donc se donner les moyens d'instruire les demandes correspondantes et d'y répondre.

[21] Dans les communes dotées d'un PLU plus ancien, les meublés de tourisme relèvent cependant de la destination « commerce », telle que définie à l'article R.*123-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure au décret 2015-1783 du 23 décembre 2015.

[22] Soit les communes qui ne sont pas listées par 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.

3.1.3 Qu'est-ce que la compensation ?

L'obtention d'une autorisation de changement d'usage peut être **soumise à compensation**.

Dans ce cas, il appartient à la commune de fixer, dans sa délibération, les conditions de cette compensation. Il peut s'agir d'une compensation « au réel » par laquelle la personne qui transforme un logement en meublé de tourisme transforme simultanément un local à autre usage en logement (la commune peut fixer les caractéristiques et la localisation du local transformé). Il peut également s'agir d'une compensation via l'achat de droits de commercialité, c'est-à-dire que la personne voulant transformer un logement en meublé de tourisme peut payer une autre personne pour qu'elle transforme un local autre en logement.

Dans tous les cas, les modalités de cette compensation doivent être précisées par la délibération instituant le changement d'usage et être claires et intelligibles ainsi que non-discriminatoires.

La mise en œuvre de la compensation permet de maintenir la possibilité d'installer des meublés de tourisme dans d'anciens logements, tout en garantissant que cette installation ne se fera pas au détriment de la quantité et de la qualité des logements disponibles pour la population permanente. Il appartient à la commune de fixer les caractéristiques minimales des logements offerts en compensation (localisation, surface, qualité…), éventuellement par quartier, en respectant notamment l'exigence de proportionnalité.

3.1.4 Qu'est-ce que le changement d'usage à titre temporaire ?

La délibération mettant en œuvre le changement d'usage peut également définir un régime d'autorisation temporaire (art. L. 631-7-1 A du CCH).

Il convient alors de préciser les critères selon lesquels ces autorisations seront délivrées (durée des contrats de location, caractéristiques physiques du local, 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 également être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire personne physique.

Les autorisations temporaires de changement d'usage ne peuvent pas donner lieu à compensation, puisque, à expiration de l'autorisation, les locaux ont vocation à retrouver leur usage d'habitation.

Les autorisations temporaires de changement d'usage sont par ailleurs les seules qui peuvent être soumises aux « quotas » prévus par le troisième alinéa de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation (cf. infra).

3.2 Pour maîtriser le nombre de meublés de tourisme sur le territoire : les quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage

3.2.1 Que sont les quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage ?

Afin d'aider les communes qui le souhaitent à maîtriser le nombre de meublés de tourisme sur leur territoire, la loi du 19 novembre 2024 a prévu au troisième alinéa de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation **la possibilité de fixer, sur tout ou partie du territoire d'une commune :**

- **soit un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage qui peuvent être délivrées ;**
- **soit la part maximale de locaux à usage d'habitation qui peuvent faire l'objet d'une telle autorisation temporaire de changement d'usage.**

Lorsque la limite fixée est atteinte, toutes les nouvelles demandes d'autorisations temporaires de changement d'usage sont automatiquement refusées.

Il convient de souligner que cette mesure ne concerne que les locaux soumis à autorisation de changement d'usage. Ainsi, les quotas ne comprennent pas les chambres chez l'habitant, les résidences principales louées de manière occasionnelle comme meublés de tourisme ni les locations de meublés de tourisme dans des locaux autres que ceux à usage d'habitation (anciens bureaux, commerces…).

Par ailleurs, ces quotas ne concernent que les autorisations temporaires de changement d'usage. Dans les zones concernées, aucune autorisation définitive de changement d'usage ne pourra être délivrée, sauf contre compensation. En effet, les autorisations définitives ne sont pas soumises à renouvellement, ni comprises dans les quotas. Lorsqu'elles ne donnent pas lieu à compensation, elles ont pour effet de diminuer durablement le stock de logements disponibles pour la population permanente. Dès lors, il y aurait une rupture d'égalité à délivrer certaines autorisations de manière définitive, et d'autres de manière temporaire et soumise à quotas, sans que cela ne soit justifié par une compensation.

3.2.2 Comment les mettre en œuvre ?

La mesure peut être mise en œuvre par délibération par toute commune qui applique la procédure de changement d'usage. Cette délibération doit préciser :

- Le champ géographique de la mesure. Il peut s'agir de l'ensemble du territoire de la commune, ou seulement de certaines zones, qui doivent alors être précisément définies dans la délibération.
- Le nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage qui peuvent être délivrées **ou** la part maximale de locaux à usage d'habitation qui peuvent faire l'objet d'une telle autorisation. Dans ce dernier cas, il est conseillé de préciser comment cette part est évaluée et, le cas échéant, à quelle fréquence elle est réévaluée, pour tenir compte d'éventuels changements.
- La durée pour laquelle les autorisations temporaires de changement d'usage sont délivrées. Cette durée doit être identique pour toutes les autorisations, et être inférieure à cinq ans.
- La procédure de sélection entre les candidats. Cette procédure doit être publique et transparente. Elle doit comprendre notamment les délais des dépôts de candidature (par exemple, fixer une date ou un délai de dépôt des candidatures, des critères de sélection, le cas échéant si les autorisations sont attribuées par ordre de dépôt de demande, etc.). Afin de ne pas empêcher l'entrée de nouveaux arrivants sur le marché, et conformément aux critères du droit européen, les autorisations ne doivent pas pouvoir être renouvelées automatiquement, ni conférer d'autres avantages aux personnes qui en sont déjà titulaires (cf. notamment les articles 9 à 12 de la directive services »).

3.3 Pour protéger les résidences principales : la servitude de résidence principale

3.3.1 En quoi consiste la servitude de résidence principale ?

La faculté, pour certaines communes, d'imposer une « servitude de résidence principale », a été introduite par la loi du 19 novembre 2024 (article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme). Elle ne constitue pas directement une mesure de régulation des meublés de tourisme, dans la mesure où son champ est plus large.

Il s'agit, dans les communes où il n'est pas toujours facile de construire pour répondre à une demande croissante de logements, et où la tension sur le marché est déjà forte, de s'assurer que les nouvelles constructions répondent prioritairement aux besoins de ceux qui souhaitent s'installer de manière durable, pour faire vivre les territoires.

Lorsqu'une servitude de résidence principale est mise en œuvre, tous les nouveaux logements construits doivent être à usage exclusif de résidence principale[23], y compris lorsqu'ils sont revendus ou lorsqu'ils changent de locataires. Cette servitude doit obligatoirement, et à peine de nullité, être mentionnée dans les actes de vente et de location des logements concernés.

3.3.2 Quelles sont les conséquences du non-respect de cette servitude ?

Le non-respect de l'obligation d'occuper un logement à titre exclusif de résidence principale est un motif de résiliation de plein droit du bail (cf. points g de l'article 4 et h de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 précitée).

Cette résiliation peut intervenir après que le maire a mis le propriétaire ou le locataire en demeure de régulariser la situation dans un délai maximal d'un an, prorogeable d'un an. Il peut assortir cette mise en demeure d'une astreinte journalière maximale de 1 000 €, cumulable dans la limite de 100 000 € au total (II de l'article L. 481-4 du code de l'urbanisme).

3.3.3 Comment mettre en œuvre la servitude de résidence principale ?

La servitude de résidence principale doit être inscrite dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune qui la met en œuvre.

Pour mettre en œuvre cette servitude, le III de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme dispose que le PLU peut être modifié selon la procédure simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code.

Elle peut s'appliquer dans les zones urbaines ou à urbaniser sur tout le territoire communal, ou bien seulement dans des secteurs délimités par le PLU. Lorsque cette délimitation est modifiée ultérieurement, la servitude de résidence principale ne s'applique plus aux locaux compris dans un secteur qui n'est plus soumis à la servitude.

3.3.4 Dans quelles communes peut-elle être mise en œuvre ?

Cette mesure peut être mise en œuvre uniquement dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants (TLV)[24] , ou dans celles dans lesquelles plus de 20 % des logements sont déjà des résidences secondaires.

[23] 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.

[24] cf. 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

3.4 Pour protéger l'habitat permanent dans les zones tendues : le changement d'usage

3.4.1 Pourquoi limiter la durée de location des résidences principales ?

La durée de location des résidences principales comme meublés de tourisme est réglementée afin de protéger les résidences principales et de garantir l'efficacité de la procédure de changement d'usage. En effet, faute de telle limite, il serait possible de faussement déclarer un local comme résidence principale et d'échapper ainsi à l'autorisation de changement d'usage. Chacune de ces fausses résidences principales viendrait diminuer le stock de logements disponibles pour la population permanente.

Par ailleurs, cette durée de location peut aussi être limitée pour d'autres raisons, comme en atteste la possibilité, prévue par la loi du 19 novembre 2024, d'abaisser cette limite jusqu'à 90 jours, dans les communes qui le souhaitent. En effet, si la location de résidences principales comme meublés de tourisme n'a en principe pas d'effet direct sur l'offre de logements, celle-ci peut néanmoins avoir certains effets indésirables : nuisances de voisinage, accentuation du sur-tourisme, détérioration de l'environnement urbain, etc.

Le fait d'abaisser la durée maximale de location des résidences principales peut en outre permettre de contribuer à lutter contre la fraude, ou contre les effets d'aubaine. Dans certaines communes, la rentabilité d'une location comme meublé de tourisme peut en effet être telle qu'elle dépasse celle d'une location classique en une fraction du temps – parfois même en moins de 120 jours [25].

Dans tous les cas, la fixation d'une durée maximale inférieure à 120 jours constituant une entrave à la liberté des loueurs, elle doit donc s'appuyer sur un motif impérieux d'intérêt général, et rester proportionnée.

3.4.2 Quelle est la durée maximale de location des résidences principales ?

La durée maximale de location pour les résidences principales découle des dispositions légales définissant la résidence principale. Elle peut également, depuis la loi du 19 novembre 2024, être diminuée, en vertu de dispositions du code du tourisme.

La résidence principale est définie comme celle occupée pendant au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, cas de force majeure ou raison de santé (article 2 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs). De ce fait, louer un logement plus de 120 jours fait perdre son caractère de résidence principale au bien concerné, de sorte que le régime de la résidence secondaire devient applicable.

Dans les communes concernées, un logement qui constitue une résidence secondaire ne peut pas être mis en location comme meublé de tourisme sans avoir obtenu au préalable une autorisation de changement d'usage (cf. supra).

Le code du tourisme précise par ailleurs que, dans les communes qui mettent en œuvre le numéro d'enregistrement des meublés, une résidence principale ne peut pas être louée plus de 120 jours par année civile – sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (art. L. 324-1-1). Il appartient en outre aux plateformes d'empêcher la location par leur intermédiaire d'une résidence principale au-delà de 120 jours (II de l'article L. 324-2-1). A compter de mai 2026, et de la généralisation de l'enregistrement, ces dispositions s'appliqueront dans toutes les communes.

Cette durée maximale s'entend toujours par année civile.

3.4.3 Comment réduire cette durée, dans la limite de 90 jours ?

Depuis le 1er janvier 2025, les communes qui appliquent le numéro d'enregistrement (et, à partir de mai 2026, toutes les communes) ont la possibilité d'abaisser le nombre maximal de jours de location comme meublé de tourisme des résidences principales, dans la limite de 90 jours. Elles peuvent donc fixer une durée maximale comprise entre 90 et 119 jours.

Cette décision est prise par délibération, qui doit impérativement être motivée au regard de la situation particulière de la commune.

Il convient de signaler que, ces durées maximales s'appliquant sur l'année civile, il est recommandé, soit d'en prévoir l'application à compter du 1er janvier de l'année suivant la prise de la délibération, soit de prévoir, pour la première année, une mesure transitoire tenant compte des jours de location déjà effectués avant l'entrée en vigueur de la réglementation.

Il convient de noter que l'abaissement de la durée maximale de location n'a pas pour conséquence de faire passer les logements loués entre 90 et 120 jours dans le champ de la réglementation de changement d'usage, qui continue de ne s'appliquer qu'à partir de 120 jours.

[25] Cf. notamment le rapport « Propositions de réforme de la fiscalité locative » de mai 2024, établi par Annaïg Le Meur (députée du Finistère) avec l'IGF et l'IGEDD, notamment les graphiques 16 à 19, qui calculent le bénéfice net d'impôts pour des appartements de 40 m² loués à Paris, Montpellier, La Rochelle et Annecy, en meublé de tourisme ou en location nue.

3.5 Pour protéger les locaux autres que les logements : l'autorisation de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme

3.5.1 Pourquoi protéger les locaux autres que des logements ?

Si la procédure de changement d'usage protège efficacement les seuls locaux à usage d'habitation, les autres locaux peuvent, en règle générale, être loués librement comme meublés de tourisme sans autorisation préalable ni limite de durée.

Or, dans certaines communes, le fort développement des meublés de tourisme peut avoir des conséquences y compris sur ces locaux. Des pénuries de bureaux, ou encore de surfaces commerciales, ont ainsi pu être signalées.

C'est pourquoi la loi dite « engagement et proximité » de 2019 a introduit la possibilité de soumettre dans un premier temps les seuls locaux commerciaux à autorisation préalable de mise en location comme meublés de tourisme (IV bis de l'art. L. 324-1-1 du code du tourisme). Depuis la loi du 19 novembre 2024, cette faculté est étendue à tous les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation.

Ainsi, la loi de 2024 réalise un « bouclage » des procédures d'autorisation, qui permet aux communes qui le souhaitent de soumettre à autorisation tous les nouveaux meublés de tourisme, soit au moyen de la procédure de changement d'usage pour les locaux à usage d'habitation, soit au moyen de l'autorisation du code du tourisme pour tous les autres locaux.

La mise en location sans autorisation d'un local à usage autre que d'habitation comme meublé de tourisme, dans les communes concernées, est passible d'une amende de 25 000 €.

3.5.2 Comment mettre en œuvre l'autorisation du code du tourisme

La mise en œuvre de l'autorisation du code du tourisme est possible dans les seules communes qui appliquent également la procédure de changement d'usage[26] .

En pratique, les communes qui souhaitent mettre en œuvre cette autorisation doivent prendre une délibération, qui précise notamment :

- Les principes de mise en œuvre des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services. Il importe en particulier d'expliquer en quoi la commune connaît des difficultés particulières se rapportant à ces objectifs (par exemple : pénurie d'espaces commerciaux, notamment pour satisfaire les besoins de la population permanente, pénurie de bureaux, ou autres effets négatifs d'une surconcentration de meublés de tourisme). La jurisprudence européenne insiste sur le fait qu'un régime d'autorisation doit poursuivre un motif impérieux d'intérêt général, et que les mesures mises en œuvre doivent être proportionnées à cet objectif – aussi, la commune qui choisit d'appliquer cet outil de régulation doit être en mesure de démontrer qu'elle satisfait bien aux exigences européennes.
- Les critères qui seront appliqués pour délivrer, ou non, des autorisations. Ces critères doivent être proportionnés, objectifs et transparents. Ils peuvent être différenciés territorialement, selon la situation et les besoins de certains quartiers ou zones. Une telle différenciation peut d'ailleurs être un élément tendant à démontrer la proportionnalité des mesures prises, puisqu'elle peut démontrer que la commune a limité les mesures contraignantes aux zones où celles-ci sont les plus nécessaires.

3.5.3 Comment cette autorisation s'articule-t-elle avec l'autorisation de changement d'usage ?

L'autorisation du code du tourisme ne concerne que les locaux à usage autre que d'habitation, qui ne sont pas concernés par l'autorisation de changement d'usage. Les deux autorisations ne devraient donc jamais être demandées simultanément pour le même local.

[26] A compter de mai 2026 au plus tard. D'ici-là, cette procédure peut être mise en œuvre par toutes les communes qui ont instauré une procédure d'enregistrement.

3.6 De quelles amendes sont sanctionnées les infractions à la réglementation sur les meublés de tourisme ?

Le non-respect de la réglementation sur les meublés de tourisme est passible d'amendes importantes. Ces sanctions sont soit civiles, c'est-à-dire qu'elles sont prononcées par le tribunal judiciaire dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme, soit administratives, c'est-à-dire imposées directement par le maire.

Il incombe à chaque commune d'effectuer, à l'aide des outils décrits dans le présent guide, tous les contrôles nécessaires, et, selon les cas, d'imposer les amendes, ou de porter d'éventuelles infractions au contentieux en apportant les preuves. Il n'existe pas de preuve spécifique ; il s'agit d'apporter au tribunal tous les éléments recueillis conformément à la loi et qui permettent d'établir la réalité du manquement reproché.

Le tribunal judiciaire est saisi par assignation, selon la procédure accélérée au fond dont les modalités sont définies par l'article 481-1 du code de procédure civile. Cette procédure contradictoire permet d'obtenir un jugement dans un délai plus bref que la procédure normale et les ordonnances rendues sont exécutoires de droit à titre provisoire, nonobstant appel.

Les amendes sont prononcées au profit des communes.

3.6.1 Les amendes maximales applicables

Sanctions	Personne concernée	Type d'amende C = civile A = admin	Montant maximal par meublé	Fondement juridique	En vigueur
Défaut de déclaration simple d'un meublé de tourisme	Loueur	C	450 €	R. 324-1-2 CT	Jusqu'en mai 2026
Défaut d'enregistrement du meublé de tourisme	Loueur	C	5 000 €	L. 324-1-1 CT	Jusqu'en mai 2026
	Loueur	A	10 000 €	L. 324-1-1 CT	A partir de mai 2026
Fausse déclaration lors de l'enregistrement	Loueur	A	20 000 €	L. 324-1-1 CT	A partir de mai 2026
Utilisation d'un faux numéro d'enregistrement	Loueur	A	20 000 €	L. 324-1-1 CT	A partir de mai 2026
Non-respect de l'injonction de retrait d'une annonce frauduleuse	Plateforme	C	50 000 €	L. 324-1-1 CT	A partir de mai 2026
Non-respect de la durée maximale de location des résidences principales	Loueur	C	10000 €	L. 324-1-1 CT	Jusqu'en mai 2026
	Loueur	C	25000 €	L. 324-1-1 CT	Depuis mai 2026
Défaut d'autorisation pour les locaux commerciaux	Loueur	C	25 000 €	L. 324-1-1 CT	Jusqu'en mai 2026
Défaut d'autorisation pour les locaux autres que les logements	Loueur	C	25 000 €	L. 324-1-1 CT	Depuis mai 2026
Défaut d'affichage du numéro d'enregistrement	Plateforme	C	12 500 €	L. 324-1-1 CT	Inchangé
Défaut d'information légale des loueurs	Plateforme	C	12 500 €	L. 324-1-1 CT	Inchangé
Défaut de transmission des relevés de nuitées	Loueur	C	10 000 €	L. 324-1-1 CT	Jusqu'en novembre 2024
	Loueur	C	15 000 €	L. 324-1-1 CT	A compter de novembre 2024
Défaut de transmission des données à la commune ou au portail numérique unique	Plateforme	C	50 000 €	L. 324-1-1 CT	Inchangé
Défaut de retrait des annonces ayant dépassé la durée maximale autorisée	Plateforme	C	50 000 €	L. 324-1-1 CT	Inchangé
Non-respect des exigences de performance énergétique	Loueur	A	5 000 €[27]	L. 324-2-2 CT	A partir de 2034
Défaut d'autorisation de changement d'usage [28]	Loueur	C	50 000 €	L. 651-2 CCH	Jusqu'en novembre 2024
	Loueur	C	100 000 €	L. 651-2 CCH	A partir de novembre 2024
Aide à la fraude	Intermédiaire (conciergerie…)	C	100 000 €	L. 651-2-1 CCH	Depuis novembre 2024
Obstruction aux missions des agents assermentés (ex : refus de visite du local)	Loueur	C	2 250 €	L 651-4 CCH	Inchangé

[27] En cas de non-transmission du DPE en cours de validité, dans les deux mois suivant la demande de la commune, une astreinte administrative de 100 € par jour de retard peut également être prononcée.

[28] Le tribunal compétent peut, en outre, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), ordonner le retour de ce local à son usage d'habitation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de ce délai, il peut prononcer une astreinte maximale de 1000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé.

4

LA FISCALITÉ DES MEUBLÉS DE TOURISME

4.1 L'imposition des revenus de la location des meublés de tourisme

L'imposition des revenus de la location des meublés de tourisme passe principalement par le régime dit du « micro-BIC » (micro-bénéfices industriels et commerciaux). Ce régime, par le passé très avantageux pour les meublés de tourisme, a été modifié par la loi de finances pour 2024 puis par la loi du 19 novembre 2024.

L'objectif était de réduire l'avantage accordé aux meublés de tourisme, voire d'aligner leur régime sur celui applicable aux locations nues dans le cadre du régime dit « micro-foncier », afin de ne pas inciter fiscalement à un type de location qui est déjà très avantageux.

Ainsi, entre les revenus locatifs perçus en 2023, et ceux perçus en 2025, l'abattement pour les meublés de tourisme passe de 50 à 30 % lorsque le meublé n'est pas classé, et de 71 à 50 % lorsqu'il est classé. Les meublés non classés sont donc alignés sur le régime micro-foncier de la location nue, et les meublés classés conservent un avantage réduit.

De même, les plafonds d'application du régime micro-BIC sont, pour les mêmes périodes, diminués de 77 700 à 15 000 € pour les meublés de tourisme non classés (alignés sur le régime micro-foncier de la location nue), et ces plafonds pour les meublés de tourisme classés sont diminués de 188 700 à 77 700 €, soit un avantage nettement réduit par rapport au passé.

Régime fiscal micro-BIC pour les revenus de location 2025	Abattement (2023 → 2025)	Plafond d'application du régime micro-BIC (2023 → 2025)
Meublés de tourisme non classés	50 % → **30 %**	77 700 → **15 000 €**
Meublés de tourisme classés	71% → **50 %**	188 700 → **77 700 €**
Location nue (micro-foncier, pour comparaison)	30 %	15 000 €

L'imposition des revenus peut également avoir lieu par le régime réel, soit que le loueur décide de s'y assujettir volontairement, soit qu'il en soit obligé s'il dépasse les plafonds du micro-BIC. Ce régime n'a pas été modifié par la loi du 19 novembre 2024.

4.2 La taxe de séjour

4.2.1 Comment la taxe de séjour s'applique-t-elle aux meublés de tourisme ?

La taxe de séjour peut être instaurée sous certaines conditions par le conseil municipal ou par l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), qui en fixe le tarif, dans des limites déterminées par la loi [29]. Sont notamment concernées :

- ✓ Les communes touristiques,
- ✓ Les stations classées de tourisme,
- ✓ Les communes littorales,
- ✓ Les communes de montagne,
- ✓ Les communes qui réalisent des actions de promotion en faveur du tourisme ainsi que celles qui réalisent des actions de protection et de gestion de leur espace naturel.

La taxe de séjour peut également être instituée par les EPCI, quel que soit leur régime fiscal, dans les mêmes conditions que pour les communes.

Dans les communes qui appliquent la taxe de séjour, les meublés de tourisme, qu'ils soient classés ou non, y sont soumis.

A noter que la taxe de séjour est indépendante des autres dispositifs de la réglementation sur les meublés de tourisme. En particulier, une commune peut appliquer la taxe de séjour, qu'elle applique ou non le changement d'usage et le numéro d'enregistrement.

4.2.2 Quelles plateformes sont concernées par la collecte de la taxe de séjour ?

La collecte de la taxe de séjour est obligatoirement effectuée par les seules plateformes en ligne, dès lors qu'elles agissent en qualité d'intermédiaires de paiement pour le compte de loueurs non professionnels. Cette collecte est optionnelle pour les loueurs professionnels, qui peuvent choisir d'y procéder eux-mêmes. En effet, ces plateformes disposent d'une information privilégiée sur les réservations, les sommes payées, etc. Elles reversent ensuite cette taxe de séjour à la commune ou à l'EPCI concerné.

Les plateformes par lesquelles les hébergeurs professionnels louent leurs biens, qu'elles soient intermédiaires de paiement ou non, ne sont préposées à la collecte de la taxe de séjour et à l'exécution des formalités administratives correspondantes que si elles ont été habilitées à cet effet par les loueurs. Il en est de même pour les plateformes par lesquelles les hébergeurs non professionnels louent leurs biens et qui ne sont pas intermédiaires de paiement. Dans ces deux derniers cas, en l'absence de mandat donné à la plateforme, c'est au loueur qu'il incombe de collecter la taxe de séjour.

4.2.3 Informations complémentaires sur la taxe de séjour

La direction générale des collectivités locales (DGCL) publie, en lien avec la direction générale des entreprises (DGE), un guide pratique complet concernant l'application de la taxe de séjour. Ce guide est disponible à l'adresse suivante : https://www.collectivites-locales.gouv.fr/finances-locales/taxe-de-sejour

[29] Pour les tarifs de la taxe de séjour, cf. les articles L. 2333-30 et L. 2333-41 du code général des collectivités territoriales.

5

MIEUX CONNAÎTRE LES MEUBLÉS DE TOURISME DANS MA COMMUNE

5.1 Pourquoi est-il indispensable de bien connaître la situation des meublés de tourisme dans ma commune ?

La régulation des meublés de tourisme est largement de la responsabilité des communes, qui peuvent, selon leur situation, choisir de mettre en œuvre et d'adapter à leurs besoins des outils mis à disposition par la loi et le règlement.

Ces outils de régulation constituent des contraintes, à la fois pour les particuliers et pour les plateformes. Il importe donc de s'assurer, avant toute régulation, que celle-ci répond bien à un besoin dans la commune, et qu'elle est proportionnée au regard des objectifs qu'elle poursuit. Pour cela, il est nécessaire de connaître le mieux possible les caractéristiques de la commune, et tout particulièrement de son marché des meublés de tourisme.

Comme le rappelle notamment la Cour de justice de l'Union européenne[30] , il appartient au juge, national et européen, et donc également aux autorités publiques lorsqu'elles mettent en œuvre les outils prévus par la loi, de s'assurer :

1. Que la régulation poursuit bien un motif impérieux d'intérêt général (c'est le cas par exemple pour les régulations ayant pour objet de lutter contre la pénurie de logements pour la population permanente) ;

2. Que le même objectif ne saurait être atteint par des moyens moins contraignants (critère de proportionnalité). A cet égard, il peut s'avérer judicieux, lorsque c'est possible, de faire une application différenciée de la réglementation, par exemple en fonction de la situation de certains quartiers.

Dans les deux cas, en cas de contentieux, il appartiendra à la commune de démontrer, non seulement qu'une régulation est bien nécessaire au regard de sa situation, mais également que les modalités de régulation choisies sont bien proportionnées à l'objectif recherché. Cette démonstration peut être faite par exemple au moyen d'études, d'analyses, d'indicateurs, etc. Elle nécessite donc une bonne connaissance de la situation particulière de la commune.

5.2 Comment mieux connaître la situation des meublés de tourisme dans ma commune ?

Afin de mieux connaître la situation et les besoins d'une commune, il est recommandé de procéder à plusieurs types d'analyses :

1. Ma commune connaît-elle une tension particulière sur le marché du logement ? Celle-ci se traduit-elle par des loyers ou des prix particulièrement élevés ?

2. Certaines populations ont-elles particulièrement du mal à se loger (jeunes, étudiants, saisonniers) ?

3. Cette tension est-elle aggravée par la présence de meublés de tourisme ?

4. Quelles sont les caractéristiques des meublés de tourisme dans ma commune : résidences principales ou secondaires ? anciens locaux commerciaux ? loués à l'année ou seulement pendant la saison touristique ? sont-ils particulièrement concentrés dans certains quartiers ?

5. Les meublés de tourisme de ma commune affectent-ils les services (commerces, équipements) destinés à la population permanente ? Si oui, comment ?

6. Les meublés de tourisme de ma commune engendrent-ils des nuisances (bruit, incivilités), en particulier dans les quartiers où ils sont les plus concentrés ? On pourra à cette fin notamment étudier les signalements effectués.

7. Les meublés de tourisme de ma commune contribuent-ils à un surtourisme qui nuit à l'environnement, ou à l'environnement urbain ?

Ces études et analyses peuvent être menées au niveau de la commune, mais il peut également être intéressant de vérifier si des équipes de recherche travaillent déjà, ou seraient intéressées de travailler, sur ces questions.

[30] Cf. notamment l'arrêt dit « Cali » (C-724-18) de la CJUE du 22 septembre 2020.

5.3 Les données transmises via l'API « meublés »

5.3.1 Quelles sont les données transmises via l'API ?

Les données obligatoirement transmises par les plateformes, et mises à disposition des communes ou des EPCI via l'API, sont, pour chaque meublé concerné :

- ✓le numéro de déclaration du meublé de tourisme obtenu en application des dispositions du III de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme ;
- ✓ l'adresse réticulaire de la ou des annonces de location ;
- ✓ l'adresse précise du meublé de tourisme ;
- ✓ le nombre de jours au cours desquels ce meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par l'intermédiaire des personnes mentionnées au I de l'article L. 324-2-1 du code du tourisme[31] pour l'année en cours et pour l'année précédente, avec le détail du nombre de jours pour chacune de ces personnes et pour chacun des mois ou des trimestres de l'année en cours et de l'année précédente.

En outre, les données suivantes sont mises à disposition des communes, si elles ont été préalablement adressées à l'API par les communes ou par les plateformes via l'API :

- ✓ la caractérisation éventuelle par la commune de la validité du numéro de déclaration du meublé de tourisme obtenu en application des dispositions du III de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme ou de l'actualité de l'activité de location du meublé de tourisme ;
- ✓ l'identifiant fiscal du local ;
- ✓ le fait que le meublé de tourisme constitue ou non la résidence principale du loueur 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 ;
- ✓ le fait que le meublé est loué ou non dans le cadre d'une activité professionnelle ;
- ✓ le fait que le logement est accessible aux personnes en situation de handicap ;
- ✓ le nombre de pièces composant le meublé ;
- ✓ le nombre de lits du meublé ;
- ✓ le niveau de classement ou de toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme ;
- ✓ la date de la décision de classement ;
- ✓ si le loueur est une personne physique, ses nom et prénom ;
- ✓ si le loueur est une personne morale, sa dénomination et le nom d'un de ses ou de ses représentants légaux ;
- ✓ le numéro SIRET du loueur ;
- ✓ l'adresse du loueur ;
- ✓ l'adresse électronique du loueur.

[31] Soit « toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un meublé de tourisme », autrement dit tout intermédiaire de location de meublés de tourisme.

5.3.2 Comment ces données peuvent-elles être utilisées, dans le cadre du RGPD ?

Les données collectées par une commune au titre de la loi ELAN sont des données administratives. Elles peuvent être exploitées pour les finalités inscrites dans la loi (contrôle du respect de la réglementation), mais également à des fins statistiques ou de recherche.

Il n'en s'agit pas moins de données personnelles, qui sont donc protégées. A ce titre, il incombe à la commune de s'assurer de la sécurité de ces données, et de la confidentialité de leur traitement, conformément à la réglementation en vigueur et, de manière plus générale, de respecter l'ensemble des obligations posées par la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 et le RGPD – y compris lorsqu'elle les met à disposition de tiers à des fins statistiques ou de recherche.

En particulier, lorsque la commune communique publiquement sur ces données, elle doit s'assurer de les anonymiser de manière à se prévenir notamment contre le risque de « réidentification » des personnes concernées.

5.4 Les autres données disponibles

5.4.1 Les données transmises par les plateformes aux collectivités qui appliquent la taxe de séjour

Afin de permettre le contrôle et la vérification des sommes reversées au titre de la taxe de séjour, les plateformes numériques qui la collectent sont tenues de transmettre deux fois par an, aux collectivités territoriales concernées, un état détaillé qui comprend, conformément à l'article L. 2333-34 du code général des collectivités territoriales, pour chaque hébergement loué sur le territoire de la collectivité concernée et pour chaque perception effectuée :

- ✓ la date à laquelle débute le séjour,
- ✓ la date de perception de la taxe,
- ✓ l'adresse de l'hébergement,
- ✓ le nombre de personnes ayant séjourné,
- ✓ le nombre de nuitées concernées,
- ✓ le prix de chaque nuitée réalisée (lorsque l'hébergement n'est pas classé),
- ✓ le montant de la taxe perçue,
- ✓ le numéro d'enregistrement de l'hébergement (dans les communes concernées),
- ✓ et les motifs d'exonération de la taxe (le cas échéant).

Attention : La **notion de « nuitée »** pour la taxe de séjour est différente de celle pour ce qui concerne l'application des dispositions du code du tourisme concernant la transmission des données d'activité des meublés de tourisme. Ainsi, dans le domaine de la taxe de séjour, la nuitée se calcule par personne, alors que pour le code du tourisme, elle se calcule par hébergement. Ainsi, un appartement loué deux nuits à trois personnes comptera pour 6 nuitées de taxe de séjour, mais seulement pour deux nuitées au titre des données transmises dans le cadre du code du tourisme.

Ces informations, bien qu'elles se recoupent avec certaines informations demandées dans le cadre du code du tourisme (adresse, nombre de nuitées) relèvent bien d'une procédure distincte de ce code, et répondent à d'autres objectifs.

Aussi, une plateforme ne peut se prévaloir de ce qu'elle a déjà transmis les informations relatives à la taxe de séjour pour refuser de transmettre celles demandées dans le cadre du code du tourisme (dans les communes concernées).

5.4.2 Les autres données

Outre les données issues de l'API « meublés » et les données transmises au titre de la taxe de séjour, les sources de données suivantes peuvent éventuellement être mobilisées afin de mener des études et analyses sur les meublés de tourisme :

- ✓ Les données publiées par les observatoires locaux des loyers[32] (pour les communes qui sont couvertes par un tel observatoire), ou celles de la « carte des loyers » publiée par le ministère du logement[33] - pour connaître le niveau des loyers dans la commune ;
- ✓ Les données d'enquêtes publiques : notamment l'enquête de suivi de la demande tourisme (DGE/Insee) et l'enquête logement du Commissariat général au développement durable (CGDD) ;
- ✓ Certaines données, fournies par les plateformes, sont collectées et publiées depuis fin juin 2021 par Eurostat[34];
- ✓ Par ailleurs, et pour information, des données issues du « moissonnage » (ou scraping – technique de récupération automatique de données en ligne) sont proposées par des entreprises, souvent de manière payante. Elles peuvent présenter des défauts et parfois être contestées, mais demeurent des outils intéressants pour les réflexions en amont ;
- ✓ Enfin, certaines plateformes peuvent être disposées à communiquer des données volontairement, soit dans le cadre d'études ou de projets de recherche, en partenariat avec l'Etat, ou directement aux communes. Il convient pour cela de se rapprocher directement des plateformes concernées.

[32] https://www.observatoires-des-loyers.org/
[33] https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers
[34] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms

5.5 Bibliographie sélective sur les meublés de tourisme

De nombreuses études et rapports sont publiés chaque année sur le sujet des meublés de tourisme. La sélection suivante ne prétend aucunement à l'exhaustivité, mais permet de donner quelques exemples du type d'analyses qui sont produites.

5.5.1 Rapports

- **« Propositions de réforme de la fiscalité locative »,** Mai 2024 – rapport établi par Annaïg Le Meur (députée du Finistère) avec l'IGF et l'IGEDD

- **Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental,** Juin 2022 – rapport de la mission de l'IGF, du CGEDD, et de l'IGA

5.5.2 Quelques études et analyses sur les meublés de tourisme

- ***« Housing Under Platform Capitalism – The Contentious Regulation of Short-Term Rentals in European Cities »*** par Thomas AGUILERA, Francesca ARTIOLI et Claire COLOMB, Juin 2025, University of California Press (en anglais)

- **« Les locations meublées dans la Métropole du Grand Paris et à Paris en 2024 »,** Note de l'APUR, mars 2025.

- **« Airbnb des villes et des champs à l'épreuve de la Covid-19. »** par LING, Yuheng., ALLAM, Yacine., BREUILLÉ, Marie-Laure., GRIVAULT, Camille., LE GALLO, Julie. Revue d'économie industrielle, 2024/2 n° 186, pp. 9-88.

- **« Observer et réguler les locations de meublés de courte durée »,** Séminaire du 18 novembre 2022 organisé par le CEREMA (en vidéo).

- **« Quel impact de la crise de la Covid-19 sur les locations meublées touristiques à Paris ? »,** Note de l'APUR, octobre 2021.

- ***« Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities*** [35] **»,** K. Ayouba, M.-L. Breuille, C. Grivault, J. Le Gallo. In International Regional Science Review, 2020 (accès payant).

- **« La ville est à nous ! Comment encadrer Airbnb face à la pénurie de logement »,** novembre 2020, Rapport de la FEANTSA et de la Fondation Abbé Pierre.

- **« Cet Airbnb dont on ne parle pas »,** Dominique Andrieu, Julian Devaux, Nicolas Oppenchaim, Métropolitiques, 20 mai 2019.

[35] https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0160017618821428

DICOM/MCL/25004 - Septembre 2025
Crédits photos : AdobeStock
Imprimé sur du papier certifié écolabel européen

MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité