

La location des meublés de tourisme

Régulation ou dérégulation ?

MICHAËL DAVID

Annecy, Avignon, Bordeaux, Caen, Marseille, Nice, Paris, Saint-Malo, Strasbourg, l'île d'Oléron, La Rochelle ou encore la côte basque. Quels points communs entre ces villes et régions touristiques ? Avoir tenté d'encadrer la location des meublés de tourisme sur leur territoire au risque de contrarier le « géant » du secteur, Airbnb.

Leur combat juridico-médiatique semblait légitime mais, faute de bases juridiques solides, perdu d'avance. La loi ELAN avait, certes, constitué une première pierre mais souffrait de lacunes¹. D'où l'annulation ou la suspension par les juridictions administratives de règlements municipaux ou intercommunaux trop audacieux.

Pourtant, dans le même temps, les collectivités continuaient à constater de façon impuissante que le nombre de meublés de tourisme était passé de 300 000 à 1,2 million en huit ans avec pour conséquence une hausse des loyers, des difficultés à loger leurs habitants et pour les entreprises, leurs salariés.

Fort de ce double constat, et à l'initiative de deux parlementaires, la loi Le Meur-Echaniz a été adoptée pour réguler encore plus durement et sûrement les meublés touristiques². Concentrée et articulée autour de huit articles,

elle a vaincu de nombreux obstacles et lobbys pour s'afficher comme une réponse à la crise du logement dans les zones tendues et favoriser le logement permanent.

À ce jour, si la loi nouvelle a été plutôt bien accueillie et appliquée par les élus locaux, elle continue pourtant de donner lieu à de nombreuses réticences et résistances des plateformes numériques et des particuliers ou leurs représentants mécontents.

Très attendue, la loi élargit en même temps qu'approfondit les dispositions de la loi ELAN. Elle dote notamment les maires de pouvoirs nouveaux tels que la création d'une procédure de déclaration avec enregistrement en mairie, d'amendes administratives ou de quotas d'autorisations de meublés de tourisme. Elle va même plus loin en autorisant la délimitation dans les PLU(i) de secteurs réservés à la construction de résidences principales, en élargissant le périmètre des communes pouvant appliquer une réglementation du changement d'usage sans autorisation du préfet ou en permettant, dès 2025, de limiter à 90 jours par an (contre 120) la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes.

Toutefois, à peine votée et appliquée, la loi fait l'objet de recours et de stratégies d'évitement avec un degré de sophistication rarement égalé de la

part de ses détracteurs. Par-delà les prétoires³, ce sont surtout les astuces qui fleurissent pour contourner les contraintes et autres contrariétés causées : classement du bien par un organisme certifié pour bénéficier d'un abattement fiscal plus important et d'une moindre taxe de séjour, déclaration de fausses résidences principales, demandes de création de « coliving » avec services haut de gamme gérées par des entreprises, publication de plusieurs annonces pour le même logement, déclaration de location d'une chambre chez l'habitant, location de gré à gré en dehors des plateformes ou encore des logements loués en bail mobilité huit mois de l'année et en résidence de tourisme les quatre autres mois. La fraude déployée serait-elle donc sans limites ?

Pourtant, les premiers effets de la loi sont là comme en témoigne la division par deux des locations Airbnb sur la côte basque. Il n'en reste pas moins qu'entre la volonté affichée des uns d'encadrer et l'intention délibérée des autres de contourner, les élus locaux attendent impatiemment la publication, par le gouvernement, des décrets d'application prévus pour 2026 dans un contexte politique des plus erratiques... _

1 | Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), JO 24 nov., art. 145.

2 | Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, JO 20 nov.

3 | À l'initiative du syndicat des professionnels de la location meublée, auteur de nombreux recours.