

## A LA UNE

## DIU202v3 Actualité automnale des meublés touristiques : le législateur renforce leur encadrement

• L. n° 2024-1039, 19 nov. 2024 : JO n° 0274, 20 nov. 2024

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 contient de nombreuses mesures destinées à renforcer les outils de régulation des meublés touristiques de type Airbnb (sur le volet copropriété, v. LEDIU janv. 2025, n° DIU202v4, note G. Gil).

**Un contrôle accru.** Déjà, le législateur généralise la procédure de déclaration avec enregistrement à l'ensemble des meublés de tourisme, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire et ce, quelle que soit la localisation de la commune. Cet enregistrement permet de demander des pièces justificatives pour éviter la fraude consistant à déclarer louer sa résidence principale afin d'échapper à l'exigence d'une autorisation de changement d'usage. Précédemment, ce système de déclaration plus approfondie était optionnel et nécessitait une délibération du conseil municipal. Cette nouvelle procédure entrera en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard au 20 mai 2026.

Les municipalités pourront d'ailleurs, à partir de janvier 2025, limiter à 90 jours au lieu de 120, la durée maximale pendant laquelle les résidences principales peuvent être librement louées en meublé touristique. Autre pouvoir pour les communes : celui, dès à présent, de délimiter dans leur PLU des secteurs réservés à la construction de logements à usage exclusif de résidence principale pour les communes situées en zone tendue ou celles ayant plus de 20 % de résidences secondaires sur leur territoire (C. urb., art. L. 151-14-1). Les notaires ou autre intermédiaire immobilier doivent savoir que cette servitude de résidence principale devra faire l'objet d'une mention expresse dans toute promesse de vente, contrat de vente, de location ou constitutif de droits réels, à peine de nullité de l'acte.

Les règles de performance énergétique sont désormais étendues aux meublés de tourisme, sauf s'ils constituent la résidence principale du loueur. Depuis le 21 novembre 2024, le propriétaire d'un logement situé dans une commune soumise à autorisation de changement d'usage n'obtiendra l'autorisation que s'il produit un DPE mentionnant une étiquette comprise entre A et E. La règle est moins rigoureuse pour les logements loués à titre principal qui, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, ne pourront être loués que si le DPE n'est pas supérieur à F.

Le périmètre d'autorisation de changement d'usage permanent des locaux est élargi : il n'est plus limité aux communes de plus de 200 000 habitants et à celle des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, mais peut être étendu, sur décision de l'organe délibérant, aux communes soumises à la taxation des logements vacants, telles que listées par l'article 232 du CGI (C. urb., art. L. 631-7). Quant aux communes situées en zone non tendue, leur autonomie est renforcée puisqu'elles pourront se soumettre volontairement au régime d'autorisation préalable sans avoir à obtenir, comme c'était le cas, une décision préfectorale. Les communes ont également plus de liberté pour définir les conditions de délivrance d'une autorisation temporaire de changement d'usage.

**Des mesures dissuasives.** La niche fiscale Airbnb est largement amputée par la loi qui diminue l'abattement fiscal du régime micro-BIC. Pour les meublés classés et les chambres d'hôtes, il est réduit à 50 % dans la limite de 77 000 € de revenus annuels (au lieu de 71 % dans la limite de 18 700 €) et pour les meublés non classés, il est réduit à 30 % dans la limite de 15 000 € de revenus annuels (au lieu de 50 % dans la limite de 77 000 €).

À noter enfin le durcissement et l'élargissement des sanctions prévues en cas d'irrespect des règles d'autorisation de changement d'usage. L'amende civile s'élève désormais à 100 000 € par local irrégulièrement transformé et les intermédiaires immobiliers (à l'exception des plateformes numériques) sont concernés, contrairement à ce qu'avait pu décider la Cour de cassation (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 nov. 2022, n° 21-20.464).

*Béatrice Vial-Pedroletti, maître de conférences à Aix-Marseille université, GREDIAUC (EA 3786)*

## SOMMAIRE

## ► COPROPRIÉTÉ

- Location meublée touristique 2
- Notion de préjudice collectif 2

## ► EXPROPRIATION

- Droit de rétrocession : une déchéance sous réserve 3

## ► FISCALITÉ

- Exonération d'ISF au titre des biens professionnels : ne pas confondre activité de marchands de biens et gestion de son patrimoine immobilier 3

## ► LOGEMENT

- Le refus illégal de reconnaître le caractère prioritaire et urgent d'une demande de relogement doit être indemnisé 4

## ► PROFESSIONS

- Clarification des missions de l'architecte 4

## ► RESPONSABILITÉ

- Indemnisation du préjudice de jouissance et exigence d'un lien de causalité certain 5

## ► SERVITUDES

- Servitude d'utilité publique et droit de propriété 5

## ► SOCIÉTÉS

- Caractérisation de justes motifs de retrait d'une société d'attribution d'immeubles à jouissance partagée 6

## ► URBANISME

- Précisions du Conseil d'État sur les modalités d'appréciation par le juge de la compatibilité d'une autorisation d'urbanisme avec une OAP 6
- La notification d'un recours au pétitionnaire à l'adresse indiquée sur le panneau d'affichage est régulière, même si l'adresse est erronée 7
- Une double précision sur l'effet cristallisateur d'un certificat d'urbanisme 7

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert  
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

## Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université