

**LE CLASSEMENT DES MEUBLÉS DE TOURISME :
UN ÉLÉMENT ESSENTIEL DE LA MONTÉE EN QUALITÉ DE L'OFFRE**
Note de position – 8 janvier 2024

La difficulté pour se loger dans certaines zones touristiques, dites tendues, est devenu un problème social et économique majeur. Pour le résoudre, il est nécessaire de trouver un juste équilibre avec le maintien de l'activité touristique, secteur économique indispensable à l'attractivité, à l'emploi et à l'économie des territoires.

Un amendement au projet de loi de finances pour 2024, retenu par le gouvernement à l'issue du recours à l'article 49.3, prévoyait de supprimer le seuil de chiffre d'affaires spécifique, et le taux d'abattement spécifique dont disposent les meublés classés de tourisme en régime micro.

Le régime micro-BIC pour la location meublée est conditionné au respect d'un plafond de chiffre d'affaires annuel qui est actuellement différent pour la location meublée classique et la location de meublés classés de tourisme.

L'amendement adopté et retenu par le Gouvernement mettait fin à l'avantage fiscal micro-BIC des locaux classés meublés de tourisme.

A compter de 2024, comme pour la location meublée classique, les locaux classés sous micro-BIC :

- *seraient soumis à un chiffre d'affaires maximum de 77 700 € au lieu de 188 700€,*
- *bénéficieraient d'un taux d'abattement de 50% au lieu de 71%*

Or, la loi de finances 2024 promulguée le 29 décembre dernier a conservé par erreur un amendement du Sénat abaissant davantage encore l'abattement fiscal.

ADN Tourisme et ses adhérents (1200 organismes institutionnels de tourisme communaux, intercommunaux, départementaux et régionaux) défendent la vision d'un tourisme responsable et de qualité. Dans cette perspective, ils soutiennent et accompagnent la montée en qualification de l'offre, notamment la classification des meublés de tourisme sur l'ensemble des territoires. La note qui suit a pour but de défendre le dispositif fiscal en faveur des propriétaires de meublés classés.



1. En voulant remettre en cause les avantages fiscaux des meublés classés qui représentent à peine 20% des meublés de tourisme en France, on pénalise les petits propriétaires et on ne cible pas prioritairement le parc locatif proposé par les plateformes, qui est pour l'essentiel non classé.

Il est essentiel de ne pas stigmatiser l'ensemble des propriétaires, notamment les loueurs de meublés classés qui sont pour la plupart des non-professionnels et pour lesquels les recettes provenant de la location constituent un complément de revenus, favorisant, entre autres, l'entretien de logements concernés.

Les dispositions envisagées risqueraient de dissuader ces propriétaires de continuer à proposer leurs meublés.

En effet, la tension sur l'immobilier due aux locations saisonnières provient principalement de la pression exercée par les loueurs professionnels par l'intermédiaire des plateformes. Dans une recherche de solutions adaptées, il est nécessaire d'agir plus fermement vis-à-vis de ces loueurs professionnels qui, dans un grand nombre de cas, disposent de plusieurs logements.

Par ailleurs, dans certains territoires où le manque d'hôtels est réel, le secteur de la location reste le seul moyen d'hébergement possible. Rappelons que la location de vacances est une source importante de création d'emplois et de richesses dans les zones rurales où il contribue à lutter contre les « volets clos », et en montagne, où il limite le phénomène des « lits froids ». A plus long terme, les territoires, et les zones rurales en particulier, souffriraient de l'affaiblissement du secteur de la location de vacances, les privant d'une offre touristique complémentaire à celle de l'hôtellerie, et de retombées économiques importantes.

2. La réduction de l'abattement fiscal pour les meublés de tourisme classés va à l'encontre de la logique de montée en qualité des prestations et risque d'entraîner une dégradation globale de l'offre de meublés de tourisme dans les territoires.

Les dispositions nouvelles entraineraient un désintérêt pour la démarche de classement, les propriétaires n'ayant plus aucune incitation à la faire, et mettraient à terre des années de politique de qualification et de professionnalisation des acteurs du tourisme, dans laquelle nos structures institutionnelles se sont considérablement investies. Le classement parce qu'il crée un lien entre les pouvoirs publics et l'hébergeur est un outil de la politique touristique.



Par ailleurs, les conséquences pourraient être une possible dégradation de la qualité de l'offre laissée sans contrôle, et venant de fait, à l'encontre des discours gouvernementaux actuels, sur la nécessaire revalorisation des prestations de la filière tourisme.

Pour mémoire, entre 2020 et 2021, le parc de meublés classés a connu une **progression très importante de +18%**. Entre 2021 et 2022, elle est encore de +11%. L'objectif pour ADN Tourisme est de soutenir et accompagner cette dynamique. En effet, la démarche de classement permet **une meilleure structuration et connaissance du secteur de la location de vacances**, ainsi qu'une **montée en qualification de l'offre**.

Cet effondrement du nombre de meublés classés aurait des **incidences sur la taxe de séjour collectée** et risquerait de **remettre en cause les règles applicables du nombre de meublés classés pour les stations classées**.

Proposition 1 : Afin d'obtenir une meilleure visibilité de l'ensemble du parc de meublés touristiques, il est nécessaire de mettre en place une obligation d'enregistrement des meublés de tourisme sur tout le territoire ou, à tout le moins, la possibilité d'instaurer un enregistrement ouvert à toutes les communes.

Proposition 2 : Afin de ne pas pénaliser les loueurs non-professionnels et leurs efforts pour qualifier leur offre, nous demandons que le taux d'abattement fiscal concernant les meublés classés ne soit pas modifié, qu'ils se situent en « zone tendue » ou pas. En revanche, le plafond de chiffre d'affaires pourrait être abaissé de 188 700 à 89 000 euros afin de cibler plus particulièrement les multi-propriétaires.

Point de vigilance : Les appellations « gîtes ruraux » et « gîtes de France », parfois mentionnées dans les débats actuels, n'ont aucune réalité juridique. Seule est mentionnée dans le Code du Tourisme l'appellation « meublé de tourisme ».

3. Une autonomie plus grande doit être laissée aux élus locaux pour répondre à la crise du logement selon les spécificités propres à leurs territoires.

En tant qu'acteur du tourisme institutionnel avec un réseau présent sur l'ensemble du territoire français, **ADN Tourisme s'interroge également sur l'opportunité d'une réglementation nationale au sujet d'un enjeu qui semble principalement urbain et dans des zones où la pression sur le parc de logement est forte.**



En effet, il est impossible d'appréhender de la même manière les métropoles, les zones rurales, littorales ou de montagne ou encore les stations thermales.

Pour cela, **les maires doivent disposer d'un arsenal réglementaire** leur permettant de prendre les décisions les plus adaptées en faveur du logement sur leur territoire, et ce, en fonction de ses spécificités.

Révision du zonage, modulation des avantages fiscaux sur la location des meublés, instauration d'une servitude de résidence principale, réglementation sur le changement d'usages des locaux sont autant de leviers sur lesquels les maires doivent pouvoir intervenir avec une certaine autonomie.

Proposition 3 : Les maires, dont les communes sont classées en « zone tendue », doivent avoir la possibilité de supprimer exceptionnellement l'avantage fiscal lié au classement applicable à la location des meublés de tourisme sur tout ou partie du territoire de leur commune.

4. La réalisation du diagnostic de performance énergétique doit être adaptée aux spécificités des propriétaires de meublés de tourisme.

La précarité énergétique est une problématique pour laquelle il est nécessaire de prendre des mesures fortes.

Toutefois, il ne faudrait pas que l'obligation d'un diagnostic de performance énergétique contraigne les propriétaires de location de courtes durées à des travaux qu'ils ne seraient pas en mesure de financer dans des délais trop courts. **Le risque serait une mise en location non déclarée ou une vente des logements concernés.**

Par ailleurs, la performance énergétique d'un meublé de tourisme ne peut être analysée de la même manière s'il est situé dans le nord de la France ou dans le Sud, en zone littorale ou en montagne.

Proposition 4 : Il faut différencier le calendrier de rénovation énergétique pour les meublés de tourisme en les intégrant dans les objectifs du décret bâtiments tertiaires dont le DPE est classé E, F et G, et qui impose de réduire sa consommation d'énergie de 40% en 2030, 50% en 2040 et de 60% en 2050.



ANNEXE

Chiffres des meublés de tourisme classés en 2022 en France

(Sources : ADN Tourisme, CLASS, Atout France)

- **186 000 meublés de tourisme classés (910 400 lits) sont** comptabilisés au 31 décembre 2022, sur un parc global estimé en France, à 1 million de meublés.
- Le parc global des meublés a progressé de :
 - 2020-2021 : **+18%**
 - 2021-2022 : **+11%**
- **42%** des meublés sont classés **en catégorie 3 étoiles** et **34% en catégorie 2 étoiles** (soit plus de 3 meublés sur 4 dans ces deux seules catégories).
- **38%** des meublés ont une capacité de **3 ou 4 personnes**, 26% de 5 ou 6 personnes et 20% de 1 à 2 personnes.
- La **capacité d'accueil moyenne** est de **4,9 personnes**.
- **En moyenne, chaque département compte 1 843 meublés**, avec de fortes disparités territoriales (de 16 500 meublés en Savoie à une vingtaine en Guyane).
- **279 organismes de contrôle** sont répertoriés par Atout France pour le classement des meublés de tourisme en France en juillet 2023, dont 266 agréés et 13 accrédités. Parmi les organismes agréés :
 - **41%** sont des **offices de Tourisme**
 - **33%** sont des **relais départementaux ou nationaux de labels de qualité** (*Gîtes de France, Clévacances ou Accueil Paysan*)
 - **14%** des **agences départementales du tourisme**
 - **10%** des **agences immobilières/experts en immobilier**
 - et **1%** des **relais départementaux d'Offices de Tourisme**
- **Les nuitées dans les meubles classés** représentent environ **20% des nuitées saisonnières** dans l'ensemble des meublés mis à la location par les particuliers en France (*chiffres DGE*).

