

GT MEUBLÉS

29 mars 2023
10h-11h30

France urbaine
22, rue Joubert
75009 Paris
Tel : 01 44 39 34 56

Contact :

a.jalabert@franceurbaine.org

Proposition de France urbaine sur la régulation des meublés de tourisme et la préservation du logement permanent

1. Contexte : Les meublés de tourisme au cœur des priorités du gouvernement

Il se produit actuellement une conjonction de diverses instances de concertation relatives à la régulation des meublés de tourisme et plus généralement à la préservation du parc de résidences principales dans les territoires touristiques :

- **Groupe de travail ministériel sur « l'attrition du logement permanent en zone touristique tendue »** : réuni autour de Dominique Faure, Olivier Klein et Olivia Grégoire, ce GT a conduit à la publication du rapport IGF-IGA-IGEDD sur le même thème et donnera lieu à une instruction interministérielle des dix-sept propositions formulées par les Inspections générales.
- **Groupe de travail « Logement » du Comité de Filière Tourisme** : ce groupe de travail, rattaché au Comité piloté par Olivia Grégoire, permet le recueil et l'instruction par les administrations représentées (DGE, DHUP, DGCL, DLF) des différentes propositions portées par les associations d'élus et les acteurs du tourisme, notamment s'agissant des meublés.
- **Concertations informelles sur la révision du zonage TLV** (art. 73 LFI 2023) : ces concertations menées par les cabinets de Dominique Faure, Olivier Klein, Gabriel Attal et Bruno Le Maire avec les associations d'élus ont permis d'exposer clairement les effets de bord de la révision du zonage, s'agissant des communes entrantes qui vont perdre leur THLV. Les travaux n'ont pas encore abouti.
- **Missions d'informations au Sénat**, notamment sur l'impact des locations saisonnières sur le logement pérenne (D. Estrosi-Sassone, F. Blatrix Contat)
- **Propositions de loi à l'Assemblée nationale**, notamment visant à *remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue* (A. Le Meur) ou sur *la lutte contre la spéculation locative* (I. Echaniz)

2. Propositions de France urbaine en matière de fiscalité locale

Ces dernières années, en amont et pendant l'examen des projets de loi de finances, France urbaine a adressé aux parlementaires un certain nombre de propositions en matière de fiscalité locale ayant pour but de préserver le logement permanent vis-à-vis de la croissance ininterrompue des résidences secondaires, des logements vacants et des meublés de tourisme.

- **Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)** : la coexistence d'une taxe sur les logements vacants (TLV), qui abonde le budget général de l'Etat, prélevée sur les communes en zone tendue, et d'une THLV, qui reste dans les budgets locaux des communes « non tendues », est illisible. Cette dualité est précisément la cause des effets de bord que provoque la révision du zonage de la TLV prévue par l'article 73 de la LFI 2023.

Par ailleurs, ce sont bien les territoires qui subissent les conséquences d'une vacance importante dans un marché du logement tendu. Ce sont les élus qui mettent en œuvre des politiques locales de l'habitat pour limiter cette vacance. Il est ainsi incompréhensible que les communes n'aient aucun outil fiscal pour inciter à la remise sur le marché des logements vacants, et que le produit fiscal que ces logements génèrent quitte le territoire.

→ *Il est impératif, soit d'affecter la TLV au bloc communal, soit de fusionner la THLV et la TLV en un unique impôt local sur les logements vacants (doté d'une majoration en zone tendue, comme la THRS).*

A noter : Cette position rejoint la première proposition des Inspections générales des Finances, de l'Administration et de l'Environnement, dans leur rapport *Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques*.

L'unification de la fiscalité des logements vacants est d'ailleurs une proposition récurrente, qui figure en bonne place du dernier rapport du Conseil des Prélèvements obligatoires sur *La Fiscalité locale dans la perspective du ZAN*, mais également dans celui de la Mission Rebsamen sur *La Relance durable de la construction de logements* ou celui de la Mission Bur-Richard sur *La Refonte de la fiscalité locale*.

- **Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)** : Considérant, d'une part, que l'appréciation de la tension du marché du logement peut varier localement et que les indicateurs nationaux ne sont pas toujours les plus pertinents et, d'autre part, que les règles de lien entre les taux des impôts locaux rendent presque impossible de relever le taux de THRS, France urbaine estime justifié de proposer à toutes les communes la possibilité de majorer leur taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

→ *Généraliser la majoration facultative de THRS sur l'ensemble du territoire*

La majoration de THRS est un outil aujourd'hui réservé aux communes. Les EPCI, qui bénéficient également d'une fraction de THRS, ne peuvent majorer leur taux. Considérant que les politiques du logement se font souvent à l'échelle intercommunale, il serait de bon aloi que cette majoration facultative soit aussi ouverte aux intercommunalités.

→ *Etendre la majoration facultative de THRS aux EPCI*

Dans certaines situations où le taux de THRS est historiquement faible (et peut difficilement être relevé à cause des règles de lien entre les taux), la majoration, même portée à 60 % ne présente pas de caractère incitatif. Il est donc proposé de porter le plafond de cette majoration à 100 %.

→ *Porter le plafond de la majoration THRS de 60 % à 100 %*

- **Taxe de séjour** : Si l'augmentation du coût moyen des nuitées en meublé non classé et l'automatisation de la perception de la taxe de séjour par les

plateformes a rendu le tarif proportionnel (1 % à 5 % du coût de la nuitée) satisfaisant du point de vue des collectivités, de possibles améliorations demeurent.

Par exemple, s'agissant des meublés les plus chers (du point de vue du coût par personne), la taxe de séjour acquittée par les voyageurs est de fait limitée par le tarif plafond des palaces (4.3 € pour 2023), quand bien même l'application du taux voté par la collectivité (jusqu'à 5 %) aurait pu la porter bien plus haut, de façon cohérente avec le prix payé pour l'hébergement. Ce tarif plafond peut ainsi sembler faible comparé au prix de certaines nuitées.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'une hausse du tarif plafond des palaces serait sans incidence pour les meublés d'entrée et milieu de gamme, comme en témoignent ces deux exemples concrets :

- Une nuit à 260 € pour 2 adultes, soit un prix de la nuitée par personne à 130 €. Avec un taux à 4 % voté par la collectivité, cela représente donc une taxe de séjour théorique de 5.2 € par personne, mais de fait limitée à hauteur de 4.3 € par le tarif plafond.
- Une nuit à 140 € pour 2 adultes, soit un prix de la nuitée par personne à 70 €. Avec un taux à 4%, cela représente une taxe de séjour de 2.8 € par personne, soit en-dessous du tarif plafond.

Dans le premier cas, une hausse du tarif plafond « Palaces » entraîne une hausse de 0.9 € de taxe de séjour. Dans le second, cette hausse est sans conséquence. Plus généralement, avec un taux à 4 %, une hausse du tarif plafond n'aurait de conséquences que pour des locations au-delà de 108 € par personne et par nuit (au-delà de 143 € pour un taux à 3 %, etc.)

→ *Relever le tarif plafond « Palaces », qui s'applique également aux meublés (cela n'aura d'incidence que pour les meublés les plus chers)*

Par ailleurs, les collectivités continuent d'observer des pratiques des plateformes en matière de collecte et de reversement de la taxe de séjour contraires à la loi. Les mineurs sont ainsi le plus souvent illégalement assujettis à la taxe de séjour. A l'inverse, les hébergeurs déclarant louer par le biais d'un bail mobilité ne font l'objet d'aucun type de contrôle.

→ *Exiger des plateformes de location meublée une collecte et un reversement de la taxe de séjour respectant la loi (exonération des mineurs, etc.)*

De même, les états déclaratifs transmis par les plateformes au moment des versements semestriels de taxe de séjour aux collectivités font souvent l'objet d'informations erronées ou manquantes. De ce point de vue, la généralisation de l'expérimentation d'interface « API Faritas » de la DGFIP est à encourager vivement.

→ *Généraliser l'expérimentation d'API Faritas et renforcer les liens que cet outil permet entre taxe de séjour, THRS et impôts sur le revenu.*

- **Règles de lien entre les taux** : dans le contexte de la suppression de la taxe d'habitation, les taux de THRS étaient gelés jusqu'en 2023. Les élus locaux se sont toutefois rarement saisis de cette possibilité, quand bien même la régulation des résidences secondaires devenait impérative, à cause des règles de lien entre les taux.

En effet, toute hausse de taux de la THRS (ou de THLV) suppose également hausse de la taxe foncière sur les propriétés bâties (qui touche l'ensemble des propriétaires de logements mais également les entreprises), de la cotisation foncière des entreprises ou de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (impact sur les agriculteurs). Ainsi, toute politique fiscale incitative sur les résidences secondaires ou logements vacants se fait obligatoirement au détriment des forces vives du territoire.

→ *Les règles de lien entre les taux de THRS et les autres impôts locaux doivent impérativement être, sinon supprimées, au moins assouplies.*

3. Propositions de France urbaine en matière de fiscalité nationale

- **Abattement de 71 % pour les meublés classés** : l'abattement de 71 % des revenus locatifs des propriétaires de meublés de tourisme classés renforce considérablement la rentabilité de la location saisonnière au détriment du logement permanent. Il est impératif de mettre fin à cette distorsion.

Pour autant, cet abattement constitue une incitation forte au classement des meublés de tourisme, ce qui représente un objectif appréciable pour les collectivités désirant garantir un certain statut de destination touristique. Il est essentiel de maintenir des incitations fortes, voire d'examiner une potentielle obligation au classement des meublés au-delà d'un certain nombre de nuitées par an, en cas de suppression de l'abattement.

Par ailleurs, pour ne pas léser les gîtes ruraux, il pourrait être proposé de ne supprimer cet abattement qu'en zone tendue.

→ *Supprimer l'abattement de 71 % pour les meublés de tourisme (en zone tendue et à condition de trouver d'autres incitations au classement des meublés)*

- **Abattement de 50 % sur les meublés non classés** : qu'il s'agisse d'inciter au classement des meublés ou de limiter la rentabilité de la location saisonnière, tous les arguments semblent bons pour exclure les meublés non classés de l'abattement de 50 % sur les revenus locatifs.

→ *Exclure les meublés de tourisme non classés de l'abattement 50 % sur les revenus locatifs*

- **Assujettissement de la location meublée à la TVA** : France urbaine prend acte de l'argumentaire de l'administration fiscale considérant que la généralisation de l'assujettissement des meublés de tourisme à la Taxe sur la valeur ajoutée

donnerait la possibilité aux loueurs de déduire à leur tour la TVA d'un nombre important de dépenses difficilement contrôlables.

Par ailleurs, le fait que l'assujettissement à la TVA conduise a priori à un non-assujettissement à la THRS (sauf en cas d'occupation privative du meublé de tourisme par son propriétaire) est une alerte importante pour les collectivités.

4. Propositions de France urbaine en matière de logement

- **Changement d'usage** : les collectivités ne peuvent se résigner à ce que chaque règlement de changement d'usage adopté soit presque systématiquement attaqué devant les tribunaux et que toute régulation locale puisse parfois être suspendue tant que les différentes réserves juridiques, parfois purement formelles, ne sont pas levées.

→ *Sécuriser juridiquement la procédure de changement d'usage, en particulier s'agissant de la nature des compensations exigibles.*

- **Numéro d'enregistrement** : Ce numéro est utile au suivi et au contrôle de la location de meublés. C'est un outil moins poussé et moins lourd que le changement d'usage qui est pourtant aujourd'hui nécessaire pour instituer le numéro. Il est essentiel d'acter la dissociation de ces deux outils.

→ *Décorrélérer la procédure de changement d'usage de celle du numéro d'enregistrement.*

De même, la généralisation du numéro d'enregistrement, possiblement par le biais d'une nationalisation de la délivrance du numéro permettant un croisement avec l'identifiant fiscal du logement concerné (numéro invariant) serait de nature à faciliter le contrôle et la validité du numéro par les plateformes ainsi que le suivi par les collectivités.

→ *Prévoir un outil unique de délivrance du numéro d'enregistrement, possiblement une interface nationale entre collectivités, plateformes et particuliers (élargissement de l'API Meublés).*

- **Généraliser, dans les meilleurs délais, l'expérimentation d'interface numérique « API Meublés » pilotée par la Direction générale des entreprises.** France urbaine ne se satisfait pas des incertitudes concernant le calendrier de déploiement de cet outil, dont elle a déjà suggéré de possibles évolutions (versement infra-annuel des données par les plateformes, alertes aux plateformes pour les résidences principales ayant d'ores et déjà consommé leur quota de 120 jours, fiabilisation automatique des données renseignées, etc.)

→ *Adopter les dispositions législatives nécessaires au déploiement de l'API Meublés*

- **Pièces justificatives** : les nombreuses règles applicables en matière de régulation des meublés de tourisme prévoient souvent des exemptions : par exemple, le seuil de 120 jours pour les résidences principales peut être dépassé pour raisons

professionnelles. De même, la location en bail mobilité dispense de taxe de séjour ou de numéro d'enregistrement. Face à ces éléments purement déclaratifs, les collectivités n'ont aucun moyen de contrôle. Il est urgent de leur permettre d'exiger des pièces justificatives (copie des baux, diagnostics de performance énergétique, etc.)

→ *Permettre aux collectivités d'exiger les pièces justificatives attestant les caractéristiques précises du meublé (étiquette énergétique, bail, etc.)*

5. *Alerte sur la révision du zonage de la TLV (décret prévu pour mai 2023)*

S'agissant du décret de révision du zonage de la Taxe sur les logements vacants, France urbaine salue la réponse apportée aux élus locaux des territoires touristiques, qui pourront mobiliser un levier fiscal supplémentaire. **Toutefois, l'absence de réponse sur les effets de bord de cette révision, notamment pour les territoires à dominante urbaine, n'est pas acceptable.**

Les communes ou zones urbaines nouvellement entrantes dans le zonage vont perdre le bénéfice de la Taxe d'habitation sur les logements vacants. Cela représente plus de vingt millions d'euros par an pour les communes urbaines. Les recettes tirées d'une utilisation de la majoration sur les résidences secondaires à hauteur de ce qui se fait en moyenne sur les communes déjà concernées, ne suffisent parfois pas à compenser cette perte de THLV.

Une quinzaine de communes d'Outre-mer sont particulièrement lésées par le remplacement de la THLV par la majoration de THRS. De même, mais à une intensité moindre, une trentaine de communes de Métropole. Considérant le nombre réduit de communes concernées par cet effet de bord, il serait souhaitable qu'une compensation, même partielle, soit proposée tant que la première proposition du rapport des Inspections générales (fusion de la TLV et THLV) n'est pas mise en œuvre.

→ *Compenser la perte de THLV aux communes entrant dans le zonage de la TLV au 1^{er} janvier 2024, en application de la révision du décret prévue par l'article 73 de la loi de finance initiale pour 2023.*