

Iñaki Echaniz
Député des Pyrénées-Atlantiques

-
Annaïg Le Meur
Députée du Finistère

29 janvier 2024

Communiqué de presse

La proposition de loi Echaniz-Le Meur pour mieux réguler le nombre de locations touristiques largement adoptée par l'Assemblée nationale

La proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres locatifs a été adoptée très largement en première lecture à l'Assemblée nationale. Seuls les députés du Rassemblement National et des Républicains s'y sont opposés.

Ce texte, très attendu par les acteurs du terrain, permettra de réguler l'essor des meublés de de tourisme en alignant les règles fiscales et réglementaires sur celles des locations longue durée. Les élus locaux disposeront également d'une véritable « boîte à outils » pour adapter leur politique du logement au plus près du terrain.

Plus précisément, les communes auront la possibilité de se saisir du dispositif d'autorisation de changement d'usage pour mieux maîtriser l'expansion des locations saisonnières. Elles pourront aussi mettre en place des quotas de meublés de tourisme, désigner des zones réservées à la construction de résidences principales ou encore abaisser le nombre maximal de jours de location touristique des résidences principales de 120 à 90 jours.

Le texte prévoit également la généralisation du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour éviter un déport des locations de longue durée vers les locations touristiques, jusque-là non soumises à cette obligation. De même, l'abattement fiscal dont bénéficient les meublés de tourisme (de 50 et 71%) est revue à la baisse. Désormais, les avantages fiscaux entre locations courte durée et longue durée seront alignés. Les gîtes ruraux, les maisons d'hôtes et les stations de sports d'hiver et d'alpinisme conserveront des avantages fiscaux.

Le texte devra maintenant être examiné au Sénat dans les prochaines semaines puis débattu en commission mixte paritaire (CMP) avant une adoption définitive du texte.

« L'adoption de ce texte est l'aboutissement de longs mois de travail transpartisan et d'une mobilisation collective. Elle vient récompenser un travail de terrain avec les associations de riverains, les élus locaux et les acteurs de terrain. Nous venons d'envoyer un signal puissant pour répondre à la crise du logement et favoriser la location de longue durée ».

Annaïg Le Meur, députée Renaissance du Finistère

« C'est une grande victoire pour nos territoires et pour le logement permanent. L'opposition du RN et de LR n'aura pas eu raison d'un texte très attendu que j'espère voir rapidement inscrit à l'ordre du jour du Sénat. D'autres combats pour le logement nous attendent ».

Iñaki Echaniz, député socialiste des Pyrénées-Atlantiques

En annexe : le détail des mesures de la [proposition de loi](#)

En annexe : le détail des mesures

Article 1^e A : universalisation du numéro de déclaration ou du numéro d'enregistrement des meublés de tourisme pour une meilleure connaissance du parc par les collectivités publiques et l'Etat

Article 1 : généralisation de l'obligation du diagnostic de performance énergétique pour la location de courte durée afin notamment d'éviter la fuite de locations long terme vers les meublés de tourisme

Article 1^{er} bis : en cas de fausses déclarations sur le numéro d'enregistrement des meublés de tourisme, les amendes à l'encontre des fraudeurs ont été renforcées ; possibilité pour les communes d'abaisser le nombre maximal de jours de locations touristiques des résidences principales dans la limite de 90 jours jusqu'à 120 jours pour éviter les abus

Article 2 : « Boîtes à outils » mise à disposition de l'ensemble des élus locaux : renforce le dispositif d'autorisation de changement d'usage (*ex : passage d'un usage d'habitation à un usage commercial comme la location de courte durée*) en l'étendant à toutes les communes, en gommant la contrainte de prouver l'usage d'habitation au « 1^{er} janvier 1970 » ou en touchant les bureaux aujourd'hui non concernés.

Il propose aussi d'inscrire dans la loi une possibilité de quotas du nombre de meublés de tourisme et la faculté, dans les communes les plus tendues, de créer des zones réservées aux résidences principales.

Cet article propose également la mise en place d'une attestation sur l'honneur produite par le loueur du meublé touristique attestant la compatibilité de son activité avec les règles de sa copropriété.

Article 3 : Alignement de la fiscalité des locations de courte et de longue durée

Aujourd'hui, les locaux classés meublés de tourisme peuvent bénéficier d'une niche fiscale de 71 % jusqu'à 188 700 euros. Les locaux meublés de tourisme peuvent bénéficier d'une niche fiscale de 50 % jusqu'à 77 700 euros. Tandis, que la location « nue » de longue durée bénéficie d'un abattement de 30% jusqu'à 15 000 euros.

Cette inégalité incite les propriétaires à mettre le bien en location de courte durée et tend à priver les habitants de logements à l'année.

Ainsi cet article propose que pour les meublés de tourisme classés, l'abattement fiscal en "micro-BIC" soit abaissé à 30 % dans le cadre d'un plafond de revenus de 30 000 €. Cette disposition vise à conserver une incitation en faveur du classement.

Pour les meublés de tourisme classés situés en zone rurale (définie comme très peu dense au sens de la grille communale de densité de l'Insee) ou en station classée de sport d'hiver : l'abattement de 30 % est complété d'un abattement supplémentaire de 41 % (soit 71 %) sous réserve d'un chiffre d'affaires plafonné à 50 000 euros. Pour les meublés de tourisme non classés, l'abattement est également baissé à 30 %, dans le cadre d'un plafond de chiffre d'affaires limité à 15 000 €.

Les communes rurales, les gites ruraux, les maisons d'hôtes et les stations de sports d'hiver et d'alpinisme conserveront des avantages fiscaux.

Article 4 : suppression de la double déduction des amortissements pour les logements en location meublée non professionnelle dans le cadre du régime réel.

Article 5 : Obligation du le loueur d'un meublé de tourisme à informer le syndic.

Les propriétaires et les locataires devront informer le syndic en cas de changement d'usage qui devra l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.