

**ADRER****Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel**5 Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

DU NOUVEAU POUR LA LOCATION TOURISTIQUE

Renforcement des pouvoirs du Conseil Municipal

L'économie de la commune du Rayol Canadel repose quasi exclusivement sur le tourisme balnéaire qui est le fondement même de sa création il y a un siècle. L'hébergement touristique professionnel (hôtelier et para hôtelier) est complété par de nombreuses locations saisonnières effectuées par les particuliers. La Commune a recensé 318 meublés touristiques.

Une nouvelle loi va désormais modifier et encadrer ce secteur d'activité.

La loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelon local. Cette loi est appelée **Loi Lemeur** (Députée rapporteuse)¹. Le texte, très consensuel au Parlement, est complexe, et met en place de nouvelles procédures administratives. Voici l'essentiel.

Son but : Elle vise à mieux encadrer l'activité de location meublée touristique de courte durée type RbnB et préserver, dans les communes touristiques, le marché locatif d'habitation pour permettre aux salariés locaux de se loger.

1. Les moyens pour y parvenir

Généralisation de la procédure d'enregistrement des locations touristiques

La déclaration du bien **résidence secondaire loué en meublé** deviendra obligatoire pour être inscrite sur un registre grâce à un téléservice national qui sera mis en place prochainement pour tous les propriétaires de meublés. La commune ou, communauté de commune si délégation, contrôlera la déclaration et les pièces justificatives (qui seront fixées par un décret à paraître) et pourra suspendre le n° d'enregistrement avec comme conséquence blocage de la location en cas de déclaration erronée.

Instauration de l'autorisation du changement d'usage

Le changement d'usage vise à transformer un local d'usage d'habitation en un local commercial ; activité correspondant à l'activité de location para hôtelière. L'affectation à la résidence principale résulte notamment de la production d'un avis d'imposition sur le revenu au lieu du meublé.

Les résidences principales ne sont pas concernées par la déclaration touristique **sauf** si la commune ou communauté de commune est située en zone dite "tendue" (c'est le cas du Rayol) et si elle institue un contrôle du changement d'usage par une délibération du conseil municipal. S'il faut attendre les décrets d'application pour en savoir plus, il semble que l'autorisation d'usage s'impose de droit dans les zones tendues.

¹ Publiée au JO le 19 novembre 2024. Loi 2024- 1039



ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

5 Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

Autorisation temporaire de changement d'usage

Si l'activité de location n'est pas permanente, les communes peuvent instaurer par délibération **une procédure d'autorisation temporaire** de changement d'usage pour permettre de louer un local d'habitation en meublé de tourisme sans que cela le fasse changer de nature. Cette possibilité est également offerte aux personnes morales (indivisions, SCI, SARL, etc). Les autorisations temporaires seront délivrées pour une période inférieure à 5 ans. Les communes peuvent instituer par délibération un quota maximum de nouvelles autorisations **par zone géographique et/ou de la part maximale de locaux à usage d'habitation** pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire d'usage. Si le bien est situé dans une copropriété, le loueur doit attester que cet usage est conforme au règlement de copropriété. Les copropriétés doivent mentionner expressément dans leur règlement l'autorisation ou l'interdiction des locations meublées touristiques. Le copropriétaire doit informer le syndic de l'enregistrement de son lot en tant que meublé de tourisme. Les logements classés en F et G selon le diagnostic de déperdition d'énergie (DPE) sont interdits de location touristique. La commune pourra demander à tout loueur, à tout moment, le DPE valide du logement mis en location meublée.

Limitation du nombre de nuitées principales des résidences principales

La législation permettait jusqu'à présent une location sur 120 jours. Elle peut être désormais limitée à **90 jours** par une délibération motivée du conseil municipal.

L'organisme centralisateur (à créer) devra informer les communes du nombre de jours de location. Dès le dépassement atteint la plateforme et/ou l'intermédiaire devra stopper la location du bien. Le dépassement pourra être sanctionné par une amende administrative communale de 15 000 €

2. Sanction à l'égard des propriétaires et intermédiaires

La loi Lemeur fixe à 100 000 € l'amende judiciaire maximum pour un local irrégulièrement transformé et à 20 000 € l'amende administrative de la commune pour fausse déclaration dans le nombre de jours de location.

Les professionnels ou intermédiaires (hors plateformes numériques) qui interviennent dans la location touristique peuvent être soumis à une amende civile jusqu'à 100 000 € par local irrégulièrement transformé ou ne respectant pas la législation.

Instauration d'une servitude de résidence principale dans les PLU

Dans les communes à forte tension (cas du Rayol) la commune peut instituer des zones dans lesquelles toute construction nouvelle à destination d'habitation devra être à usage exclusif de résidence principale (occupé au moins 8 mois par an et résidence fiscale). Les logements existants ne seront pas concernés par cette servitude. Cette servitude sera transmise en cas de vente et location. En cas de non-respect de cette servitude le maire pourra mettre en demeure le propriétaire ou locataire de régulariser sous astreinte de 100 € par jour plafonnée à 100 000 €.

Fiscalité alourdie

A partir de 2025 et avant d'éventuelles modifications fiscales, le régime micro BIC pour la location de meublé de tourisme classé est abaissé de 188 700 € à 77 700 €. L'abattement forfaitaire pour frais est abaissé à 50%. Pour la location de meublés non classés, le seuil est fixé à 15 000 € avec un



ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

5 Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

abattement pour frais de 30 %. Les propriétaires qui sont au régime réel avec comptabilité ne sont pas concernés par ces limitations. La fiscalité des loueurs en meublés professionnels sera alourdie. La loi de finances 2025 intègre également, dans la plus-value de revente, les amortissements déduits selon certaines conditions.

3. Quelles conséquences pour notre commune

La commune du Rayol comptait selon l'Insee en 2022, 1495 logements mais seulement 332 résidences principales et 1138 résidences secondaires. Un très fort pourcentage 76,2 %, typique de toutes les communes touristiques. On retrouve ce taux élevé dans les communes voisines²

Au Rayol le patrimoine immobilier est essentiellement composé de maisons (76,2%). Les communes voisines ont un taux de maisons individuelles bien inférieur: La croix Valmer (57,2 %), Grimaud (63,2%) Saint Tropez(35,3%) Le Lavandou (32,7%).

La location saisonnière de vacances s'est toujours pratiquée, mais, au cours des dernières années, on a assisté à un développement continu de la location meublée de tourisme sur les maisons tant pour les résidences principales que secondaires, soit sur l'habitation entière soit sur une partie de celle-ci. On dénombre fin 2024, 318 meublés déclarés sur la seule commune du Rayol Canadel. Il s'agit soit de résidences secondaires, soit de résidences principales dans une proportion mal appréhendée pour l'instant. S'y ajoute semble t il de nombreuses locations qui passent sous les radars !!!

Cette évolution est liée au développement des plateformes numériques de location et au besoin, pour les propriétaires, de faire face au cout croissant de l'entretien et des charges des biens immobiliers.

Cette évolution a été très positive pour la commune : accroissement des recettes de la taxe de séjour, allongement de la période touristique avec ses retombées sur le commerce local, amélioration qualitative de l'offre locative par des travaux d'amélioration de l'habitat par les artisans locaux, offre locative familiale de villas complémentaire à l'offre hôtelière.

Coté négatif, on peut citer la perturbation que peut causer un mode de vie festif à coté de résidents à l'année cherchant calme et sérénité, la gêne dans les copropriétés avec les allées et venues, la saturation des plages et surtout l'éventuel retrait du marché locatif de résidents à l'année, de logements qui pourraient bénéficier à la population locale. La loi est spécialement destinée à contrer cette dérive particulièrement nocive dans les zones urbaines ultra touristiques (Paris, Annecy, Biarritz etc..). A l'étranger, des villes comme Barcelone ont même introduit des législations plus radicales.

Les résidents secondaires ont vu un alourdissement de la fiscalité avec les hausses de taxes foncières et la majoration de la taxe d'habitation. la Loi Lemeur impose une obligation de déclaration, le respect des contraintes énergétiques, la limitation possible de durée de location à 90 jours et l'alourdissement de la fiscalité.

Pour les résidences principales, étendre l'autorisation de changement d'usage ou de changement temporaire d'usage pourrait constituer une contrainte préjudiciable à l'économie du village. De

² La croix Valmer (70,6 %) Ramatuelle (63,6 %) Le Lavandou (71,7 %) Saint Tropez (68,3 %) Cavalaire(66,7 %)



ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

5 Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

nombreux actifs ou retraités complètent leurs revenus par la location temporaires de leurs locaux. Ces nouvelles contraintes vont-elles leur faire renoncer ?

Afin de bloquer le développement de logements destinés au tourisme, la loi Lemeur institue la possibilité pour une commune, à l'occasion d'une modification du PLU, de mettre en place une servitude de résidence principale sur toutes les constructions nouvelles dans des zones ciblées. Dans ces zones aucun logement ne pourra servir de résidence secondaire sauf cas bien définis par le législateur et ceci pour une durée illimitée dans le temps.

Il s'agit d'une contrainte majeure introduite dans le droit de l'urbanisme et dont on ne peut mesurer toutes les conséquences en termes de valorisation foncière et immobilière.

Pour Le Rayol Canadel, dans le cadre de la politique communale de développement d'une offre de logement abordable, il pourrait être instauré, à l'occasion d'une modification du PLU, cette servitude de résidence principale sur le secteur central de la commune afin que les constructions nouvelles envisagées pour le développement d'une offre de logement à destination de la population locale (ilot Morel, carrière) restent bien, à long terme, dans leur objectif de résidence principale.

Les décrets d'application de cette loi ne sont pas encore parus et l'application du service national d'inscription pas encore mis en place (la loi fixe le terme à Avril 2026). L'application de cette loi sera donc progressive mais son orientation très consensuelle au Parlement sera inéluctable.

La commune du Rayol et celles du golfe de Saint Tropez dont la vie économique repose quasi exclusivement sur le tourisme seront directement impactées par cette législation nouvelle.

A suivre