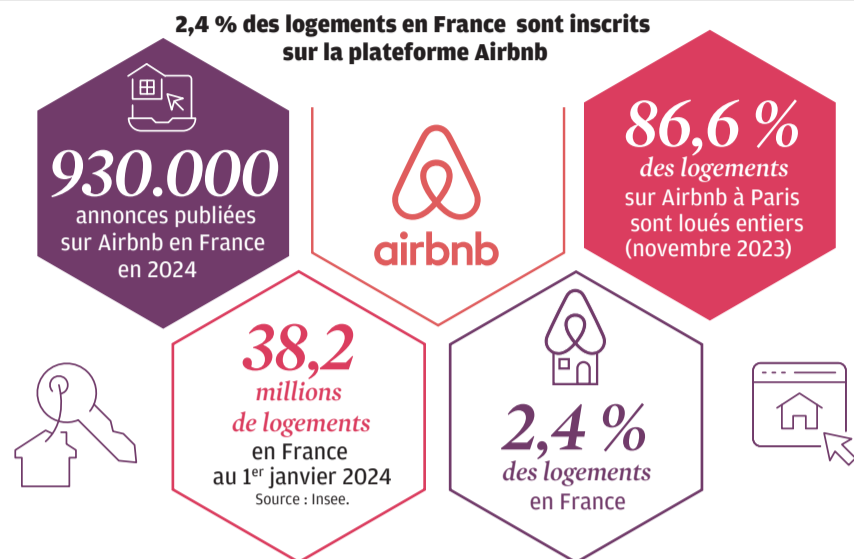


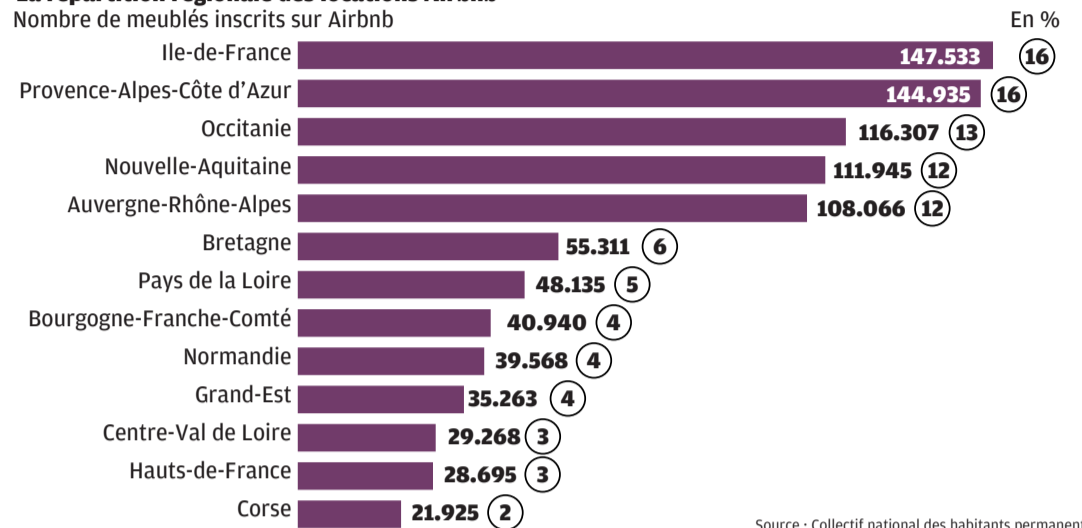
PLACEMENTS

Retraite/Immobilier/Fonds/Fiscalité/Juridique/Assurance-vie... Tout ce que vous devez savoir cette semaine

Les meublés de tourisme se concentrent dans les zones touristiques



La répartition régionale des locations Airbnb



Immobilier

Louer son bien sur Airbnb devient plus complexe

Logement La loi Le Meur-Echaniz durcit la réglementation des meublés de tourisme. Ce texte, qui dote les maires de nouveaux outils de contrôle, fait converger les obligations des locations de courte durée vers celles des logements de longue durée, au risque de provoquer un désinvestissement massif.

Dossier réalisé par Marie-Caroline Carrère

La France traverse une crise du logement sans précédent. Selon le site SeLoger, l'offre de biens à louer enregistre une baisse de 31,9 % depuis octobre 2021. A Paris, le nombre d'appartements à la location a même chuté de 54,8 % depuis octobre 2021. Dans le même temps, rien que dans la capitale, le nombre d'annonces sur Airbnb passe de 48.000 en juillet 2021 à 94.700 en septembre 2024. Ainsi, les plateformes de location saisonnière : Airbnb, Abritel, Booking... sont accusées de contribuer à cette crise, notamment dans les villes touristiques telles que Paris, Marseille, Bordeaux, Chamonix ou encore Biarritz.

UNE ADOPTION UNANIME

Afin de répondre à cette problématique, les députés Iñaki Echaniz (socialiste et apparentés) et Annaïg Le Meur (Ensemble pour la République) ont porté une proposition de loi (PPL) visant à renforcer les outils de régulation des locations de tourisme à l'échelle locale. Ils l'avaient déposée en avril 2023. Elle avait été votée en première lecture par l'Assemblée nationale en janvier 2024, puis par le Sénat en mai 2024, mais la dissolution en avait retardé l'adoption définitive.

C'est donc après plusieurs mois de pause que la nouvelle législation a, finalement, été adoptée par l'Assemblée nationale à une large majorité, le 7 novembre, et promulguée le 19. Cette loi, surnommée loi « anti-Airbnb », comprend un volet fiscal et un autre environnemental. Elle offre également aux élus locaux une boîte à outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

L'AVANTAGE FISCAL RÉDUIT

La loi Le Meur-Echaniz réduit l'abattement fiscal pour le régime micro-BIC dont bénéficient les meublés de tourisme non classés, le faisant passer de 50 % dans la limite de 77.700 € à 30 % dans la limite de 15.000 €. Le texte aligne les locations de tourisme sur les baux de longue durée.

Les meublés classés (une certification comportant 5 catégories et 133 critères) et les chambres d'hôtes voient leur abattement fiscal réduit à 50 % dans la limite de 77.700 € de revenus locatifs annuels, contre 71 % dans la limite de 188.700 € actuellement. Ce texte ne concerne pas les locations dites de longue durée (meublés et nus).

Ces changements ne se ressentiront toutefois qu'en 2026, car ils ne concernent que les revenus perçus en 2025. Les loueurs (régime micro-BIC) auraient donc jusqu'à mai 2026 pour se poser la question d'un éventuel passage au régime réel d'imposition pour leurs revenus de location en meublé.

ENREGISTRER SON BIEN

La généralisation de la procédure d'enregistrement figure parmi les nouvelles obligations. Ainsi chaque bien se verra attribuer un numéro unique lors de la déclaration en mairie. Les propriétaires devront fournir des justificatifs prouvant le statut du logement (résidence principale ou secondaire). Un téléservice national sera mis en place au plus tard le 20 mai 2026. En cas de non-enregistrement, le propriétaire encourt une amende de 10.000 €. Il s'expose à une sanction de 20.000 € en cas de fausse déclaration ou de faux numéro d'enregistrement.

QUATRE-VINGT-DIX JOURS AU MAXIMUM

Dans leur boîte à outils, les maires auront la possibilité, à compter du 1er janvier 2025, « sur délibération motivée », de limiter à quatre-vingt-dix le

nombre de jours de location en meublé de tourisme d'une résidence principale, contre cent vingt aujourd'hui. Cette mesure vise à lutter contre les « fausses résidences principales ». Les contrevenants risquent une amende de 15.000 € à compter du 20 mai 2026. Les résidences secondaires ne sont pas concernées par ce volet du texte. Nonobstant, les communes ont la possibilité d'en interdire tout simplement la location saisonnière. De leur côté, les plateformes pourront être soumises à une sanction pécuniaire de 50.000 € si elles ne retirent pas les logements qui dépassent la durée maximale autorisée par la commune.

DES AMENDES PLUS LOURDES

Le texte de loi permet aux édiles de sévir plus lourdement et plus largement contre les propriétaires frauduleux. La transformation illégale d'usage d'un logement sera passible d'une amende de 100.000 €. De nouvelles sanctions concernent désormais les plateformes qui ne rempliraient pas l'obligation de retirer les annonces dont le numéro a été suspendu par les collectivités (50.000 €, mise en place prévue au plus tard le 26 mai 2026) ou les conciergeries qui se rendraient « complices » d'une location frauduleuse (100.000 €, entrée en vigueur immédiate).

DES QUOTAS

Le texte donne également la possibilité aux maires de fixer des quotas, c'est-à-dire un nombre de biens autorisés à la location touristique. Ils auront également le pouvoir de délimiter dans leur plan local d'urbanisme des secteurs réservés à la construction de résidences principales. Cette dernière disposition concerne les communes situées en zone tendue, ainsi que celles ayant plus de 20 % de résidences secondaires sur leur territoire.

LES COPROPRIÉTÉS RENFORCÉES

Les propriétaires voulant mettre un bien en location saisonnière auront l'obligation d'informer le syndic de copropriété.

Les nouveaux règlements de copropriété auront l'obligation de se prononcer sur l'autorisation ou l'interdiction des meublés de tourisme. Pour les règlements existants, les assemblées générales de copropriété pourront interdire ce type de locations à une majorité des deux tiers, et non plus seulement à l'unanimité.

LE DPE ÉTENDU

Les meublés de tourisme échappaient aux obligations de diagnostics de performance énergétique (DPE), mis en place depuis le 1er janvier 2007, ils (hors résidences principales) devront au minimum disposer d'un diagnostic de performance énergétique classé D à partir de 2034.

QUELLES SOLUTIONS ?

Les contraintes imposées par cette loi Le Meur-Echaniz vont-elles décourager les propriétaires de louer en courte durée ? Ce texte ne devrait pas affecter outre mesure les propriétaires souhaitant louer de façon ponctuelle leur résidence principale. Il cible les propriétaires de résidences secondaires et les investisseurs préférant proposer leurs biens en meublé touristique plutôt qu'en location longue durée.

Ceux qui désireraient continuer à louer leurs biens en meublé touristique doivent s'assurer d'abord d'avoir les autorisations de la mairie mais aussi vérifier que les règlements du syndic de copropriété en permettent la pratique. A noter que des villes, comme Paris déjà, interdisent formellement la location d'une résidence secondaire. D'ailleurs, la mairie annonce durcir la chasse aux contrevenants. « La stratégie pour ceux qui souhaitent poursuivre la location de meublés de tourisme de façon légale sera de ne plus le faire en fiscalité personnelle, c'est-à-dire en location meublée non professionnelle, mais plutôt en fiscalité d'impôt sur les sociétés à travers des SCI à l'IS ou des sociétés commerciales type SARL. Elles vont se professionnaliser », explique Manuel Ravier cofondateur d'Investissement-Locatif.com.

De plus, les investisseurs qui voudraient acheter un bien pour le mettre sur une plateforme doivent vérifier les conditions de la commune. En effet, si Saint-Malo a mis en place des quotas, certaines villes, telles Marseille ou Paris (lire article page ci-contre), ont opté pour la « compensation », à savoir que pour obtenir l'autorisation de la collectivité en vue de transformer un logement d'habitation en meublé de tourisme, le propriétaire doit « créer » une surface au moins équivalente sur le marché de la location longue durée, soit en transformant une surface commerciale, soit en achetant un logement neuf pour le mettre en location.

Il faut relever que si des villes ont adopté le 1 pour 1, certains arrondissements de Paris se sont prononcés pour des compensations de l'ordre du 3 pour 1. C'est-à-dire pour 1 mètre carré en location de meublé touristique, il faut créer 3 mètres carrés destinés à la location longue durée. « Ce texte provoquera, effectivement, des ventes de biens qui étaient destinées à cet effet dans les villes à la réglementation la plus sévère. Pour autant, plutôt qu'un désinvestissement massif, on devrait voir un transfert du meublé touristique vers la location longue durée, notamment parce que l'immobilier n'est pas un actif liquide et reste une stratégie d'investissement de long terme », conclut Manuel Ravier.

COLLECTIVITÉS

Les mairies s'attaquent aux meublés de tourisme

A peine a-t-elle été adoptée que les maires de France se sont saisis de la loi Le Meur-Echaniz sur l'encadrement des locations des meublés de tourisme. Les élus de Paris, Marseille, Nice, Anglet, Ciboure, Beaune ont déjà annoncé qu'ils se saisiraient de la boîte à outils proposée par le texte pour des entrées en application au 1^{er} janvier 2025. Il faut dire que dans certains territoires, comme la côte basque, les locaux et les saisonniers peinent à se loger. A titre d'exemple, la commune de Ciboure compte 46 % de logements secondaires.

MARSEILLE SÉVIT

Pour Marseille, la gestion de la location touristique est devenue un véritable casse-tête. La cité phocéenne a vu le nombre de logements saisonniers passer de 8.600 en 2022 à 12.600 en 2023. « Si parmi les 4.000 annonces qui ont été créées une partie reste du logement d'habitation, 55 % sont des résidences secondaires qui sont sorties du marché », constate Patrick Amico, adjoint au maire de Marseille chargé du Logement. Or pour satisfaire les besoins identifiés dans le cadre de son programme local de l'habitat, « nous devrions produire 4.500 nouveaux logements par an, nous avons du mal à les faire, alors si nous en perdons 2.000 annuellement parce qu'ils sont transformés en résidences de tourisme, on ne va pas sortir de la crise ! » martèle l'élu. Par ailleurs, ces 12.600 logements se concentrent sur des secteurs précis : « C'est 9 % des logements dans le 1^{er} arrondissement, près d'un logement sur dix

est consacré à la location courte durée ! Dans le II^e arrondissement, avec le Panier, c'est 7,2 %, et pour le VII^e arrondissement, c'est 6,8 % », déplore Patrick Amico. Cette concentration s'accompagne d'un ras-le-bol des résidents. La cité phocéenne a vu se développer des brigades anti-Airbnb informelles. L'adjoint au Logement poursuit : « La loi qui a été votée ne change pas fondamentalement notre trajectoire. Elle la complète par des mesures générales sur la fiscalité, les DPE, mais aussi sur notre capacité à sectoriser, à donner des quotas et à réserver dans le Code de l'urbanisme certains secteurs au logement familial. »

Ainsi la mairie renforce le système de compensation. Jusque-là, la collectivité tolérait la location d'une résidence secondaire par propriétaire et imposait la compensation à partir de la deuxième. Marseille prévoit désormais d'interdire la location de résidence secondaire en meublé de tourisme sauf compensation. Autrement dit, si un propriétaire veut mettre un appartement de 50 mètres carrés à plein temps sur une plateforme de location saisonnière, il devra recréer la même surface, c'est-à-dire, 50 mètres carrés de logement familial. « Quand on parle de recréer on veut dire acheter un logement qui va se construire ou obtenir la transformation d'anciens bureaux inutilisés dans des immeubles anciens en logements », précise Patrick Amico.

En outre, à l'image de Paris, la mairie de Marseille s'est dotée d'une brigade d'intervention de dix agents qui fait la chasse aux meublés de tourisme illégaux. En 2023, elle a fait supprimer 1.450 annonces. Avec ces mesures, la ville espère commencer à voir les premiers effets en 2026 et des changements plus profonds à horizon de cinq à six ans.

RÈGLEMENTATION STRICTE À PARIS

A Paris, « cela fait six ans que la bataille est engagée contre les meublés de tourisme illégaux », indique Jacques Bau-

drier, adjoint à la maire de Paris chargé du Logement, qui salue « une victoire historique ». La Ville Lumière compte 1,1 million de logements, parmi lesquels 94.700 étaient disponibles à la location sur Airbnb, soit presque 9 %. La mairie estime que 25.000 de ces offres sont illégales et généreraient entre 1 et 3 milliards d'euros de revenus que les élus soupçonnent d'échapper au fisc. La ville indique avoir collecté 7,75 millions d'euros d'amendes entre 2021 et 2024 contre des loueurs illégaux. Elle a également obtenu la condamnation d'Airbnb et de Booking à hauteur de 8 millions d'euros pour l'une et de 1,2 million pour l'autre pour avoir

« Cela fait dix ans que la bataille est engagée contre les meublés de tourisme illégaux à Paris »

Jacques Baudrier, adjoint à la maire de Paris chargé du logement

Airbnb montre patte blanche

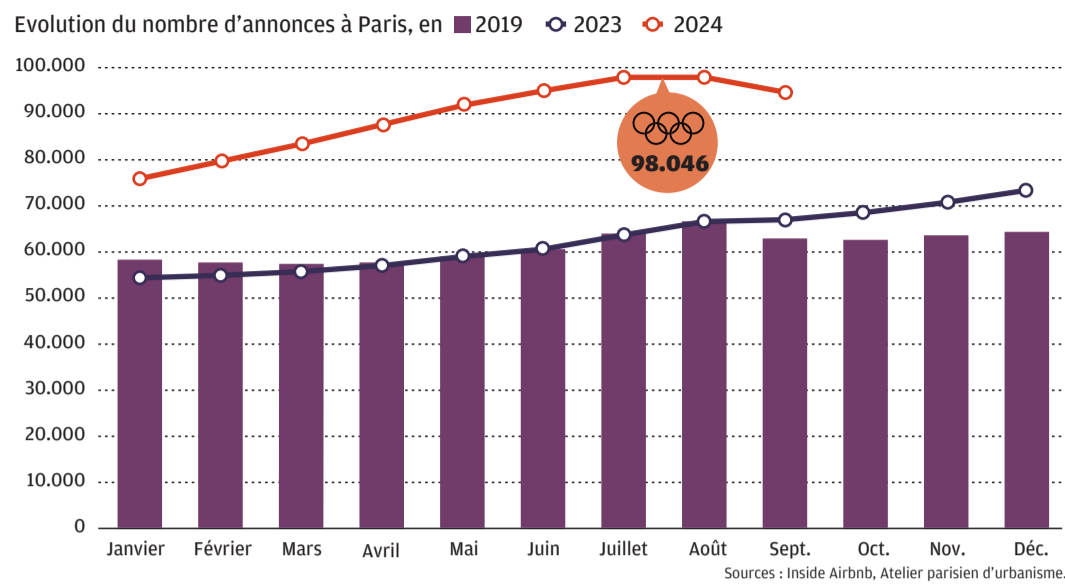
Face à l'explosion du nombre de logements inscrits sur les plateformes de location saisonnière, les maires pointent du doigt des propriétaires opportunistes qui préfèrent louer cher en saisonnier plutôt qu'en longue durée. Les élus considèrent également les plateformes comme responsables de cette envolée mais aussi de la crise du logement. Afin de déjouer ces discours, la plateforme multiplie aussi les initiatives pour montrer sa bonne volonté aux collectivités, comme la collecte et le reversement automatique de la taxe de séjour. En 2023, « le tourisme sur Airbnb a permis de générer 187 millions d'euros de taxe de séjour, dont près d'un tiers pour les communes rurales ».

Si le leader américain indique ne pas anticiper d'« impact notable sur [son] activité » à la suite de l'adoption, début novembre, de la loi Le Meur-Echaniz visant à encadrer la location saisonnière, il regrette « l'addition de nouvelles contraintes fiscales et administratives qui pèsent lourdement sur les familles françaises désirant louer occasionnellement leur logement ». Et de préciser : « Nous collaborons déjà avec plus de 350 villes à travers la France sur le bon respect des règles locales, et nous souhaitons travailler avec davantage de communes à la mise en œuvre de mesures proportionnées et efficaces, dans les territoires où les problématiques sont clairement identifiées. »

Ainsi, quelques jours après l'entrée en application du texte, Airbnb a annoncé, à l'occasion du Salon des maires, le lancement d'un portail d'accès national à ses bases pour les villes françaises. Construit à la demande des villes, ce portail donne aux élus locaux l'accès à un ensemble de données et de tendances observées sur Airbnb, « permettant de mieux appréhender les principaux flux touristiques - comme l'activité des hôtes -, d'évaluer les bénéfices de la location meublée touristique localement et de visualiser la part de meublés de tourisme voués à la courte durée au sein de chaque quartier ».

Cette annonce est accueillie avec scepticisme par la Ville de Paris, qui rappelle que ce portail ne dédouane pas la plateforme de l'obligation de communiquer les informations que les collectivités viendraient lui réclamer au titre, d'une part, de la réglementation européenne et, d'autre part, de la loi visant à sécuriser et à réguler l'espace numérique, promulguée le 21 mai 2024.

Le nombre de meublés de tourisme explose à Paris



refusé de leur transmettre des informations.

Il faut dire que Paris est la première destination touristique mondiale. C'est aussi la première ville du monde pour les meublés touristiques, dont Airbnb. La capitale possède une des réglementations les plus strictes de France. La location saisonnière d'une résidence secondaire y est formellement interdite, sauf autorisation expresse conditionnée à une compensation pouvant aller jusqu'à la création de 3 mètres carrés d'habitation pour 1 mètre carré mis en location saison-

nière. Outre une fiscalité moins favorable, le texte de loi permet aux mairies de sanctionner plus lourdement et plus largement les propriétaires frauduleux. A partir du 1^{er} janvier 2025, après un vote en conseil municipal qui se déroulera mi-décembre, la durée maximale de location passera à quatre-vingt-dix jours à Paris pour les résidences principales. Il est aussi prévu de mettre toutes les amendes au maximum légal, à commencer par faire passer de 50.000 € à 100.000 € celle visant les résidences secondaires louées sans autorisation préalable de la mairie. « On a des armes juridi-

ques beaucoup plus efficaces », se réjouit l'élu, qui annonce son intention de sanctionner plus concievement les conciergeries « complices » de l'infraction, mais aussi les plateformes qui ne respecteraient pas l'obligation de retirer les annonces qui ont dépassé les quatre-vingt-dix nuitées, ainsi que les annonces dont le numéro d'enregistrement a été suspendu.

NICE VEUT RÉDUIRE DE 50 % LA LOCATION SAISONNIÈRE

Lors d'une conférence de presse, mi-novembre, Christian Estrosi, le maire de Nice, a avancé sept nouvelles mesures pour « réduire d'au moins 50 % le nombre de meublés de tourisme afin d'éviter qu'« ils n'engloutissent la ville ». Il dit ne pas viser les propriétaires occupants mais « les sociétés qui occupent le bien commun de tous les Niçois ». Parmi les mesures phares de la capitale azurée, on retrouve les quatre-vingt-dix nuitées autorisées par an pour les résidences principales, mais aussi la mise en place de la compensation dans certains quartiers et la création de certaines zones réservées exclusivement à la résidence principale. La commune veut également se donner la possibilité de prononcer des amendes administratives allant jusqu'à 20.000 € et de majorer l'ensemble des pénalités en cas d'infraction.

Si les maires se félicitent de l'adoption de la loi Le Meur-Echaniz, ils reconnaissent avoir conscience que ce n'est qu'une bataille dans la guerre contre le sous-logement.

— M.-C. C.

« Si parmi les 4.000 annonces qui ont été créées une partie reste du logement d'habitation, 55 % sont des résidences secondaires qui sont sorties du marché »

Patrick Amico, adjoint au maire de Marseille chargé du Logement

LOGEMENTS SAISONNIERS L'UNPI est partisane de la régulation



SYLVAIN GRATALOUP / Président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers

Vous avez longtemps combattu l'adoption de ce texte. Quelle est votre position ?

Cette loi n'est pas du tout satisfaisante parce qu'elle ne régleme absolument pas le problème de logement dans la mesure où les locations touristiques sont essentiellement des locations mises à disposition par des propriétaires occupants. La réduction du nombre de jours ne remettra pas davantage de biens sur le marché et certainement pas de biens en location longue durée. C'est une petite mesure probablement nourrie par le lobbying hôtelier pour casser ces systèmes-là. Cette loi parti-

cipe à la paupérisation des propriétaires dans une conjoncture difficile. Les propriétaires occupants mettent leurs biens en location pendant quelques jours par an pour payer les travaux, qui sont de plus en plus nombreux et de plus en plus importants, pour payer des charges qui augmentent... La seule conséquence de ce texte, c'est qu'on retire des revenus complémentaires aux propriétaires.

Certains argumentent que les meublés de tourisme font une concurrence déloyale aux hôteliers ?

C'est là encore un faux débat. Si on opte pour la location d'un appartement mis à disposition par un particulier, c'est notamment parce qu'on ne peut pas s'offrir une semaine à l'hôtel. La clientèle hôtelière n'est pas celle du meublé touristique, ça n'a rien à voir. Ceux qui peuvent s'offrir une semaine à l'hôtel n'iront certainement pas s'embêter à cuisiner ou à faire le ménage.

Ce que le législateur ne comprend pas, c'est qu'il faut arriver à une forme d'équilibre. Il y a de la place pour tout le monde, les hôteliers, les meublés touristiques, les propriétaires en général. Chacun peut y trouver son compte.

Les meublés touristiques participeraient à la crise du logement ?

Les élus ont adopté une mesure radicale qui désor-

ganise tout le système et qui ne produit pas les effets recherchés pour une majorité. L'idée est de savoir pourquoi ils préfèrent s'embêter à louer un meublé touristique plutôt qu'en location nue ou longue durée ? Les locations longue durée ne sont pas du tout rentables. Elles ne sont pas attractives. Il faut un équilibre. Les collectivités veulent des touristes parce qu'ils créent des emplois et des revenus. En revanche, il n'est effectivement pas logique que, sous prétexte d'attirer des touristes, les travailleurs saisonniers ne puissent plus se loger dans les villes, les régions où ils travaillent. Ce problème est réel. Il n'est pas non plus normal que les locaux ne puissent plus se loger, notamment dans des villes comme Biarritz. La question n'est pas de savoir s'il faut supprimer et empêcher les locations courte durée. Il faut trouver un équilibre, car tous les types de location sont nécessaires. L'Unpi est partisan de la régulation et non pas de la répression. Agir uniquement sur le meublé touristique, c'est agir sur une toute petite partie du problème, alors qu'on pourrait traiter tous les autres aspects.

Quelle alternative proposez-vous ?

Il faut une mesure nationale avec la possibilité de donner aux maires des pouvoirs plus importants qui

leur permettent d'agir en fonction de leurs besoins spécifiques. Ils ont des outils à leur disposition qu'ils peuvent d'ores et déjà utiliser pour réguler les besoins sur leur territoire. La location en meublé de tourisme est à encourager dans certaines régions. Elle est à freiner considérablement dans d'autres, comme sur le littoral ou dans les grands sites touristiques. Elle est à réguler simplement et à équilibrer pour une autre partie des régions. Les responsables des collectivités connaissent leurs besoins. L'Unpi propose une harmonisation de l'ensemble des modèles : meublés, nus, courte durée, longue durée, qu'il n'y ait pas de choix lié à une fiscalité plus attractive à l'origine. En revanche, en fonction des besoins du territoire les maires pourraient orienter les propriétaires vers un type de location ou un autre, par un levier fiscal.

Allez-vous saisir le Conseil constitutionnel grâce à un député ?

Nous sommes en cours de réflexion. Il y a des atteintes au droit de propriété qui sont considérables ici, et l'intérêt général ne peut pas toujours justifier de telles atteintes surtout quand on a en amont un faux diagnostic.

Propos recueillis par

— MARIE-CAROLINE CARRÈRE