

Tribune

Meublés de tourisme : les élus locaux demandent une réglementation de régulation

Les meublés de tourisme opérés par les plateformes connaissent une croissance exponentielle depuis 2008. Les territoires péri-urbains et ruraux sont impactés par ce développement accéléré par les avantages fiscaux bénéficiant aux propriétaires. Des quartiers de communes périphériques des grandes villes sont atteints, où des dizaines de meublés sont créés chaque mois. Un meublé touristique rapporte 2,5 à 3 fois plus qu'une location classique. Un abattement forfaitaire de 71 % s'applique actuellement pour les meublés touristiques classés, contre 30 % pour les locations classiques vides. Près d'un million de meublés de tourisme se sont substitués à des logements « classiques ».

L'expansion des meublés atteint des proportions qui participent des déséquilibres majeurs que connaît le marché du logement et relèguent des populations fragiles en dehors des centralités urbaines. Elle alimente aussi les tensions provoquées par le surtourisme et entraîne d'importantes modifications de la vie locale.

Les élus locaux ne peuvent rester indifférents et inactifs face à cette situation. France urbaine, qui regroupe les métropoles, grandes agglomérations et grandes villes françaises, alerte le gouvernement depuis plusieurs années et s'est heurtée à une approche favorisant la libéralisation et la désintermédiation de ces activités. L'application aux meublés de la taxe de séjour et la création du numéro d'enregistrement ont permis de disposer de données plus qualifiées mais le plafonnement à 120 jours, assez généreux (30 jours à Amsterdam, 31 à Barcelone), est facilement contourné par les plateformes et les loueurs professionnels.

En France, les collectivités qui mettent en place des dispositifs de régulation sont systématiquement attaquées en justice. Les élus engagés sur le sujet sont mis sous pression, voire menacés. L'extension récente des communes « sous tension » permet de renforcer les outils fiscaux de régulation et étend le champ géographique des contentieux. Les Jeux Olympiques pourraient inciter à de nouveaux reports de mesures de régulation plus fortes. Les communes et intercommunalités doivent se doter de moyens juridiques, financiers et humains permettant de mettre en œuvre et contrôler les dispositions régulatrices des meublés.

Les engagements de plusieurs ministres nous ont laissé espérer des évolutions via le PLF pour 2024, notamment sur l'abattement fiscal favorisant les meublés de tourisme. Hélas, les arbitrages rendus via les premiers 49.3 ont abouti à des dispositions timides. Nous renouvelons notre demande d'un alignement des mesures d'abattement lors des prochaines étapes d'examen du PLF. Parallèlement, la proposition de loi transpartisane doit comporter des mesures fortes et claires sur : le

changement de destination, la consolidation juridique des règles de compensation, l'expérimentation de quotas, les règles de transmission transparente des données par les plateformes, la création d'un statut de loueur touristique et l'élargissement du DPE aux meublés de tourisme. Si elle intègre tout ou partie de ces dispositions, nous la soutiendrons.

Au-delà de ces mesures d'urgence, le travail récemment annoncé sur une nouvelle étape de décentralisation et sur une loi logement pourront porter des mesures plus structurelles et mettre les intercommunalités volontaires en responsabilité sur la compétence logement.

Pour être efficaces, nous devons bénéficier des pouvoirs réglementaires liés aux régulations du marché : encadrement des loyers, du marché foncier, surtaxation des logements vides, droit de préemption renforcé. Nous devons disposer de moyens financiers supplémentaires en faveur de la rénovation énergétique : des capacités réglementaires et budgétaires que chaque territoire pourra adapter à sa réalité, territoires attractifs ou en déprise.

Nous sommes prêts à prendre et assumer nos responsabilités. Nous attendons de l'État qu'il en fasse autant.

Les élus signataires :

Johanna Rolland, Présidente de France urbaine, Maire de Nantes, Présidente de Nantes Métropole

Jean-Luc Moudenc, 1^{er} Vice-président de France urbaine, Maire de Toulouse, Président de Toulouse Métropole

Éric Piolle, 2^e Vice-président de France urbaine, Maire de Grenoble

Nathalie Appéré, Secrétaire générale de France urbaine, Maire de Rennes, Présidente de Rennes Métropole

Joël Bruneau, Trésorier de France urbaine, Maire de Caen, Président de la Communauté Urbaine de Caen-la-mer

Benoît Arrivé, Maire de Cherbourg-en-Cotentin, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin

François Astorg, Maire d'Annecy

Martine Aubry, Maire de Lille

Frédéric Augis, Président de Tours Métropole Val de Loire

Jeanne Barseghian, Maire de Strasbourg

Bruno Bernard, Président de la Métropole de Lyon

Patrice Bessac, Maire de Montreuil et Président d'Est Ensemble

Olivier Bianchi, Maire de Clermont-Ferrand

Jean-François Debat, Président de Grand Bourg Agglomération

François Cuillandre, Maire de Brest et Président de Brest métropole

Grégory Doucet, Maire de Lyon

Christian Estrosi, Maire de Nice, Président de la Métropole Nice-Côte-d'Azur

Jean-René Etchegaray, Maire de Bayonne, Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

Irène Félix, Présidente de la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus

Christophe Ferrari, Président de Grenoble Alpes Métropole

Jean-François Fontaine, Maire de La Rochelle, Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Brigitte Fouré, Maire d'Amiens

Emmanuel Grégoire, 1^{er} Adjoint à la Ville de Paris

Mathieu Hanotin, Maire de Saint-Denis et Président de Plaine Commune

Cécile Helle, Maire d'Avignon

Pierre Hurmic, Maire de Bordeaux

Pia Imbs, Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg

Mathieu Klein, Maire de Nancy, Président de la Métropole du Grand Nancy

Emile Roger Lombertie, Maire de Limoges

David Marti, Maire du Creusot, Président de la Communauté Urbaine Le Creusot - Montceau

Nicolas Mayer-Rossignol, Maire de Rouen, Président de la Métropole Rouen Normandie

François de Mazières, Maire de Versailles

Benoit Payan, Maire de Marseille

Cédric Van Styvendael, Maire de Villeurbanne