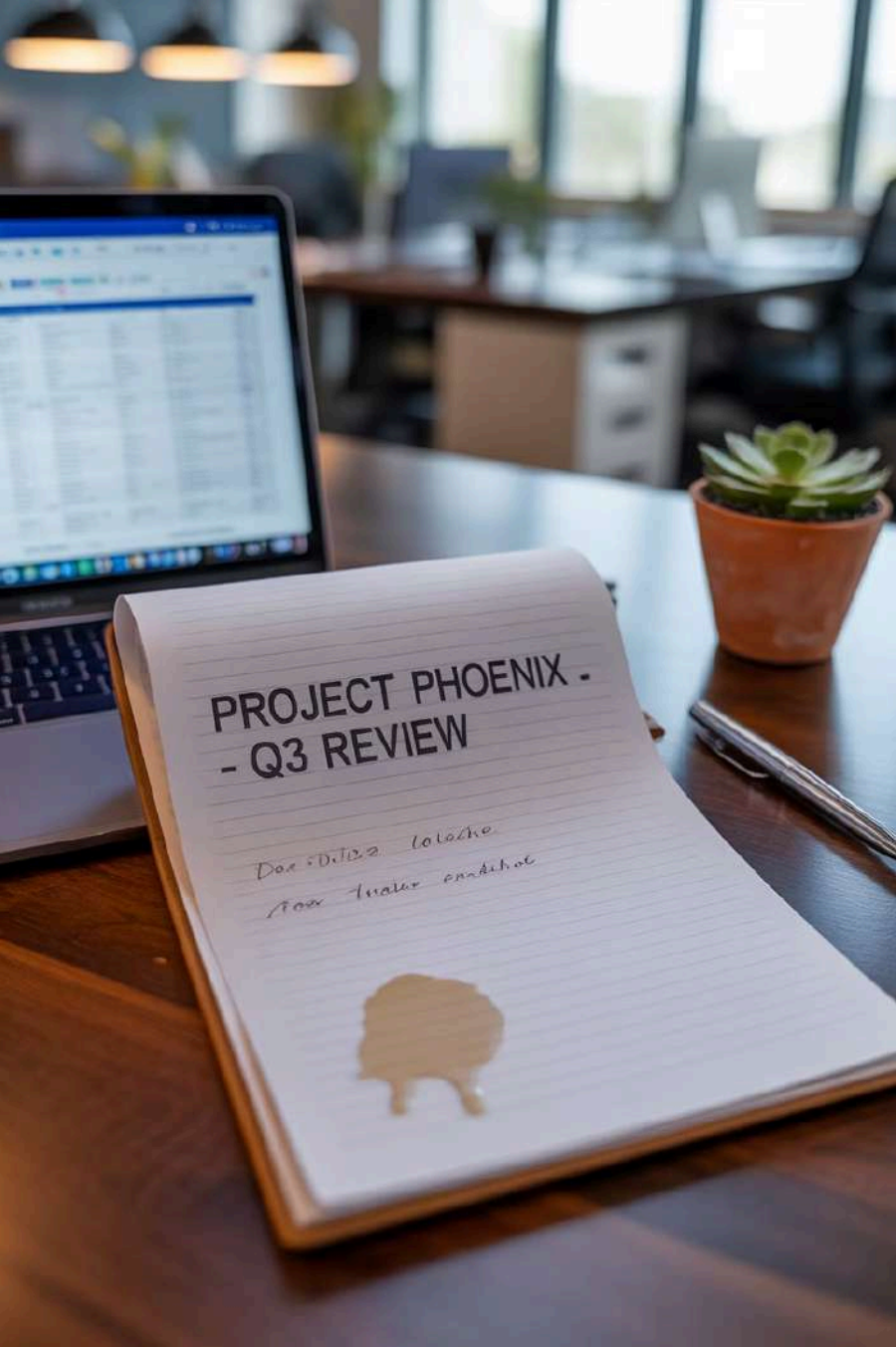


# Comité digital

## Présentation sur la législation des hébergements et la Réservation en ligne Open Expériences

22/09/2025



# Ordre du jour

1

Tour de table des actualités de l'été

2

Rappel sur l'outil de réservation en ligne **Open Expériences**, présenté par Barbara

3

Présentation sur la **législation des hébergements**, animé par Séverine

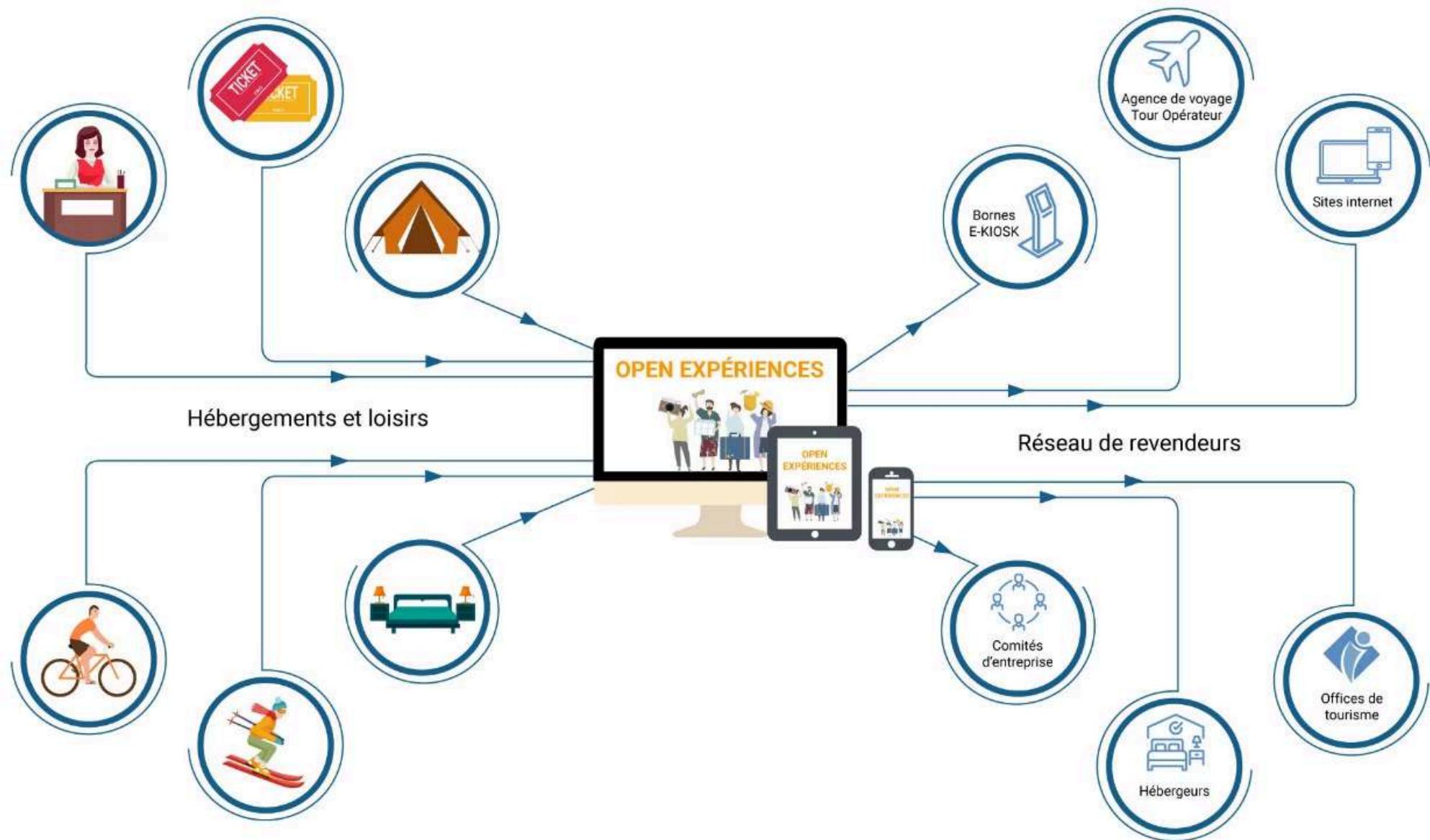
4

Point sur la passerelle Cloudspire

5

Réflexion sur les thématiques des prochains Comités Digitaux et les formations ...

# Place de marché Open Expériences





# Quiz

01

---

1- <https://app.wooclap.com/>

02

---

2- Taper le code QDGZTE



# La Place de marché

## Qu'est ce que c'est ?

Le terme place de marché ou marketplace désigne un espace réel ou virtuel (souvent un site Internet) qui rassemble dans un même endroit un ou plusieurs fournisseurs qui proposent des biens ou des services à des acheteurs.

L'objectif est d'optimiser les procédures d'achat en ligne à travers une plate-forme e-commerce.



# La Place de marché

## En Haute-Loire

Comme pour la majorité des Territoires de la région Auvergne Rhône-Alpes et beaucoup d'autres en France, la Haute-Loire développe sa Place de marché avec les outils Open Expériences de la société Alliance Réseaux basée à St-Jean-de-Maurienne en Savoie.

Alliance Réseaux ne travaille pas directement avec les prestataires mais avec les Destinations.

**1 référent par Destination**

**1 groupe de travail régional  
(AURA)**

**1 groupe de travail national**

**alliance**réseaux



# La Place de marché

## Comment ça marche ?

01

### Ouverture de compte

1 compte est ouvert au nom du prestataire désirant rejoindre la place de marché

02

### Formation personnalisée

Le prestataire est formé individuellement lui permettant de :

- gérer son offre en ligne
- gérer ses réservations
- gérer ses encaissements

### L'étude préalable

Une étude est réalisée en amont afin de choisir l'outil qui correspond le mieux au mode de gestion du prestataire suivant son activité.

ACTEURS DU TOURISME

NOTRE SOLUTION DE

**VENTE  
EN LIGNE**

*je me lance !*



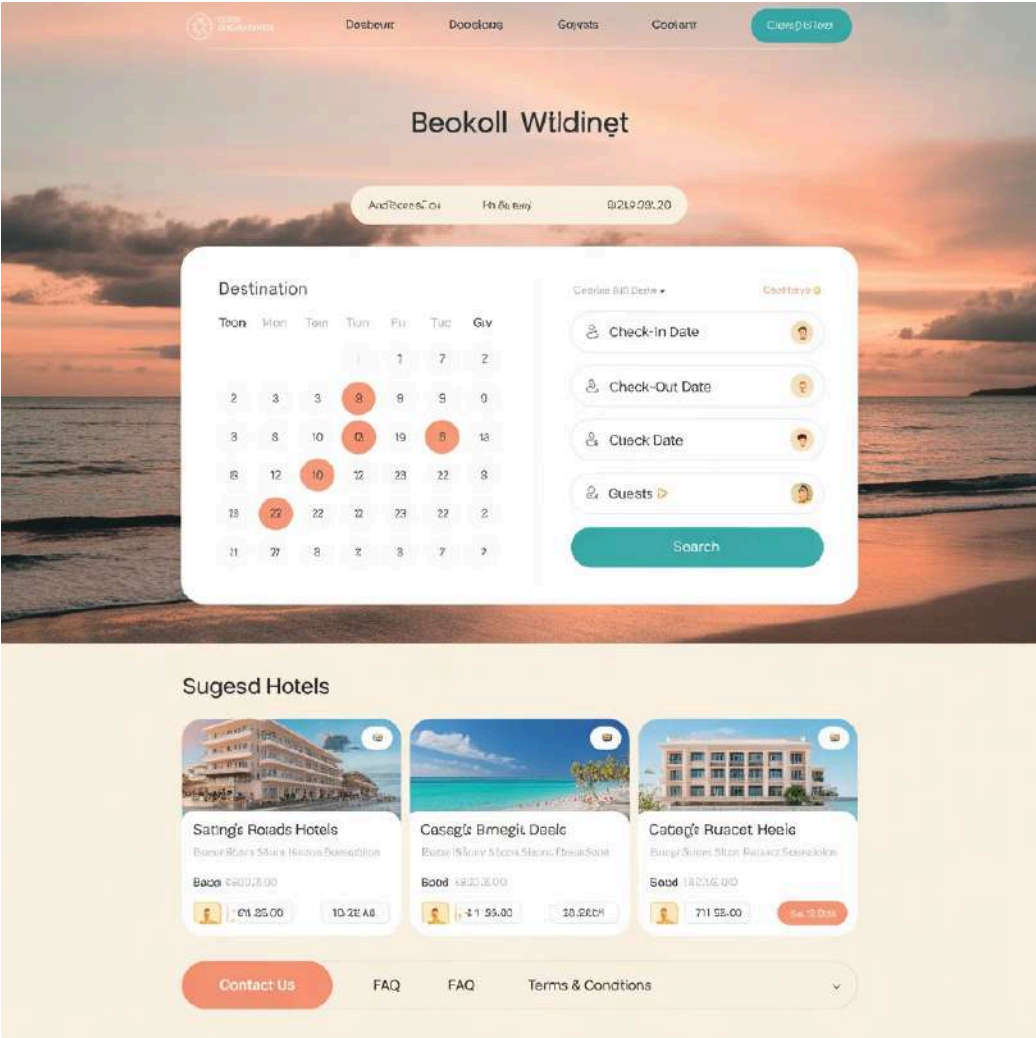
# La Place de marché

## Comment ça marche ?

### Intégration widget de réservation

Un widget de réservation est intégré à la fiche Apidaé de(s) la prestation(s) afin de proposer la réservation en ligne depuis les sites institutionnels :

- Région Auvergne
- Département
- Offices de Tourisme





# À chacun son outil

## **Open pro** pour les hébergeurs

- Open pro meublé
- Open pro chambre
- Open pro camping
- Open pro hôtel

## **Open refuge** pour les gîtes d'étape

*(réservation au lit-stock)*

## **Addock** pour les activités et sites de visite

## **Open billet** pour une billetterie simple

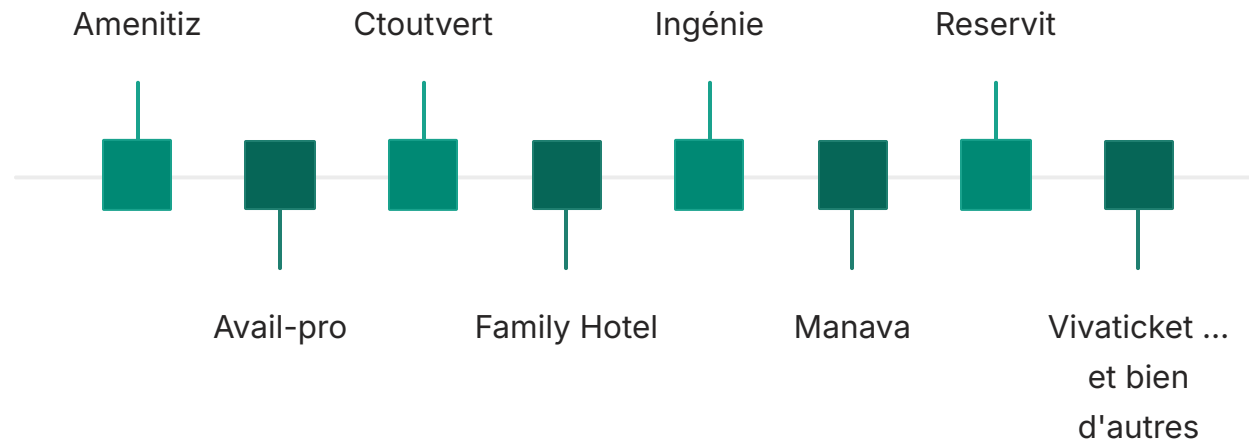
## **Open boutique** pour la gestion de boutique en ligne

# À chacun son outil

## Des outils en passerelle

Le prestataire possède déjà un outil de réservation en ligne ? des passerelles permettent d'intégrer la place de marché.

### Quelques solutions compatibles avec Open Expériences :



# À chacun son outil

Le prestataire dispose des éléments nécessaires afin d'intégrer la réservation en ligne sur son propre site.

DATE D'ARRIVEE :

20/09/2025


📅

DUREE :

1 nuit

▼

RECHERCHER



**Parcours Viaducs 1h30-1h45 aller-retour**

En route vers Arquejols en profitant d'un panorama sur les viaducs et retour en descente

à partir de

**42 €**

VOIR

< Septembre 2025 >

L	M	M	J	V	S	D
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

# La Place de marché

## Quelques chiffres

Volume d'affaires généré du 1/01 au 31/08/2025

**194**

**comptes ouverts**

soit environ 250 prestations

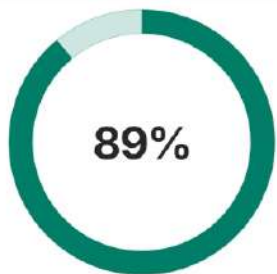
**1.088.030 €**

**Volume d'affaires**

*1.549.000 € pour l'année 2024*

**8 965**

**réservations en ligne**



des réservations proviennent des sites des prestataires



# La Place de marché

## les +

**Outil gratuit**

**Pas de commissions sur les ventes**

**Contact local**

**Formation personnalisée**

**Assurance annulation pour le client**

(paiement en ligne)

## les -

**Peu de comptabilité**

**Pas de hotline le week-end et jours fériés**

# À chacun son outil

## Combien ça coûte ?

Financés par l'agence Haute-Loire Attractivité, les outils sont **gratuits pour les prestataires touristiques**.

### Conditions pour en bénéficier :

- Accepter et signer le bulletin d'adhésion (annuel)
- Être classé, labellisé et/ou référencé
- Posséder un ordinateur, un accès Internet et une adresse mail valide
- S'acquitter des frais de gestion annuels

1

**Capacité < 50**

**90 € / an**

2

**Capacité >= 50**

**150 € / an**



# La Place de marché

## Votre rôle ?

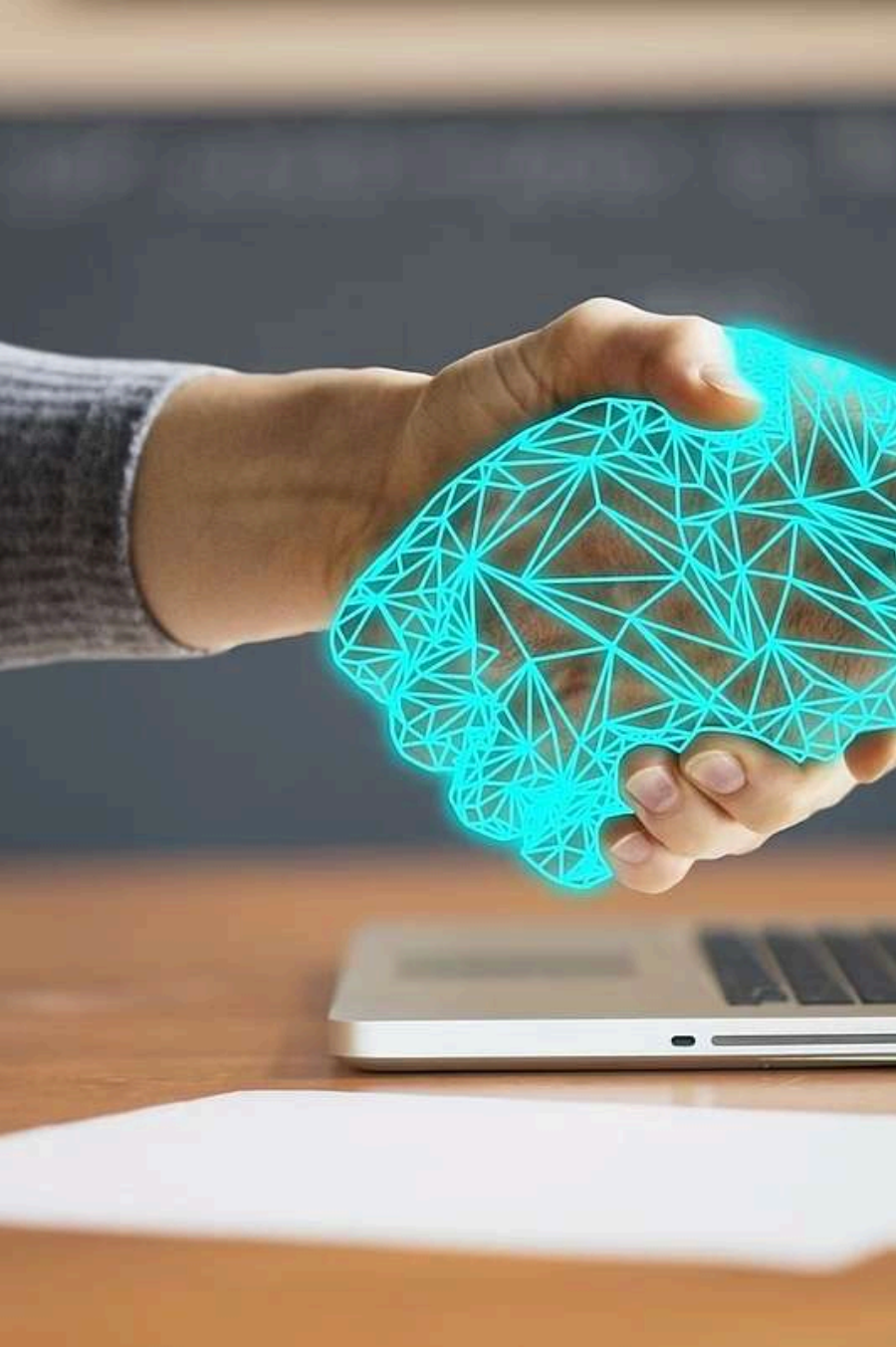
En tant qu'Office de Tourisme, vous êtes proches de vos prestataires, n'hésitez pas à leur parler de cette solution.

Je peux aussi intervenir lors de réunions organisées sur votre territoire.

 Un de vos prestataires est intéressé ?

Communiquez moi ses coordonnées, je prendrai contact avec lui.





# La Place de marché

## Et plus encore...

Vous souhaitez vous impliquer d'avantage dans la démarche ?

Nommez une personne "chargée du suivi" de la PDM.

### Je lui ferai part :

- de chaque nouvelle adhésion ou résiliation,
- de l'évolution des outils,
- des rencontres régionales, si elle veut m'accompagner...

*Dans la majorité des départements, ce sont désormais les Offices de Tourisme qui forment les prestataires aux outils de la PDM.*



# La Place de marché

## Pour vendre sur votre site Destination

Pour permettre la réservation en ligne des prestataires équipés sur votre site :

### **kit immersion Alliance**

**Réseaux : 1 733 € HT**

*(sur devis-tarif 2025)*

*kit personnalisé en FR et GB*

▼  
**+ coût intégration par  
votre agence web**

### **hébergement et**

**maintenance : 495 € HT/an**

*(à partir de N+1)*



# La Place de marché

## Pour vendre vos prestations

AU COMPTOIR



EN LIGNE



**BESOIN D'INFORMATIONS**

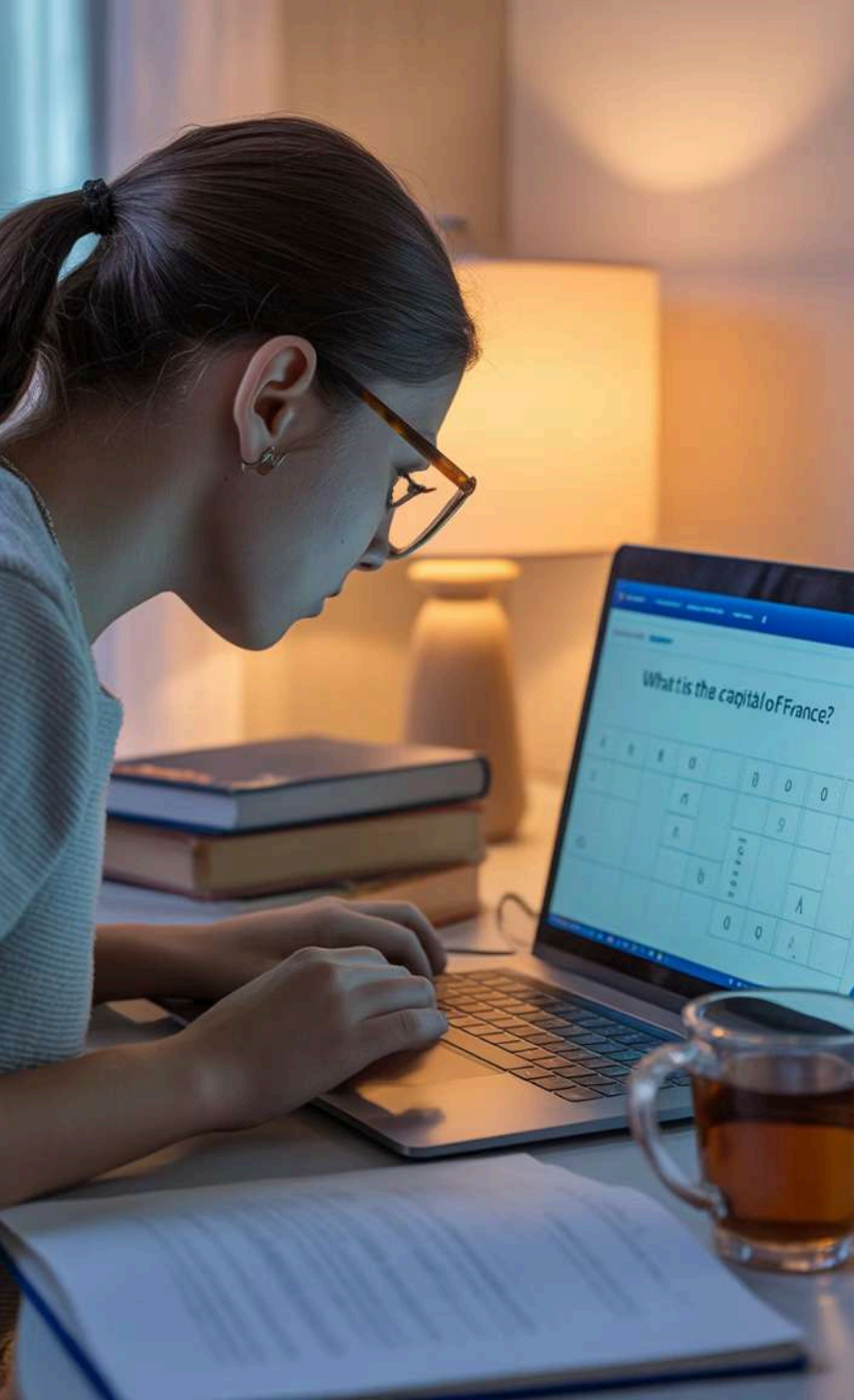
**CONTACTEZ VOTRE RÉFÉRENTE DÉPARTEMENTALE**

**Barbara ALLIRAND**

ballirand@myhauteloire.fr

**Ligne directe**

**04 43 07 11 89**



# Quiz

01

---

1- <https://app.wooclap.com/>

02

---

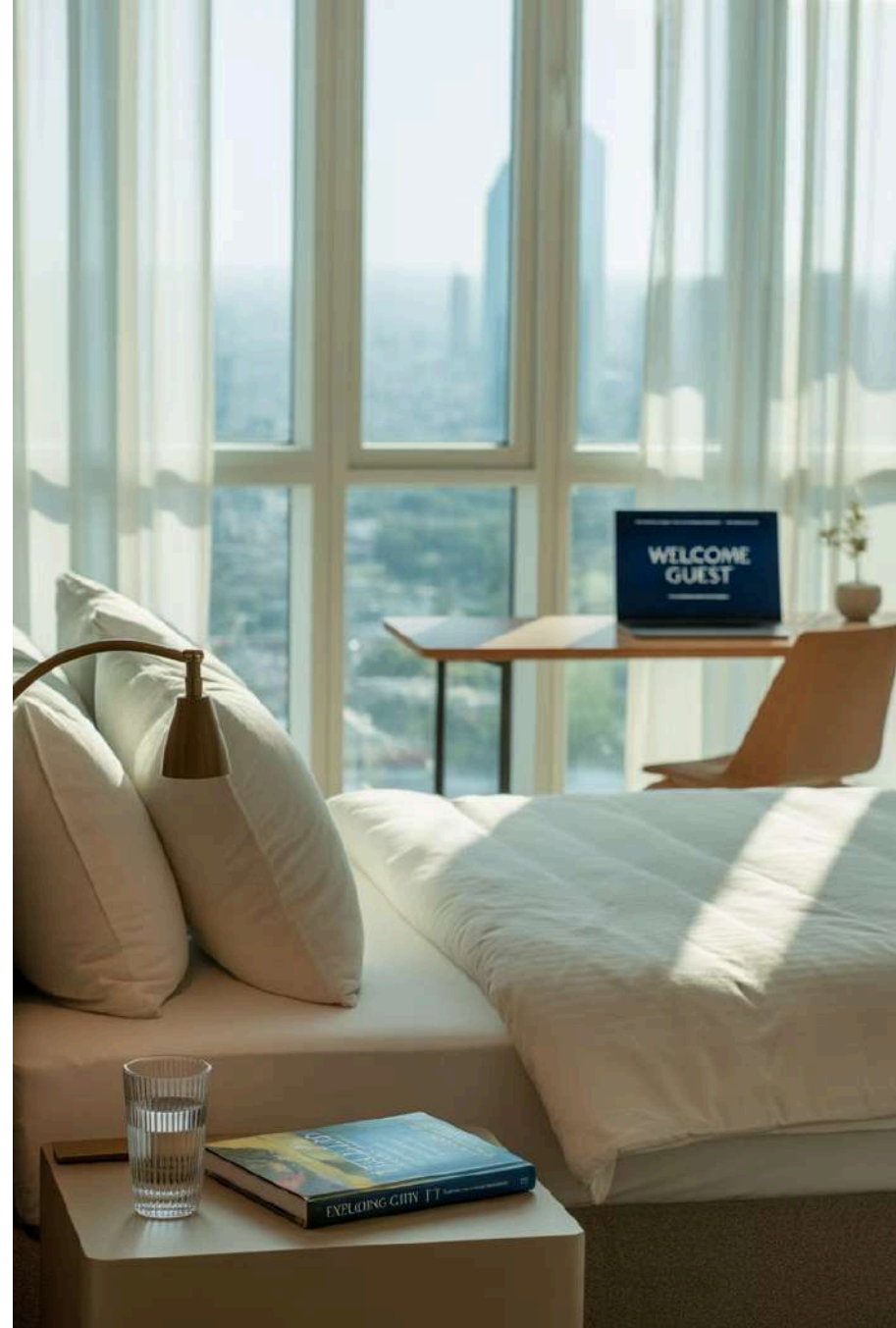
2- Taper le code JCPNUR





# Les Meublés de Tourisme

Définition, classement et outils de régulation issus de **la loi du 19 novembre 2024**  
(dite Loi Le Meur ou Loi anti-Airbnb).



# Qu'est-ce qu'un Meublé de Tourisme ?

Selon le code du tourisme, les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, destinés à l'usage exclusif du locataire.

Ils accueillent une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ([article L. 324-1-1 du code du tourisme](#)).

## Durée maximale

Ne peut excéder 90 jours consécutifs à une même personne

## Usage exclusif

Se distingue des chambres d'hôtes par l'absence de l'habitant sur les lieux lors du séjour des clients (en ce cas, l'usage du bien n'est pas exclusif). [Article D324-13](#)

## Clientèle

Location à la journée, semaine ou mois



# Le Classement : Une Démarche volontaire

Le **classement volontaire** informe les clients sur le niveau de confort et de prestation, allant **de 1 à 5 étoiles**. Il constitue un outil de commercialisation et de visibilité pour le loueur.

## Nouvelle grille 2022

**133 critères** répartis en **3 chapitres** : équipements, services au client, accessibilité et développement durable. La nouvelle grille intègre **des critères écologiques et numériques**.



# Détails Essentiels du Classement



## Validité et Renouvellement

Le classement obtenu pour un meublé de tourisme est valable pour une période de **cinq ans**. Un renouvellement est **impératif** à l'issue de cette période pour conserver les avantages du classement et sa visibilité.



## Exigences de Surface Minimale

Le logement doit respecter des surfaces minimales : **12 m<sup>2</sup>** pour les studios avec coin cuisine intégré ou **9 m<sup>2</sup>** si la cuisine est une pièce séparée. Ces critères sont fondamentaux pour le confort des occupants.



## Qualité de la Literie et Équipements

La literie est clé : matelas de **21 cm d'épaisseur** minimum et / ou de **30 kg/m<sup>3</sup> de densité**, avec des dimensions adaptées au classement. A partir de 4\*, les **lits simples** disposeront une dimension d'au moins **90 cm x 200 cm** et les **lits doubles** disposeront une dimension d'au moins **160 cm x 200 cm**.



## Critères Obligatoires Non Compensables (ONC)

Certains critères sont **obligatoires et non compensables** par d'autres points. Le non-respect d'un seul ONC entraîne automatiquement l'impossibilité d'obtenir ou de maintenir le classement, quel que soit le score global. **Etat et propreté** des sols, murs et plafonds, de cuisine et de ses équipements, des sanitaires, de la literie, ...



# Déclarations Obligatoires

La mise en location d'un meublé de tourisme implique plusieurs déclarations essentielles pour se conformer à la législation. Le non-respect de ces obligations peut entraîner des sanctions importantes.



## Déclaration en Mairie

Pour toute location meublée de courte durée, une déclaration préalable est souvent requise auprès de la mairie de la commune. Dans certaines villes, un numéro d'enregistrement est obligatoire.

- **Délai** : Avant la première mise en location.
- **Autorité** : Mairie de la commune.
- **Conséquences** : Amendes (jusqu'à 5 000 € à 10 000 € dans les zones tendues), injonction de cesser la location.



## Déclaration des Revenus

Les revenus générés par la location de votre meublé de tourisme sont imposables et doivent être déclarés aux services fiscaux, généralement sous le régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ou Micro-BIC.

- **Délai** : Annuellement, lors de la déclaration de revenus.
- **Autorité** : Services fiscaux (Impôts).
- **Conséquences** : Redressements fiscaux, pénalités, majorations pour déclaration tardive ou incomplète.



## Déclarations aux Plateformes

Si vous utilisez des plateformes de réservation en ligne (ex: Airbnb, Booking.com), vous devez leur communiquer le numéro d'enregistrement obtenu en mairie, si celui-ci est requis dans votre commune.

- **Délai** : Lors de la création ou mise à jour de votre annonce.
- **Autorité** : Plateformes de réservation en ligne.
- **Conséquences** : Retrait de l'annonce, suspension du compte, non-conformité avec les règles de la plateforme.



## Déclaration au Guichet Unique des Entreprises

L'activité de loueur en meublé, qu'elle soit non professionnelle (LMNP) ou professionnelle (LMP), doit faire l'objet d'une déclaration auprès du **Guichet Unique de l'INPI** pour l'immatriculation de votre entreprise individuelle.

<https://formalites.entreprises.gouv.fr/declarer.php>

Le statut dépendra principalement de vos seuils de revenus locatifs.

- **Délai** : Dans les 15 jours suivant le début de l'activité de location meublée.
- **Autorité** : Guichet Unique des Entreprises (INPI).
- **Conséquences** : Non reconnaissance de votre statut LMNP/LMP, impossibilité de déduire certaines charges, sanctions fiscales.

# 6 Bonnes Raisons de Faire Classer son Hébergement



## Avantages Fiscaux

Abattement forfaitaire de **50%** sur les revenus locatifs imposables (pour les propriétaires non professionnels ayant choisi le régime du micro BIC) au lieu de 30% pour un meublé non classé en étoiles.



## Visibilité accrue

Communication privilégiée sur les supports de communication des Offices de tourisme.



## Garantie qualité

Référentiel reconnu nationalement et internationalement, contrôlé tous les 5 ans



## Taxe de séjour

Calcul simplifié indexé sur le niveau de classement, généralement plus favorable lorsque l'hébergement est classé.



## Chèques-Vacances

Affiliation gratuite à l'Agence Nationale pour les Chèques-Vacances (ANCV)



## Expertise indépendante

Accompagnement par Haute-Loire Attractivité, organisme agréé par l'État (AFNOR Certification).

# Procédure de Classement

Le loueur s'adresse à l'organisme de son choix parmi ceux accrédités.

Pour la visite de son logement, le loueur du meublé (ou son mandataire) s'adresse à l'organisme de son choix parmi ceux figurant sur la liste des organismes accrédités ou agréés.

<https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme>

Trois organismes sont actuellement agréés **en Haute-Loire** :

## **Haute-Loire Attractivité**

Le Puy-en-Velay - Organisme agréé  
par AFNOR Certification

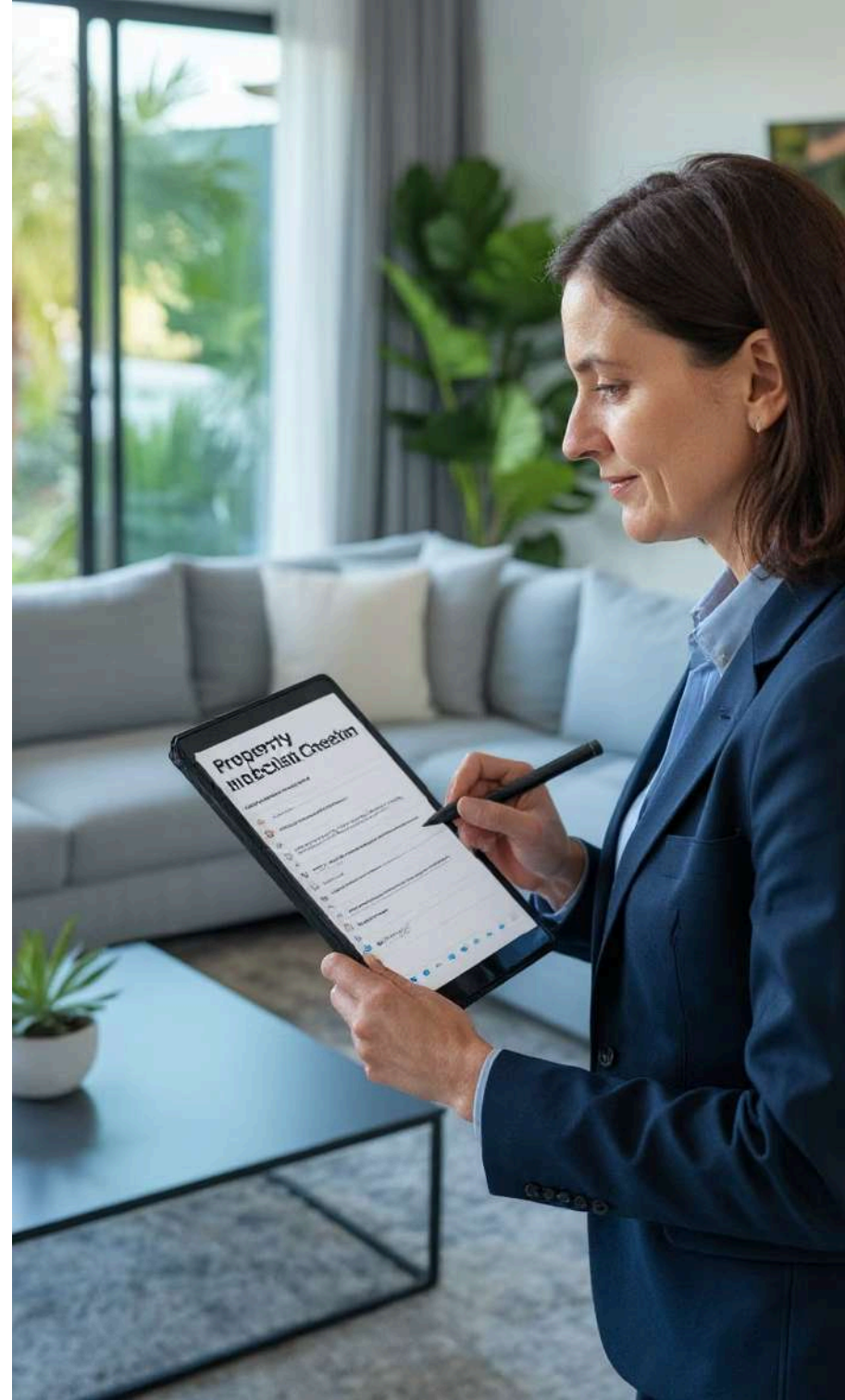
## **Gîtes de France Haute-Loire**

Le Puy-en-Velay - Réseau national  
reconnu

## **FNAIM Cabinet d'Expertise**

Mme Candice Marmeys - Aubenas (07)

**Tarif (Haute-Loire Attractivité) :** 250,00 € TTC le 1er logement, puis 220,00 € TTC si d'autres meublés à classer le même jour à la même adresse. Le classement est valable 5 ans.



# Procédure de classement

## Après la visite : le certificat de classement



Dans **le mois suivant la visite**, l'organisme transmet au loueur un certificat de visite comprenant trois documents essentiels :

- **Le rapport de contrôle détaillé,**
- **La grille de contrôle remplie par l'évaluateur,**
- **Une proposition officielle de décision de classement.**

## Délai et validation du classement



Le loueur (ou son mandataire) dispose d'un délai de **quinze jours** pour accepter ou refuser la proposition de classement. Sans refus explicite durant cette période, le classement est automatiquement acquis.

## Textes et documents réglementaires applicables depuis le 1er février 2022 :



Articles L. 324-1 à L. 324-2 du code du tourisme



Articles D. 324-2 à D. 324-6-1 du code du tourisme



Arrêté du 24 novembre 2021 modifiant l'arrêté du 2 août 2010



Arrêté du 6 décembre 2010 fixant le niveau de certification

## Documents de référence

Consultez les documents clés pour comprendre la procédure de classement :

<https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme>

- → [Le référentiel de classement toutes catégories](#)
- → [Le guide de contrôle meublé de tourisme](#)
- → [Le rapport de contrôle meublé de tourisme](#)
- → [La grille de contrôle meublé de tourisme](#)
- → [La note de clarification meublé de tourisme](#)



# Mettez en Valeur Votre Classement : Le Panonceau, Votre Atout Communication !



L'obtention du panonceau est simple. Une fois son classement attribué, le loueur de meublé **peut commander son panonceau de classement** auprès du fournisseur de son choix.

## Obtenez Votre Reconnaissance

Une fois votre hébergement classé, l'acquisition de votre panonceau est une étape simple. Commandez-le auprès du fournisseur de votre choix pour afficher fièrement votre niveau de qualité.

## Maximisez Votre Visibilité

Utilisez le visuel de votre panonceau (avec les étoiles obtenues) sur tous vos supports de communication : brochures, cartes de visite, site web, réseaux sociaux... Affirmez votre positionnement !

## Inspirez Confiance et Attirez

Le panonceau est un gage de qualité pour vos futurs clients. Il renforce leur confiance et peut être un facteur décisif dans leur choix, vous aidant à vous démarquer de la concurrence.

### Partenariat Exclusif ADN TOURISME

ADN TOURISME s'associe avec **A VOS PANNEAUX** pour vous faciliter l'accès à votre panonceau officiel :

- Site internet : <https://www.avospanneaux.com/7-plaque-de-classement>
- Mail : [avopano@gmail.com](mailto:avopano@gmail.com)

Bénéficiez d'une remise exclusive de **10%** sur le prix public unitaire de 22,90€ HT en utilisant le code avantage : **ADNTOURISME**.

# Loi du 19 Novembre 2024 : Régulation Renforcée

Depuis plusieurs années, la tension entre l'explosion des locations meublées de courte durée et la raréfaction des logements longue durée alimente les débats. La **loi Le Meur**, promulguée en 2024, apporte une réponse ferme à ces enjeux. Elle impose de **nouvelles règles fiscales, énergétiques et administratives** pour réguler ce secteur.

Par conséquent, la "**Loi Le Meur**" ou "**Loi anti-Airbnb**" renforce les outils de régulation des meublés de tourisme à l'**échelle locale** avec **7 mesures principales** :

- 1 Réforme du régime fiscal micro-BIC**  
Réduction des avantages fiscaux dès 2025.
- 2 Téléservice national obligatoire**  
Déclaration centralisée.
- 3 Autorisation changement d'usage**  
Élargissement et durcissement des sanctions.
- 4 DPE obligatoire**  
Diagnostic énergétique requis pour tous.
- 5 Limitation possible de la durée des locations des résidences principales**  
Cette restriction s'applique dans toutes les communes de France.
- 6 Encadrement des locations de meublés de tourisme dans les copropriétés**  
Le pouvoir accru des copropriétés.
- 7 Règles d'urbanisme et locations de meublés de tourisme**  
Attention aux nouveaux Plans Locaux d'Urbanisme.



# 1. Nouvelles Règles Fiscales 2025

La **réforme du micro-BIC** modifie significativement la fiscalité des locations meublées :

Rappel :

- les loueurs de meublés perçoivent des **recettes commerciales** sur le plan fiscal (BIC : bénéfices industriels et commerciaux) sans être commerçants sur le plan juridique.

**Le résultat BIC** (base de calcul de l'IR et des prélèvements sociaux) est déterminé :

- soit avec une comptabilité réelle BIC
- soit avec le régime simplifié du micro-BIC (déclaration des recettes diminuées d'un abattement forfaitaire).

⚠ **La loi du 19/11/2024 réduit les avantages du micro-BIC pour les recettes perçues à compter de 2025 (déclarées en 2026) :**

La situation présentée ci-dessous est celle qui s'applique aux revenus locatifs perçus à partir de 2025, comme le prévoit **la loi du 19 novembre 2024**.

	Recettes perçues en 2024 et déclarées en 2025 (Taux d'abattement et plafond de recettes).		Recettes perçues en 2025 et déclarées en 2026 (Taux d'abattement et plafond de recettes)	
Meublés de tourisme non classés	50 %	77 700 €	30 %	15 000 €
Meublés de tourisme <b>classés &amp; chambres d'hôtes</b>	71 %	188 700 €	<b>50 %</b>	<b>77 700 €</b>

## 2. Déclaration auprès d'un téléservice national

### a. Les Principes Clés

À partir de 2026, si vous louez un meublé de tourisme, vous devrez obligatoirement vous enregistrer via une nouvelle **plateforme numérique nationale**.


Cette règle s'applique à **toutes les locations de meublés de tourisme, y compris votre résidence principale** si vous la louez moins de 120 ou 90 jours par an.

Un décret, attendu avant le **20 mai 2026**, détaillera comment cette plateforme fonctionnera (les informations à fournir, etc ...).

Cette nouvelle formalité **remplacera** deux démarches actuelles :

- La déclaration en mairie.
- La procédure d'enregistrement pour les villes qui exigent une autorisation de changement d'usage.

Le numéro de votre nouvelle déclaration sera automatiquement transmis à la commune où se situe votre meublé de tourisme.

 **Important :** Les anciennes procédures de déclaration restent en vigueur tant que ce nouveau système n'est pas opérationnel. Il n'est pas encore précisé si les personnes déjà déclarées devront refaire une déclaration.



**Les loueurs de chambres d'hôtes ne devraient pas être concernés par cette nouvelle mesure :**

Ces nouvelles règles de déclaration ne devraient **pas concerner les loueurs de chambres d'hôtes**. Ils resteront soumis à leur propre obligation de déclaration en mairie, comme le prévoit l'article L. 324-4 du code du tourisme.

## **b. Les Sanctions en Cas de Non-Respect**



Si vous ne respectez pas cette nouvelle obligation de déclaration, vous risquez une **amende administrative de 10 000 €**.



### **Rappel des anciennes sanctions :**

- Défaut de déclaration en mairie : amende de 450 €.
- Défaut d'enregistrement : amende de 5 000 €.

# 3. L'Autorisation de Changement d'Usage : Ce qu'il Faut Savoir

La législation encadrant la location de meublés de tourisme évolue. Comprendre l'autorisation de changement d'usage est crucial pour les propriétaires concernés.



## Qu'est-ce que le Changement d'Usage ?

Il s'agit de la **transformation d'un local d'habitation en un meublé destiné à la location touristique de courte durée**. Louer de manière répétée un logement à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est considéré comme un changement d'usage.



## Qui est Concerné ?

Les **communes (ou EPCI)** peuvent instaurer cette procédure. Sont particulièrement visées les zones tendues où le marché locatif est déséquilibré, comme les **communes de plus de 200 000 habitants** (articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).



## Impact de la Loi du 19 Novembre 2024

- **Extension** : La nouvelle loi **élargit le nombre de communes** ayant la possibilité d'instituer cette procédure d'autorisation.
- **Renforcement** : Elle **alourdit également les sanctions** applicables en cas de non-respect de ces règles, reflétant une volonté de réguler davantage le marché.



## Démarches pour les Loueurs

Si vous louez des biens en meublés de tourisme dans les territoires potentiellement concernés, il est impératif de vous **rapprocher des services municipaux** de votre commune. Ils pourront vous informer sur l'application de cette législation et les éventuelles autorisations nécessaires.



## 4. DPE obligatoire : La nouvelle donne pour les meublés de tourisme

Face à l'urgence climatique, la **loi Le Meur** renforce la réglementation énergétique des locations meublées de courte durée. Son objectif : réduire l'empreinte carbone du parc immobilier français et responsabiliser les propriétaires.

À terme, tous les loueurs de meublés de tourisme (à l'exception des résidences principales) devront réaliser un **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)**, ce qui n'était pas le cas auparavant.

La date d'application et les exigences varient selon que votre logement est soumis ou non à autorisation de changement d'usage :

### a. Locations non soumises à autorisation de changement d'usage

Pour ces logements, les nouvelles dispositions entreront en vigueur le **1er janvier 2034**.

À partir de cette date, tous les meublés de tourisme, qu'ils soient actuels ou futurs, devront être classés **entre A et D** au DPE.

### b. Locations soumises à autorisation de changement d'usage

Les logements nouvellement proposés à la location en meublé de tourisme et soumis à autorisation devront respecter un calendrier plus strict :

- **En 2025** : DPE classé au moins **F**.
- **En 2028** : DPE classé au moins **E**.

# 5. Limitation possible de la durée des locations des résidences principales en meublé de tourisme

Cette mesure, issue de la même dynamique législative que le DPE obligatoire, vise à **renforcer la vocation résidentielle des logements et à limiter les effets de la spéculation locative** dans les zones tendues.

Elle introduit la possibilité pour les communes de moduler la durée maximale de location annuelle des résidences principales.

## La Prérogative Communale

Les conseils municipaux peuvent, par une délibération motivée, abaisser le nombre maximal de jours de location des résidences principales en tant que meublés de tourisme.

- Jusqu'à présent, le plafond maximal était de **120 jours par an**.
- Désormais, les communes peuvent réduire cette limite à **90 jours par an** si elles le souhaitent, en fonction de leurs enjeux locaux (pression immobilière, tension sur le marché locatif).

## Objectifs de la Mesure

Cette flexibilité accordée aux communes a pour but de :

- Préserver le parc de logements à l'usage d'habitation principale pour les résidents permanents.
- Lutter contre le surtourisme excessif de certains quartiers, qui peut entraîner une flambée des prix et une raréfaction des locations annuelles.
- Responsabiliser les propriétaires sur l'impact de leurs locations saisonnières sur l'écosystème local du logement.

## Calendrier d'application et sanctions

### À compter du 1er janvier 2025



Cette première phase concerne les résidences principales situées dans les **communes qui appliquent déjà la législation sur le changement d'usage**.

Pour ces zones, toute personne ne respectant pas les obligations de durée maximale (qui peuvent donc être abaissées à 90 jours par la commune) s'expose à une **amende civile de 10 000 €**.



### À compter du 26 mai 2026

La mesure sera étendue à **l'ensemble des résidences principales** du territoire français, **indépendamment de l'application ou non de la procédure de changement d'usage** par la commune.

À partir de cette date, le non-respect des durées maximales de location sera passible d'une **amende civile portée à 15 000 €**.



### Attention aux "zones tendues" !

Les communes où le marché locatif est particulièrement sous tension sont les plus susceptibles d'activer cette prérogative. Il est crucial pour les propriétaires de meublés de tourisme de se renseigner auprès de leur mairie sur les réglementations spécifiques en vigueur ou à venir.

## 6. Encadrement des locations de meublés de tourisme dans les copropriétés : Quelles Nouvelles Règles pour les Locations Courtes ?

La législation renforce l'encadrement des meublés de tourisme, notamment pour ceux situés au sein d'une copropriété. L'objectif est de clarifier les droits et obligations de chacun et de donner plus de pouvoir aux copropriétaires.



### Rèlements Neufs : Finies les Zones Grises !

Les **nouveaux règlements de copropriété** doivent désormais indiquer explicitement si la location de meublés de tourisme est autorisée ou interdite dans l'immeuble.

**Ce que cela change :** Plus de surprise à l'achat ! En tant que futur copropriétaire, vous saurez d'emblée la politique de l'immeuble concernant les locations saisonnières.



### Modification des Rèlements Existants : La Majorité Compte

Il est désormais plus facile pour une copropriété de modifier son règlement pour interdire les locations de meublés de tourisme (sauf pour les résidences principales).

- La décision ne requiert plus l'unanimité des voix, mais une **majorité des deux tiers des voix** des membres du syndicat de copropriété.

**Exemple concret :** Si votre immeuble souffre de nuisances ou d'une rotation trop importante de locataires touristiques, les copropriétaires peuvent décider collectivement de limiter ces locations, sans qu'un seul veto ne bloque la décision.

### Pourquoi cette flexibilité accrue pour les copropriétés ?

L'objectif est de permettre aux copropriétés de mieux gérer leur environnement de vie, en tenant compte des spécificités locales et des souhaits de leurs résidents permanents. Cela vise à trouver un équilibre entre le développement touristique et la préservation de la qualité de vie des habitants.

# 7. Règles d'urbanisme et locations de meublés de tourisme

La loi du 19 novembre 2024 donne **plus de pouvoirs aux municipalités** pour réguler les locations de meublés de tourisme. L'objectif ? Mieux contrôler l'équilibre entre l'offre de logements permanents et celle des résidences secondaires destinées aux locations courtes. Voici ce que vous devez savoir :

## 1. Les nouvelles règles d'urbanisme



### Pouvoir des Collectivités

Les autorités locales (communes, intercommunalités) peuvent désormais, via leur **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, limiter, voire interdire, la transformation de logements en résidences secondaires ou en meublés de tourisme.

**En clair :** Votre mairie peut décider qu'il y a trop de logements touristiques et agir pour protéger les résidences principales.



### Constructions Neuves : Résidence Principale Obligatoire

Dans certaines zones urbaines ou à urbaniser définies par le PLU, toutes les nouvelles constructions de logements sont désormais **exclusivement réservées à l'usage de résidence principale**.

**Exceptions :** La location meublée reste possible mais limitée à 120 ou 90 jours par an pour ces logements neufs. Au-delà, ils doivent être des résidences principales.



### Servitude de Résidence Principale

Les collectivités peuvent instaurer une **servitude d'urbanisme de résidence principale** dans leur PLU. Cette mesure empêche les propriétaires de transformer les logements neufs en meublés de tourisme de manière permanente.

**Objectif :** Assurer que les nouveaux logements servent avant tout aux habitants et non uniquement au marché touristique.



### Conditions d'Application

Ces mesures sont applicables sous certaines conditions, visant à cibler les zones où le déséquilibre est le plus fort :

- La taxe annuelle sur les logements vacants doit être applicable dans la zone.
- Ou si les résidences secondaires représentent plus de **20 % du nombre total de logements** à usage d'habitation.

**Exemple :** Une ville côtière où 25% des logements sont des résidences secondaires pourra plus facilement appliquer ces restrictions.

## 2. Sanctions en cas de non-respect

Le non-respect de ces règles peut entraîner des conséquences financières importantes pour les propriétaires. La mairie dispose d'outils pour faire appliquer la loi :



### Mise en Demeure et Astreinte Quotidienne

Le maire peut ordonner une mise en conformité du logement. Si cette demande n'est pas respectée, une astreinte peut être appliquée.

**Jusqu'à 1 000 € par jour de retard !**



### Plafond de l'Astreinte

Le montant total cumulé de ces astreintes journalières n'est pas illimité.

**Il peut atteindre un maximum de 100 000 €.**



# Autres démarches qualité proposées par Haute-Loire Attractivité

Haute-Loire Attractivité propose également des visites de référencement pour d'autres types d'hébergements que les meublés de tourisme :



## Chambres d'hôtes

100€/hébergeur + 20€/chambre -  
Référencement 5 ans



## Gîtes de groupe

120€/hébergement jusqu'à 15 places,  
200€ à partir de 16 places -  
Hébergements collectifs



## Hébergements insolites

120€/hébergement insolite +  
20€/supplémentaire - Roulottes, yourtes,  
cabanes, ...

Tous les référencements sont **valables 5 ans** et s'appuient sur **des référentiels internes à Haute-Loire Attractivité**.

## Contactez-nous



### Séverine TALLOBRE

Responsable classement meublés de tourisme  
Animatrice Clévacances - Référente qualité Accueil Vélo



### Par Téléphone

04.43.07.11.87



### Par Email

stallobre@myhauteloire.fr



### Agence Haute-Loire Attractivité

Hôtel du Département - 1 place Monseigneur de Galard - 43000 Le  
Puy-en-Velay

[www.myhauteloire.fr](http://www.myhauteloire.fr)

# Questions diverses

- Cloudspire (passerelle Apidae/GDF)
- Digital days -2 octobre
- Ateliers de formations
- Des rencontres influenceurs de manière mutualisée
- ...