



# PROPOSITION DE LOI POUR RÉGULER LE MARCHÉ LOCATIF

Mardi 5 novembre, le **Sénat a définitivement adopté la proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale**. Cette loi a pour objectif de fournir aux maires de nouveaux outils de contrôle, afin d'aligner davantage les obligations des locations touristiques sur celles des logements de longue durée. Le texte, tel qu'issu de la commission mixte paritaire, prévoit des mesures pour mieux encadrer ce secteur et protéger l'accès au logement pour les résidents permanents.

✓ **Adoptée par le Sénat**

## ALIGNER LE RÉGIME FISCAL DES MEUBLÉS TOURISTIQUES AVEC CELUI DES LOCATIONS LONGUE DURÉE

		Abattement	Plafond
🏠 <b>Nouveau régime fiscal :</b>	Meublés de tourisme non classés	30%	15 000€
	Meublés de tourisme classés	50%	77 700€

## ÉLARGIR LES POUVOIRS DES MAIRES

📄 **Généralisation** de la **déclaration préalable** avec enregistrement de la location d'un meublé de tourisme.

✗ **Interdiction** de louer en tant que meublé de tourisme un local ciblé par un **arrêté de péril** et **remboursement** au locataire des sommes indûment versées.

👉 **Renforcement des outils à disposition des communes :**

- Donner la possibilité au conseil municipal d'**abaisser le nombre maximal de jours de location** d'une résidence principale (de 120 à 90 jours par an) ;
- Doter la commune du pouvoir de **prononcer des amendes administratives** pour défaut d'enregistrement et pour faux numéro de déclaration ;
- Inclure les locaux à usage professionnel dans le régime d'autorisation préalable à la location, jusque-là réservé aux locaux commerciaux.

📄 **Création de nouveaux outils à disposition des communes :**

- **Extension du régime d'autorisation préalable au changement d'usage** des locaux d'habitation pour toutes les communes, **sans autorisation préfectorale** ;
- Modification et simplification de la **charge de la preuve** de l'usage d'habitation d'un local ;
- Élargissement du **régime d'autorisation temporaire** de changement d'usage aux **personnes morales** ;
- Instauration facultative de **quotas d'autorisations temporaires** de changement d'usage pour piloter le nombre de meublés de tourisme sur un territoire ;
- **Renforcement des sanctions** en cas de manquement au régime d'autorisation de changement d'usage ;
- Introduction d'une **servitude de résidence principale**, le **règlement d'urbanisme pouvant délimiter** des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale (communes possédant plus de 20 % de résidences secondaires ou en zones tendues).

## INSTAURER DE NOUVELLES OBLIGATIONS ÉNERGÉTIQUES POUR LES MEUBLÉS DE TOURISME

⚡ **Soumet** l'ensemble des meublés de tourisme à l'établissement d'un **DPE**.

📅 **Obligation** pour l'ensemble des meublés à respecter le **calendrier de décence énergétique**, interdisant la location des logements classés G en 2025, F en 2028 et E en 2034.

## INFORMER LES COPROPRIÉTÉS

🏠 **Obligation d'information** du syndic et des copropriétaires lorsqu'un logement est transformé en meublé de tourisme.

👉 Les copropriétés comportant une **clause d'occupation bourgeoise** peuvent s'opposer, par une majorité aux deux tiers, à la location d'un logement en tant que meublé touristique.

👉 Tout **nouveau règlement de copropriété** devra se prononcer sur la possibilité ou non de louer en meublés de tourisme des lots d'habitation.