

Quel impact de la loi “visant à renforcer la régulation des meublés de tourisme à l’échelle locale” pour les destinations thermales ?

Gréoux-les-Bains  
7/11/2024

Un contexte immobilier particulier identifié depuis plus de 15 ans

Une évolution rapide et incontrôlée du marché de la location touristique

### Les locations touristiques

- Au total on estime être passé de 300 000 locations touristiques en 2016 à 1,2 M présentes sur le marché via les principales plateformes en 2023.
- 150 millions de nuitées en 2023 (INSEE) – Soit 30% des nuitées saisonnières

### Les meublés classés

- 190 000 meublés classés en 2022 – 910 000 lits – 4,9 lits en moyenne (ADN Tourisme)
- 15 semaines de location en moyenne avec un TO de 30% environ

### Un impact de plus en plus délétère sur le marché immobilier

- Pénurie de logements et tensions sur le marché locatif.
- Un impact sur les résidents mais aussi sur les saisonniers

## Rappel

3,5 M de résidences  
secondaires en France

Sur 35 millions de  
logements au total en  
France

## Les dispositions du texte adopté en commission mixte paritaire le 28/10/2024

### Meublé classé



### Meublé non classé



### Location nue longue durée



Abattement fiscal  
avant 2025

**71 %**  
Jusqu'à 188 700 €

**50 %**  
Jusqu'à 77 700 €

**30 %**

Potentiellement  
**50 %**  
Via la Loi de  
Finances 2025

Abattement fiscal à  
partir de 2025

**50 %**  
Jusqu'à 77 700 €

**30 %**  
Jusqu'à 15 000 €

**30 %**



Vote solennel au Sénat le 5 novembre, à l'Assemblée nationale le 7 novembre

## Comparatif de situation en termes de revenu imposable et d'imposition (régime micro BIC)

Couple sans enfant  
Revenu total net 60 K€ / an  
+ 20 000 euros de revenus locatifs  
de son meublé classé

Couple sans enfant  
Revenu total net 90 K€ / an  
+ 150 000 euros de revenus locatifs  
de plusieurs meublés classés

Revenus pris en  
compte avant 2025

$$60 + 5,8 \text{ K€} \\ = 65\,800 \text{ €}$$

$$90 + 43\,500 \text{ K€} \\ = 133\,500 \text{ €}$$

Revenus pris en compte  
à partir de 2025

$$60 + 10 \text{ K€} \\ = 70\,000 \text{ €}$$

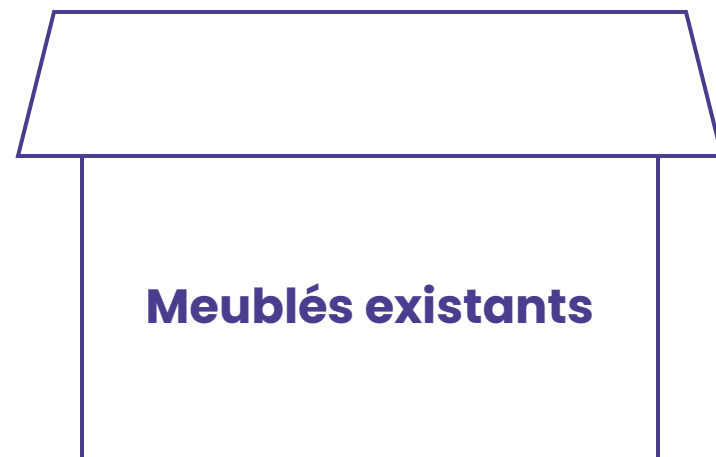
$$90 + 38,85 + 72,3 \text{ K€} \\ = 201\,150 \text{ €}$$

Impôt avant / après

$$5\,510 \text{ €} > 7\,492 \text{ €} \\ = + 35 \%$$

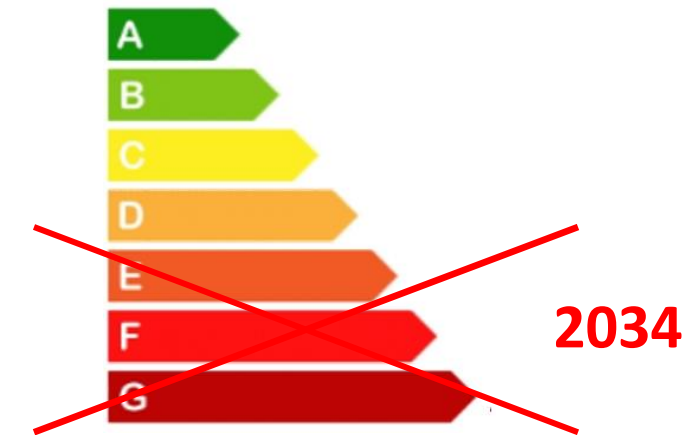
$$31\,405 \text{ €} > 46\,272 \text{ €} \\ = + 47 \%$$

## Les dispositions du texte adopté en commission mixte paritaire le 28/10/2024



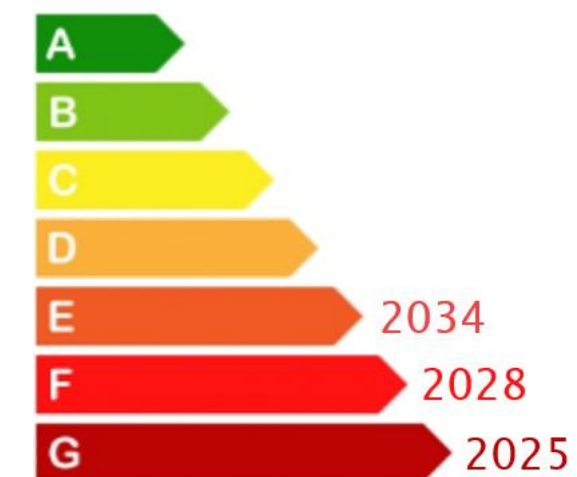
Délai de carence jusqu'en 2034 pour tout le parc...

Mais interdiction directe de location au-delà de l'étiquette D en 2034



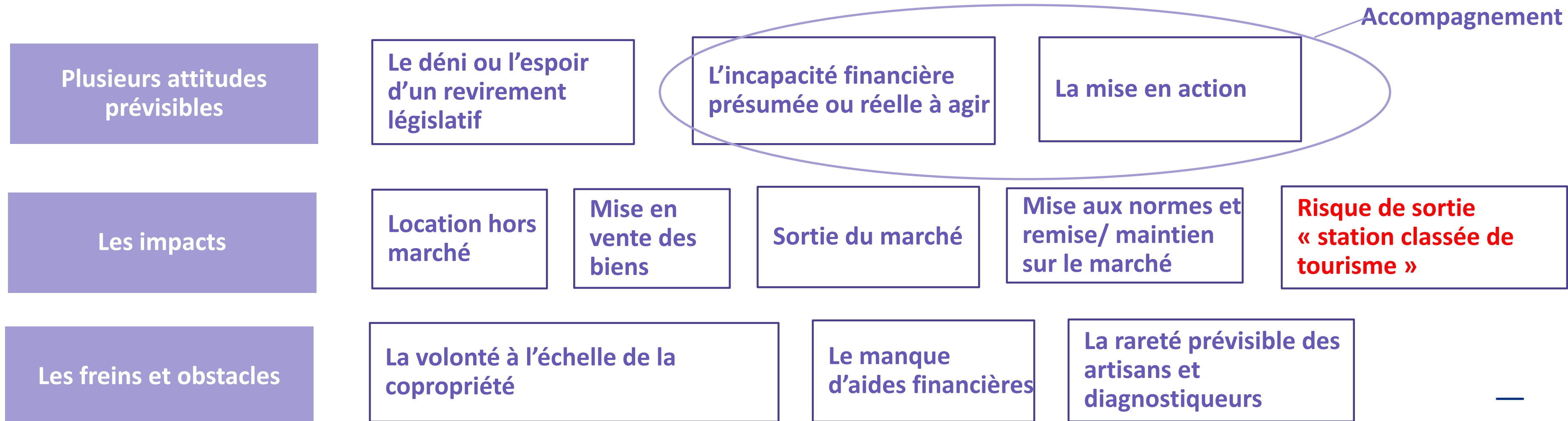
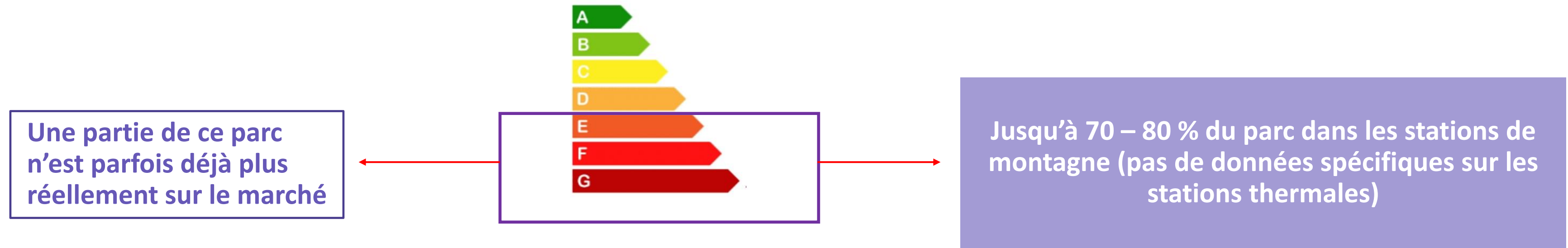
Application immédiate

Mais progressive

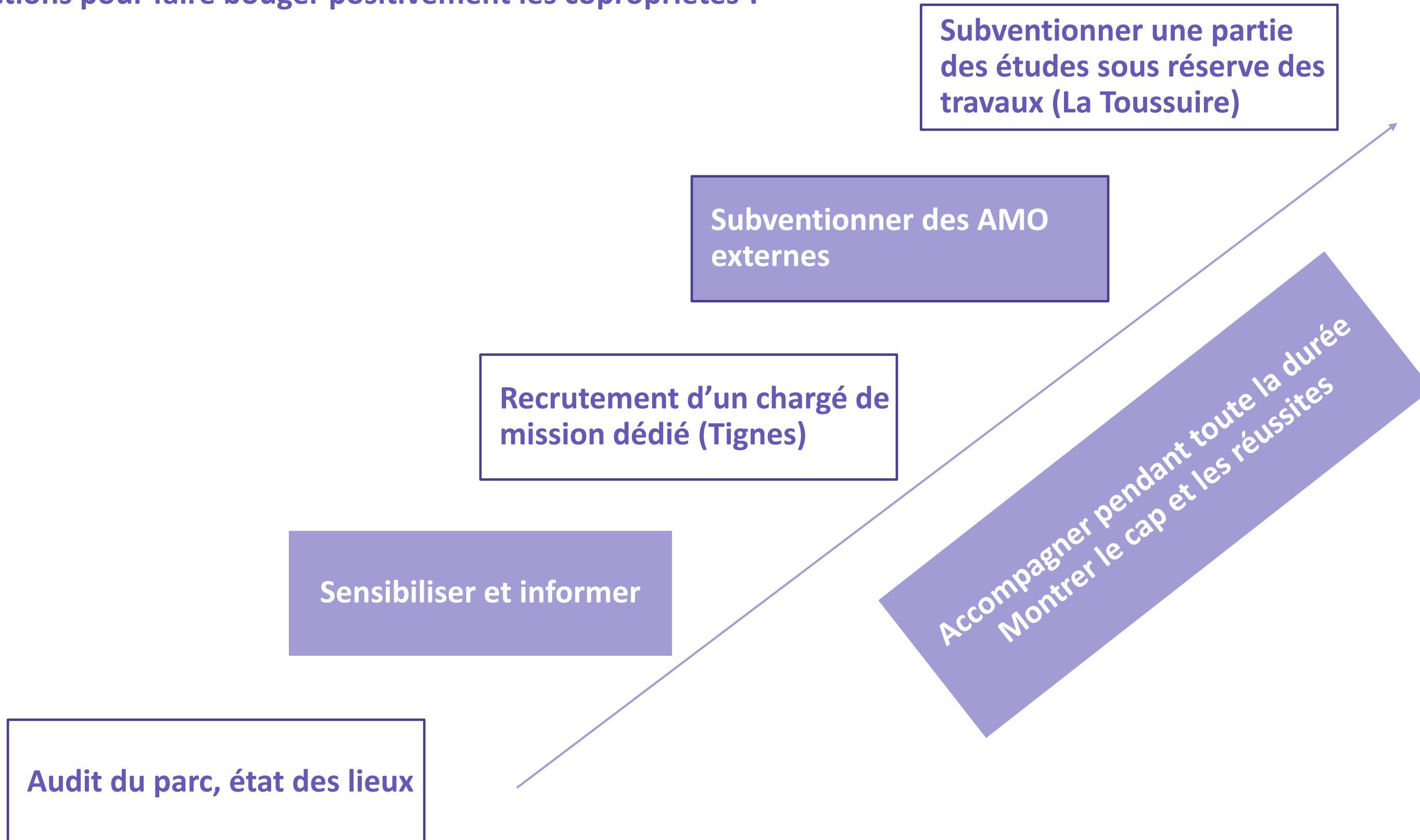


A noter  
Hors résidences principales  
Hors résidences de tourisme

## Les effets potentiels



Quelles actions pour faire bouger positivement les copropriétés ?



**#ActivateurDeTourismes**

