



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Effets négatifs de la loi Le Meur dans le secteur touristique

Question écrite n° 4894

Texte de la question

M. Jonathan Gery alerte Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur les effets négatifs de la loi Le Meur sur l'économie et l'attractivité des zones touristiques de montagne et des territoires ruraux. Si cette loi vise légitimement à réguler la location meublée touristique en zones tendues pour préserver l'accès au logement, elle engendre toutefois des conséquences inattendues dans des territoires où le tourisme constitue un levier économique essentiel. De nombreux propriétaires de résidence secondaire en montagne, qui ne relèvent pas de la spéculation immobilière, se trouvent aujourd'hui dissuadés de louer leur bien en raison de la réduction drastique des avantages fiscaux du régime « micro-BIC » et de l'alourdissement des contraintes administratives. Cette situation entraîne un risque de réduction de l'offre d'hébergement touristique et, par conséquent, une baisse de fréquentation pouvant affecter l'ensemble de l'économie locale (commerces, services, emplois saisonniers). Par ailleurs, l'application uniforme des exigences de rénovation énergétique aux résidences secondaires en altitude pose un problème majeur. Le coût des travaux y est plus élevé et leur réalisation est souvent complexe du fait des contraintes climatiques et architecturales. De nombreux logements pourraient ainsi sortir du marché locatif faute de moyens pour respecter les nouvelles normes, ce qui accentuerait la pression sur les infrastructures hôtelières déjà limitées dans certaines stations. Aussi, il lui demande si le Gouvernement envisage d'introduire des ajustements réglementaires afin de différencier l'application de la loi selon les spécificités territoriales, en tenant compte des besoins des zones touristiques non tendues. Par ailleurs, il interroge le Gouvernement sur la possibilité de maintenir des incitations fiscales adaptées pour les propriétaires de résidence secondaire qui participent à l'économie locale sans pour autant contribuer à la crise du logement. Enfin, il lui demande que soient revus le calendrier et les exigences des normes énergétiques pour les résidences secondaires en montagne, en tenant compte des contraintes spécifiques à ces territoires.

Texte de la réponse

La loi du 19 novembre 2024 étend progressivement aux meublés de tourisme les obligations de décence énergétique applicables aux locations de longue durée. Dans un premier temps, depuis l'entrée en vigueur de cette loi, la délivrance d'une autorisation de changement d'usage est subordonnée en France métropolitaine à la fourniture d'un DPE compris entre les classes A et E. Dans un second temps, à compter de 2034, tous les meublés de tourisme qui ne constituent pas la résidence principale du loueur devront respecter les niveaux de performance énergétique d'un logement décent applicables aux locations de longue durée. Cette réforme est essentielle, car elle supprime un effet d'éviction qui auparavant pouvait inciter les propriétaires bailleurs à se tourner vers la location meublée touristique pour éviter de faire les travaux de rénovation nécessaires. Par ailleurs, le calcul du DPE prend déjà en compte plusieurs spécificités locales, notamment le climat et l'altitude, ainsi que la surface des logements. En effet, pour les logements situés au-dessus de 800 mètres d'altitude, les étiquettes E, F et G sont assouplies. Enfin, la réforme du DPE "petites surfaces", entrée en vigueur le 1er juillet 2024, introduit également une adaptation pour les logements de moins de 40 m², y compris ceux en altitude. Les petits logements de montagne bénéficient donc déjà de ces multiples adaptations des étiquettes

DPE, pour leur éviter d'être pénalisés. Dans la cadre de cette loi, le législateur a également modifié les modalités d'application du régime d'imposition et de déclaration simplifiées dit micro-BIC pour l'activité de location meublée. Pour les locations meublées de tourisme non classées, les dispositions nouvelles abaissent à 15 000 € le seuil de chiffre d'affaires pour bénéficier de ce régime et ramènent l'abattement représentatif de charges à 30 %. Les meublés de tourisme classés bénéficient pour leur part d'un abattement de 50 % avec un plafond d'éligibilité fixé à 77 700 € de chiffre d'affaires. Cela permet de prendre en compte les charges supplémentaires du classement pour les propriétaires et de maintenir une incitation significative au classement, aligné de la sorte sur le régime micro-BIC de droit commun, pour une offre touristique de qualité, notamment dans les zones touristiques de montagne et les territoires ruraux évoqués par l'auteur de la question. Ces dispositions, destinées à réduire l'écart entre les régimes fiscaux applicables à la location meublée touristique et à la location nue notamment de résidences principales permet ainsi de lutter contre l'attrition de ces dernières dans les zones touristiques, tout en conservant une incitation au classement pour les loueurs de meublés de tourisme. Résultant d'un consensus parlementaire, la disposition adoptée, simple et lisible, permet une imposition des revenus locatifs plus équilibrée, étant rappelé que le contribuable dispose toujours de la possibilité d'opter pour un régime réel d'imposition. Enfin, la procédure de changement d'usage décidées par les collectivités territoriales, si elle peut en effet s'appliquer à l'ensemble du territoire, doit néanmoins, dans les communes situées hors zone de tension locative, être « motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant » comme le prévoit l'article L631-9 du code de la construction et de l'habitation.

Données clés

Auteur : [M. Jonathan Gery](#)

Circonscription : Rhône (8^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4894

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 mars 2025](#), page 1514

Réponse publiée au JO le : [10 juin 2025](#), page 4923