

LES RENDEZ-VOUS DES PÔLES TERRITORIAUX

Webinaire

Impacts de la loi Le Meur sur l'offre de location
touristique dans les destinations urbaines,
littorales et de campagne

Situation de l'offre de location touristique en France et impacts de la loi Le Meur



Corinne LESPINASSE-TARABA

Sous-directrice Développement territorial
et international - Atout France



Gabrielle LABESCAT-FRICAUDET

Responsable des Pôles Territoriaux Villes,
Littoraux, Campagnes – Atout France



Mathilde SERRE

Chargée de mission
territoriale – Atout France

Situation de l'offre de location touristique en France et impacts de la loi Le Meur



Pierre Martin

Sous-Directeur Qualité – Affaires Réglementaire
Atout-France



Camille YVON

Chargée d'études économie et statistique -
sous-direction Observation, prospective et
stratégie – Atout France

Témoignages de territoires



Jérôme BOITELET

Chef du service attractivité
touristique et commerciale de
Colmar Agglomération



Arnaud BUREL

Directeur de l'Office de Tourisme
des Sables d'Olonne (SPL
Destination Les Sables d'Olonne)



Olivier AMBLARD

Directeur Général de Charentes
Tourisme



Christelle TAILLARDAT

Directrice de Aube en Champagne
Attractivité

Impacts de la loi sur l'offre de location touristique dans les destinations urbaines, littorales et de campagne



Pierre MARTIN

Sous-Directeur Qualité – Affaires Réglementaire
Atout-France

- Définition des Meublés de tourisme
- Préalables juridiques à la location d'un meublé de tourisme
- Procédure de Classement des meublés de tourisme
- Contexte/Objectifs de la loi LE MEUR
- Evolutions juridiques de la loi LE MEUR

Définition des Meublés de tourisme

Article L.324-1-1 du code du tourisme :

« les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, **à l'usage exclusif** du locataire, offerts à la location à 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 ».

Les meublés se distinguent :

- Des locations faisant l'objet d'un bail d'habitation nue ou en meublé
- Des chambres d'hôtes

Préalables juridiques à la location d'un meublé de tourisme

- **Accord du propriétaire en cas de sous-location ;**
- **Vérification du règlement de copropriété ;**
- **Autorisation de changement d'usage dans certaines communes ;**

Article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation

- **Déclaration/enregistrement en mairie.**

Article L.324-1-1 du code du tourisme

Procédure de Classement des meublés de tourisme

- Le Classement valorise les prestations offertes et garantit un niveau de confort au client ;
- Constitue un outil de commercialisation et de visibilité pour le loueur ;
- La grille comprend 133 critères ;
- 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles

Conséquence du Classement :

- Abattement sur les revenus issus de la location au titre du régime des microentreprises, sous réserve de respecter les conditions de l'article 50-0 du code général des impôts ;
- Les communes situées en zone de revitalisation rurale peuvent délibérer et permettre l'exonération des loueurs de meublés de tourisme classés de la taxe foncière ou de la taxe d'habitation.

Contexte/Objectifs de la loi LE MEUR

- **Tensions sur le logement** : baisse de l'offre en meublés longue durée (étudiants, familles), au profit des meublés touristiques, causant une hausse des loyers et fragilisant les économies locales (emplois, écoles, services publics) ;
- **Rééquilibrage** : la loi vise à limiter ces effets, replacer le meublé long terme, et corriger une fiscalité jugée trop attractive pour le tourisme court .

Loi dite le Meur promulguée le 19 novembre 2024

LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Evolutions juridiques de la loi LE MEUR

1. Déclaration généralisée et enregistrement obligatoire

- Toute location en meublé de tourisme (résidence principale ou secondaire) doit faire l'objet d'une déclaration en mairie ;
- Un numéro d'enregistrement doit être obtenu pour chaque logement d'ici au 20 mai 2026 ;
- En cas de non-déclaration, les amendes peuvent atteindre 10.000€ ou 20.000€ en cas de fausse déclaration ;
- Unification des contrôles du changement d'usage

Evolutions juridiques de la loi LE MEUR

2. DPE obligatoire et contraintes énergétiques

- Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est désormais obligatoire pour tout meublé de tourisme ;
- En zone tendue : exigence F dès 2025, E dès 2028 et classification A à D obligatoire d'ici 2034 ;
- Non-respect → amende administrative jusqu'à 5.000 €

Evolution juridique de la loi LE MEUR

3. Réduction de la durée maximale de location et pouvoirs renforcés des communes

- Les communes peuvent désormais limiter la location de résidences principales à 90 jours/an (au lieu de 120 jours traditionnels) ;
- Le dépassement de ce seuil expose à une amende civile jusqu'à 15.000 € ;
- Les maires peuvent :
 - Demander les pièces justificatives (sécurité, DPE) ;
 - Suspendre ou retirer le numéro d'enregistrement si non-conformité ;
 - Mettre en place des quotas, zones réservées, et limiter les autorisations de changement d'usage dans les PLU.

Evolution juridique de la loi LE MEUR

4. Fiscalité moins avantageuse

- Le régime des micro-BIC est désormais moins généreux à partir de 2025 :
 - Non classés : plafond à 15.000 €, l'abattement passe de 50% à 30% ;
 - Classés : plafond à 77.700€, l'abattement passe de 71 à 50%
- Pour les revenus 2024, les taux sont ceux applicables avant la loi de finances pour 2024

Evolutions juridiques de la loi LE MEUR

5. Encadrement en copropriété

- Les règlements de copropriété doivent mentionner l'autorisation ou non de louer en meublé de tourisme ;
- Il est désormais possible d'interdire ces locations à la majorité des 2/3 (au lieu de l'unanimité) ;
- Tout loueur doit informer le syndic, qui doit inscrire le sujet à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Situation de l'offre locative en France



Camille YVON

Chargée d'études économie et statistique -
sous-direction Observation, prospective et
stratégie – Atout France

Deux sources de données mais des tendances similaires

Eurostat :

Flux commercialisés sur les plateformes Airbnb, VRBO (Abritel) et Booking.
Déclaré par les plateformes elles mêmes donc ne prend pas en compte le trafic direct entre particulier

Indicateurs disponibles : séjours, nuits et nuitées
-> durée de séjour et PAX

-> Qu'une partie des nuitées est suivie par les dispositifs d'Eurostat

LightHouse :

Données observées de l'ensemble des calendriers par les méthodes de scraping sur les plateformes Airbnb, VRBO et Booking -> Vision extensive de la location saisonnière

Echelle territoriale plus fine (commune, EPCI, etc.)



La volumétrie est supérieure sur LightHouse du fait d'une méthodologie différente.

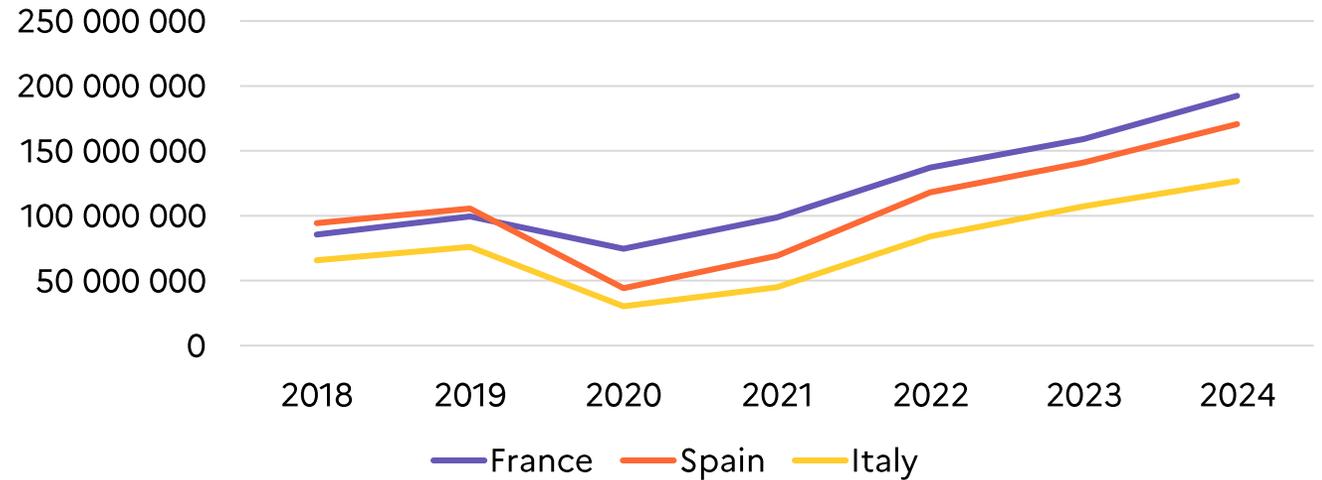
La progression des nuitées dans la location saisonnière évaluée par LightHouse suit la même tendance que les données Eurostat

Comment se situe la France en Europe d'un point de vue de la location saisonnière ?

La France est le premier pays en termes de nuitées dans la location saisonnière

Top 5 en 2024		Nuitées (en million)
①	France	192,4
②	Espagne	170,6
③	Italie	126,7
④	Allemagne	60,4
⑤	Grèce	45,4

La dynamique est très porteuse en France



La location saisonnière dans l'hébergement touristique

Le poids de la location saisonnière vs l'hôtellerie et assimilé est supérieur en France.

	Poids de la location saisonnière 2018	Poids de la location saisonnière 2023
France	28%	42%
Espagne	22%	29%
Italie	19%	28%
Allemagne	9%	14%

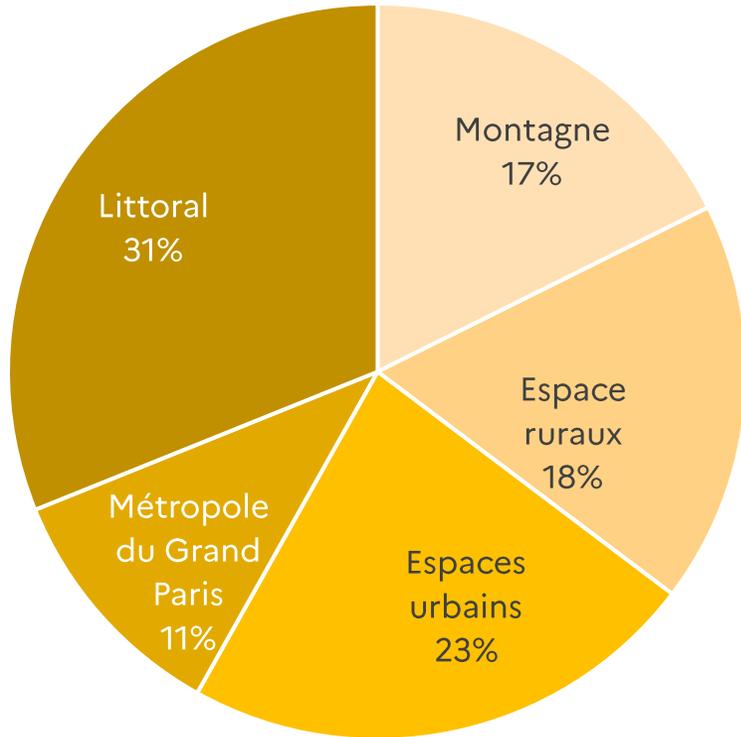
Si on regarde la croissance hôtelière ou HPA, la France se caractérise par une stagnation de l'offre en comparaison de ce qui se passe dans les autres pays européens

	Evolution 2023 vs 2015
Portugal	+14%
Allemagne	+9%
Espagne	+6%
France	+3%
Italie	-1%

Est-ce un phénomène uniquement urbain ?

Le développement de la location saisonnière se fait sur l'ensemble des espaces touristiques

Part de l'offre en 2024



		Evol 24 vs 19	Evol 24 vs 23
Montagne		+130%	+22%
Espaces ruraux		+119%	+21%
Espaces urbains		+118%	+24%
<i>Hors grandes agglomérations</i>		+187%	+29%
<i>Grandes agglomérations</i>		+86%	+20%
Métropole du Grand Paris		+160%	+77%
Littoral		+95%	+17%
Total France métropolitaine		+116%	+24%

La croissance du parc locatif est-elle amenée à se poursuivre ?

Au-delà des réponses réglementaires, quelques éléments indiquent que le marché semble arriver à maturité du point de vue des fondamentaux économiques. La croissance de l'offre est systématiquement supérieure à celle de la demande et les taux d'occupation reculent

	Nuits réalisées en 2024 (en millions)	Evolution vs 2019	Evolution vs 2023	Taux d'occupation en 2024	Evolution vs 2019 (en pts)	Evolution vs 2023 (en pts)
Montagne	13,3	+65%	+12%	26%	-10,3	-2,4
Espaces ruraux	16,6	+86%	+12%	33%	-5,7	-2,5
Espaces urbains	26,1	+80%	+12%	40%	-8,5	-4,1
<i>Hors grandes agglomérations</i>	10,4	+134%	+16%	38%	-8,7	-4,3
<i>Grandes agglomérations</i>	15,7	+56%	+10%	41%	-7,9	-3,9
Métropole du Grand Paris	10,8	+63%	+29%	35%	-21,0	-13,3
Littoral	26,4	+59%	+8%	30%	-6,6	-2,5
Total FM	119,2	+72%	+12%	34%	-8,6	-3,6

■ Témoignage de territoire



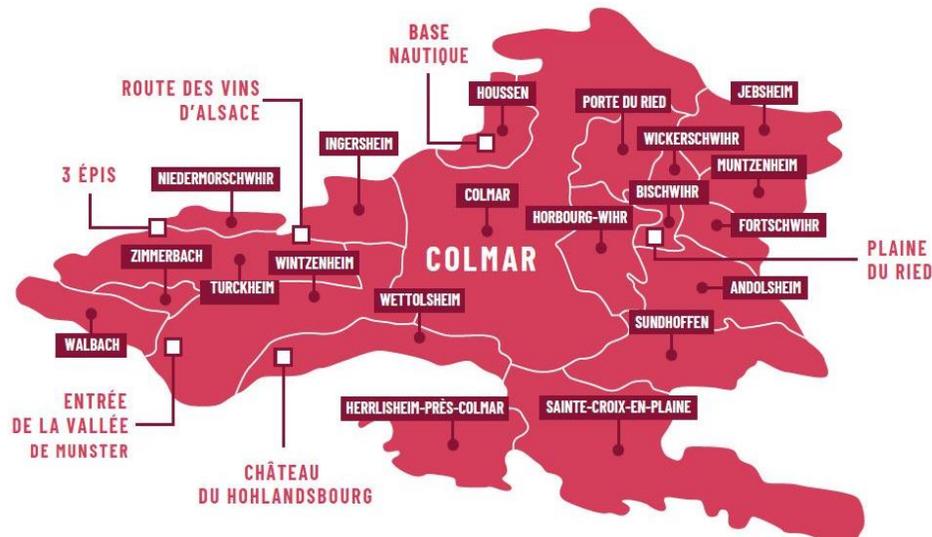
Jérôme BOITELET

Chef du service attractivité touristique et commerciale de Colmar Agglomération

A street scene in Colmar, France, featuring half-timbered buildings and a rainbow in the sky. The image shows a row of historic buildings with exposed wooden frames and colorful facades. A rainbow is visible in the sky above the buildings. In the foreground, there are trees with autumn foliage and a paved walkway. A semi-transparent white box is overlaid on the bottom half of the image, containing text.

Changement d'usage temporaire
pour les meublés à Colmar

Quelques chiffres clés (2018 et 2024)



70 000 habitants à Colmar



+ de 5 millions de visiteurs annuels dont 1,7 pour la période de l'Avent



+ de 2 millions de nuitées marchandes sur Colmar Agglomération dont 868 992 en meublés de tourisme



500 millions d'euros de dépenses touristiques



3 millions de recettes fiscales estimées (taxe de séjour, d'habitation, foncière, ordures ménagères)

Principe de compensation

- Types de compensation :
 - Construction d'un nouveau logement,
 - Réhabilitation complète (inoccupé depuis + de 15 ans),
 - Transformation d'un local à l'exclusion des locaux d'activités en rdc des immeubles situés en site patrimonial remarquable,

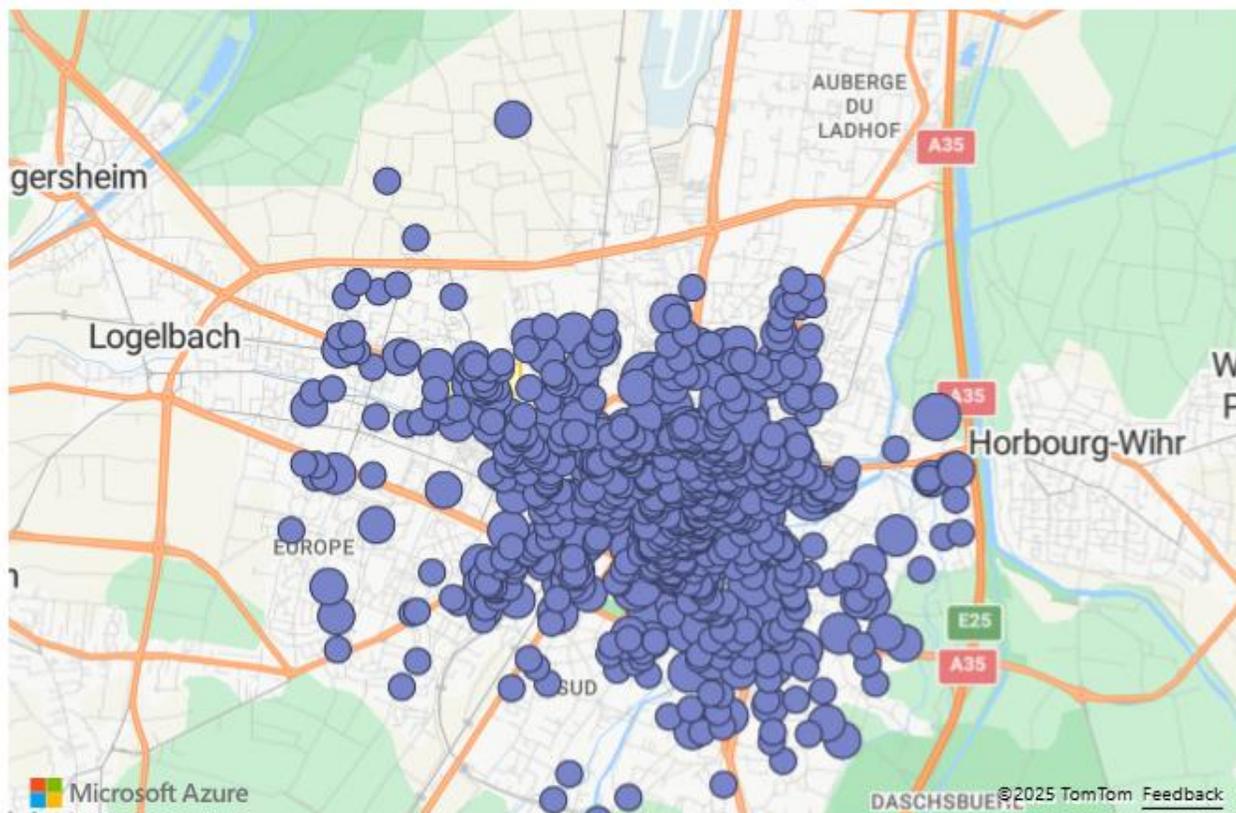
- > superficie équivalente,
- > dans le même secteur géographique
- > nombre maximum de 15% meublés par immeuble

Nombre de logements dans l'immeuble	Nombre de logements meublés
De 1 à 13	1
De 14 à 19	2
De 20 à 26	3
De 27 à 33	4

- > maximum de 15 personnes sur tous les logements

Bilan des demandes

Volume de demandes par parcelle



Évolution des demandes de changement d'usage



2078

Demandes effectuées

Dont :



1317

Acceptées

745

Refusées

16

En cours

819

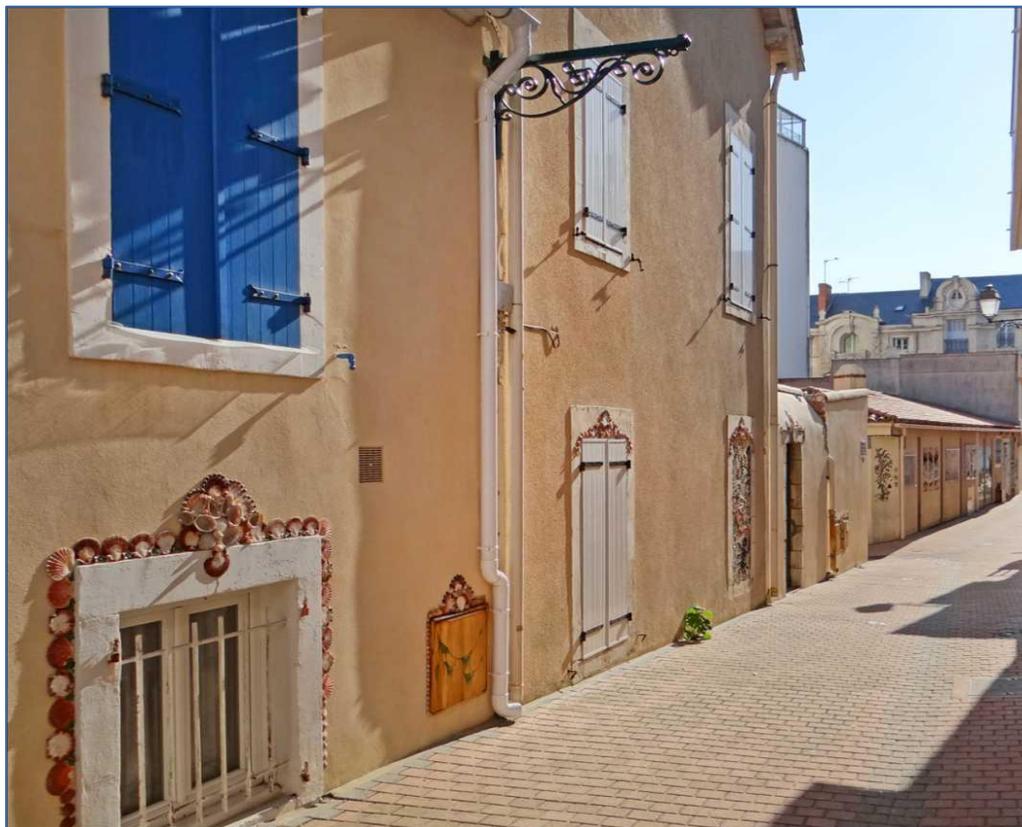
Meublés actifs actuels

■ Témoignage de territoire



Arnaud BUREL

Directeur de l'Office de Tourisme
des Sables d'Olonne
(SPL Destination Les Sables d'Olonne)



PLAN
« LOUEZ À L'ANNÉE »

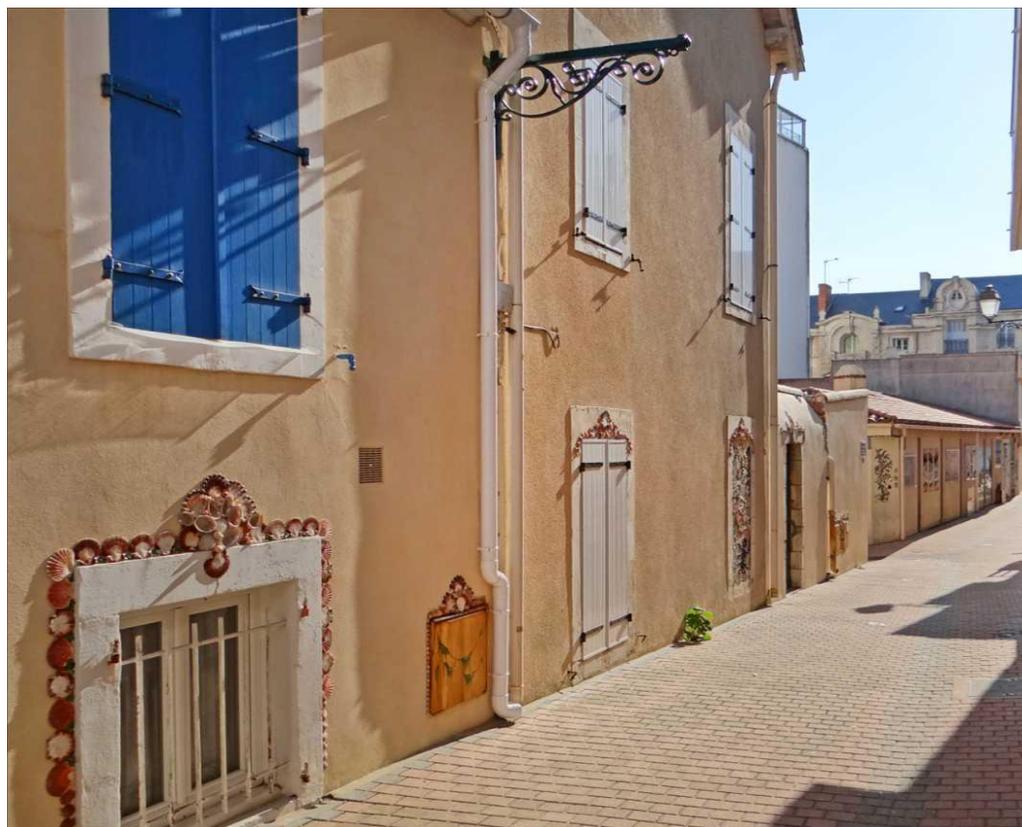
Caractéristiques et enjeux

La Ville des Sables d'Olonne est marquée par :

- Une attractivité résidentielle forte (45 030 habitants) variation annuelle positive (+ 1,2%)
- Une part élevée de Résidences Secondaires (38,5%)
- Une attractivité touristique forte (développement des locations touristiques saisonnières)
- Une pression du marché immobilier importante avec des besoins de logements à l'année pour les jeunes actifs et les familles en particulier

Les enjeux du territoire :

- Favoriser l'accès au logement à l'année en développant l'offre
- Préserver la qualité de vie des habitants
- Limiter l'étalement urbain en réinvestissant le parc de logements existant
- Freiner la dynamique de création des résidences touristiques et secondaires au détriment des résidences principales



PLAN « LOUEZ À L'ANNÉE »

-

1. L'autorisation de Changement d'Usage

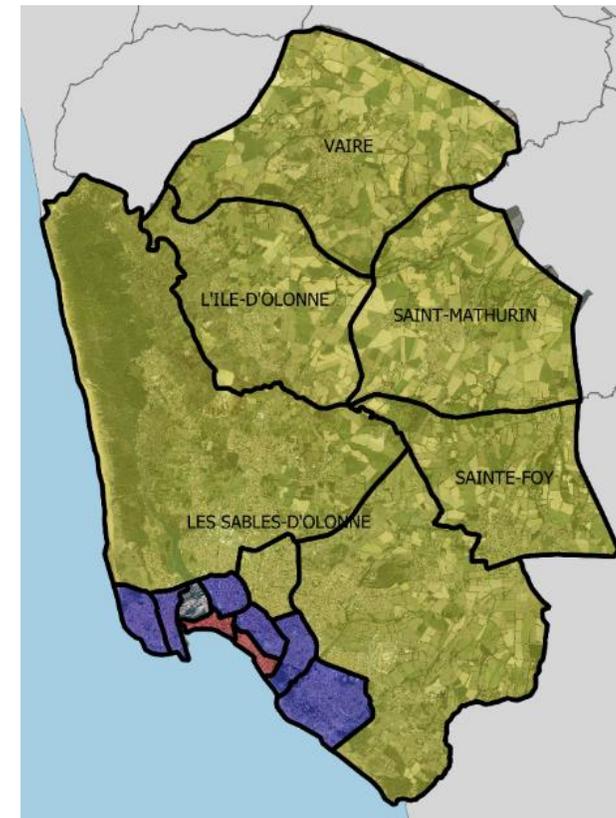


Analyse et Cartographie

Mars 2022 :

L'analyse des données disponibles sur le territoire en termes de résidences secondaires et de meublés de courtes durées a permis de dessiner naturellement 7 zones.

		Résidences Secondaires (T4 2021)	Total Résidences (T4 2021)	% de résidences secondaires	% de locations meublées de courte durée
Les Sables d'Olonne	Le Passage - Cours Blossac	3 245	4 790	67,7%	11,3%
	Saint Pierre - Les Présidents	2 345	3 590	65,3%	9,8%
Total - Zone 1 - Les Sables d'Olonne Remblai		5 590	8 380	66,7%	10,7%
Les Sables d'Olonne	La Chaume - Les Quais	1 882	3 431	54,9%	6,3%
	Les Nouettes - Marcellière	648	2 159	30,0%	5,9%
	La Pironnière	1 904	3 700	51,5%	5,3%
	Les Roses - Bel Air	1 411	3 371	41,9%	5,2%
	La Chaume - Route Bleue	1 291	2 550	50,6%	5,1%
	La Gare - Saint Michel	1 413	4 263	33,1%	3,4%
Total - Zone 2 - Les Sables d'Olonne Centre		8 549	19 474	43,9%	5,1%
Les Sables d'Olonne	Olonne sur Mer	1 051	7 466	14,1%	1,8%
	La Gillerie - Grand Riaux	393	3 076	12,8%	1,3%
	Château d'Olonne	421	4 693	9,0%	1,0%
Total - Zone 3 - Les Sables d'Olonne Ville		1 865	15 235	12,2%	1,4%
Zone 4 - Vairé		88	888	9,9%	1,9%
Zone 5 - Ile d'Olonne		173	1 473	11,7%	1,8%
Zone 6 - Saint Mathurin		63	1 099	5,7%	1,3%
Zone 7 - Sainte-Foy		50	1 052	4,8%	0,4%
Les Sables d'Olonne Agglomération		16 378	47 601	34,4%	4,5%

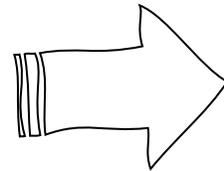




Un ajustement progressif des plafonds

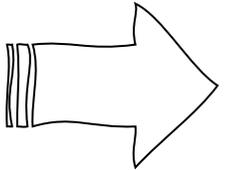
Mars 2022 :

Vers une évolution maîtrisée du développement du nombre de locations saisonnières.



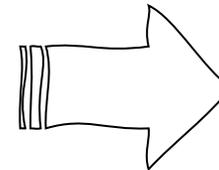
Novembre 2022 :

Au terme de la période de 6 mois qui était réservée à l'expérimentation, il est proposé d'ajuster définitivement les plafonds et de définir le nombre total de 2 630 logements disponibles pour la location de courtes durées.



Octobre 2023 :

Le nombre locations saisonnières est proche des plafonds sur les zones Remblai et Centre sans les atteindre. Le nombre de résidences saisonnières se stabilisent.



Septembre 2024 :

Les plafonds sont atteints depuis plusieurs mois sur les zones les + contraintes. Il est décidé de s'adapter aux évolutions foncières du territoire (*).

Critères : - particuliers - rés.secondaires	Plafonds délibérés 12 mars 2022	Plafonds délibérés au 17 novembre 2022	Plafonds définitifs au 12 septembre 2024
Zone 1 - LSO - Remblai	961	1 050	1 050
Zone 2 - LSO - Centre	1 114	1 190	1 290
Zone 3 - LSO - Ville	317	298	380
Zone 4 - Vairé	32	22	50
Zone 5 - Ile d'Olonne	42	40	70
Zone 6 - Saint Mathurin	29	20	50
Zone 7 - Sainte-Foy	19	10	40
	2 514	2 630	2 930

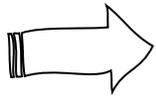
(*) Fin 2024, après les 3 années d'expérimentation, l'objectif visant à stabiliser le nombre de locations saisonnières semble atteint.

En parallèle, sont venues augmenter le parc total de résidences :

- ✓ La mise en œuvre du plan « 500 logements abordables »,
- ✓ Les constructions neuves.

Entre 2021 et 2023, le nombre de taxes foncières édité sur le territoire de l'Agglomération est passé de 52 341 à 53 587, soit une évolution de +2.4%.

Ces créations de biens ont été opérées **en immense majorité en zones 2 à 7,**



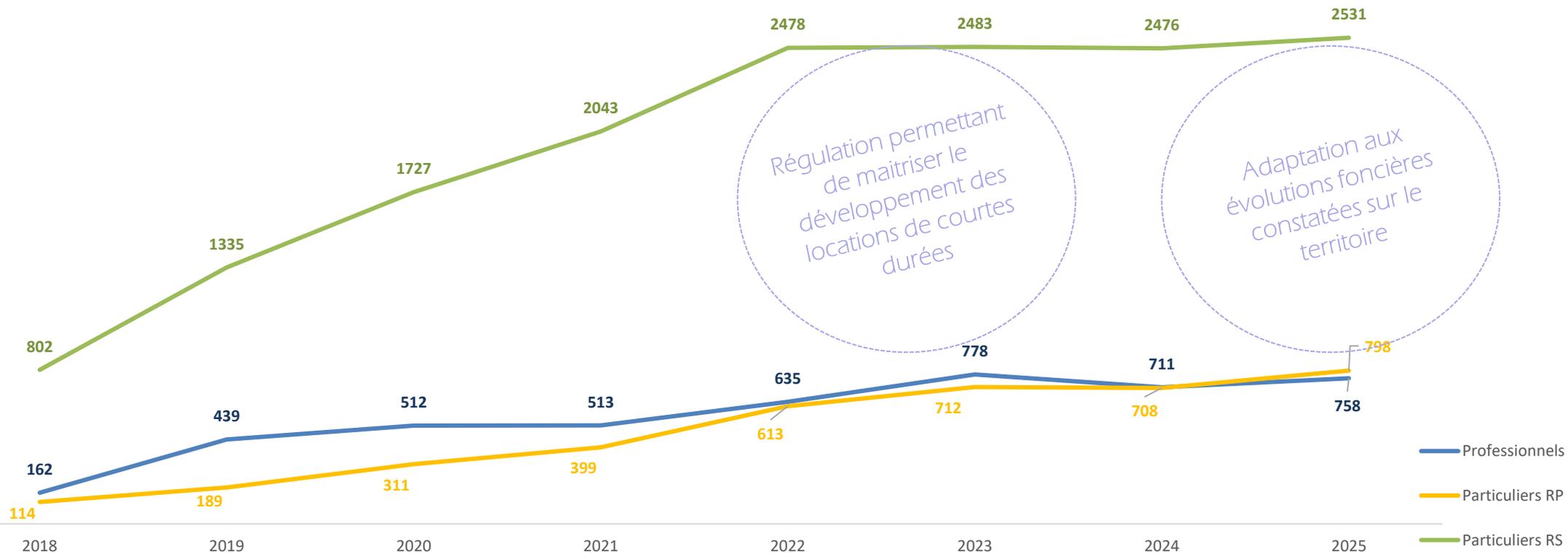
les pourcentages de résidences secondaires et de résidences touristiques ont baissé sur ces zones, il a donc été proposé d'ajuster les plafonds :

- ⇒ stabiliser la zone 1 en maintenant un plafond de 1 050 autorisations, soit environ 12.5% des résidences de la zone,
- ⇒ augmenter de 100 autorisations la zone 2, en portant le plafond à 1 290 autorisations, soit environ 6% des résidences de la zone,
- ⇒ augmenter de 200 autorisations les zones 3 à 7, en portant le plafond global à 590 autorisations, soit environ 2.8% des résidences des zones. Ce niveau permet d'anticiper environ 250 créations et ne pas freiner le dynamisme de ces zones.

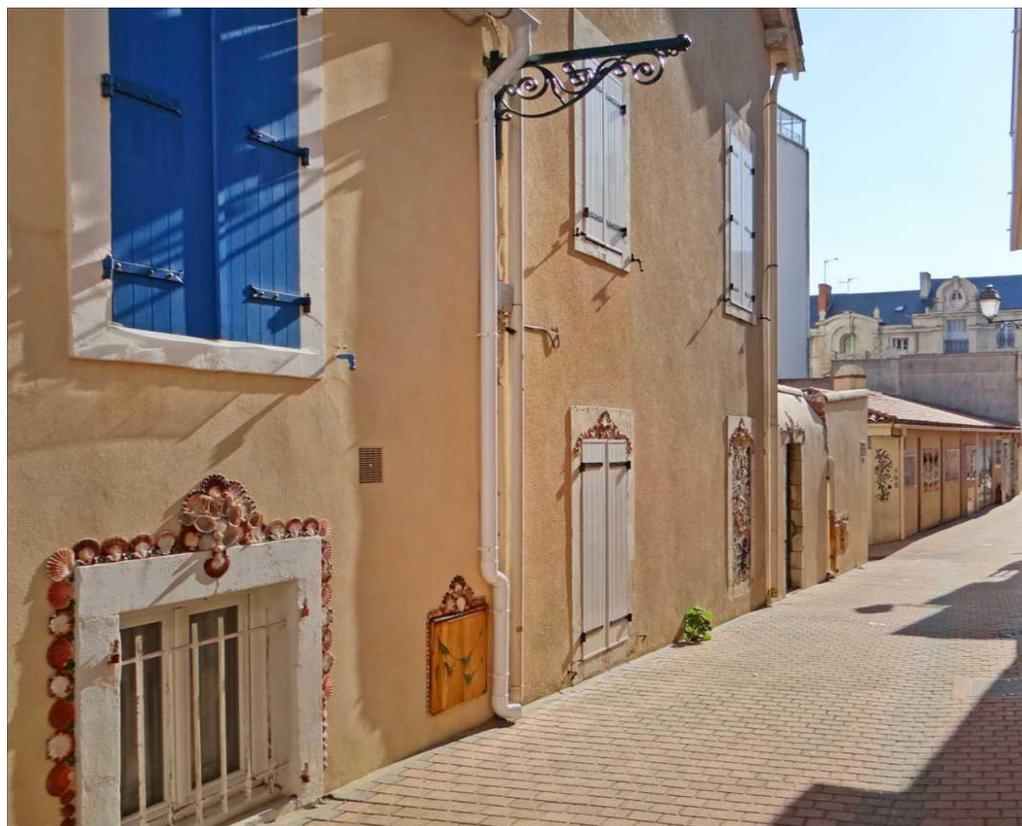


Un moyen de pression qui porte ses fruits

Meublés de tourisme enregistrés au 1^{er} janvier de chaque année



Les catégories « professionnels » et « particuliers RP » n'entrent pas dans les plafonds définis pour la délivrance des autorisations de changement d'usage.



PLAN

« LOUEZ À L'ANNÉE »

-

2. Le contrat

« Louez à l'Année »



Une aide financière incitative

Objectif :

Inciter les propriétaires de résidences secondaires et de logements vacants à proposer des logements en location à l'année.

Des conditions d'éligibilité simples :

- résidences secondaires (exploitées ou non en meublés de tourisme) et logements vacants,
- transformation en location à l'année,
- surface habitable au minimum de 25 m²,
- Location (louée meublée ou vide) sur une période de 3 ans minimum.

Montants versés :

- maximum 10 000 € par logement + bonus si rénovation énergétique

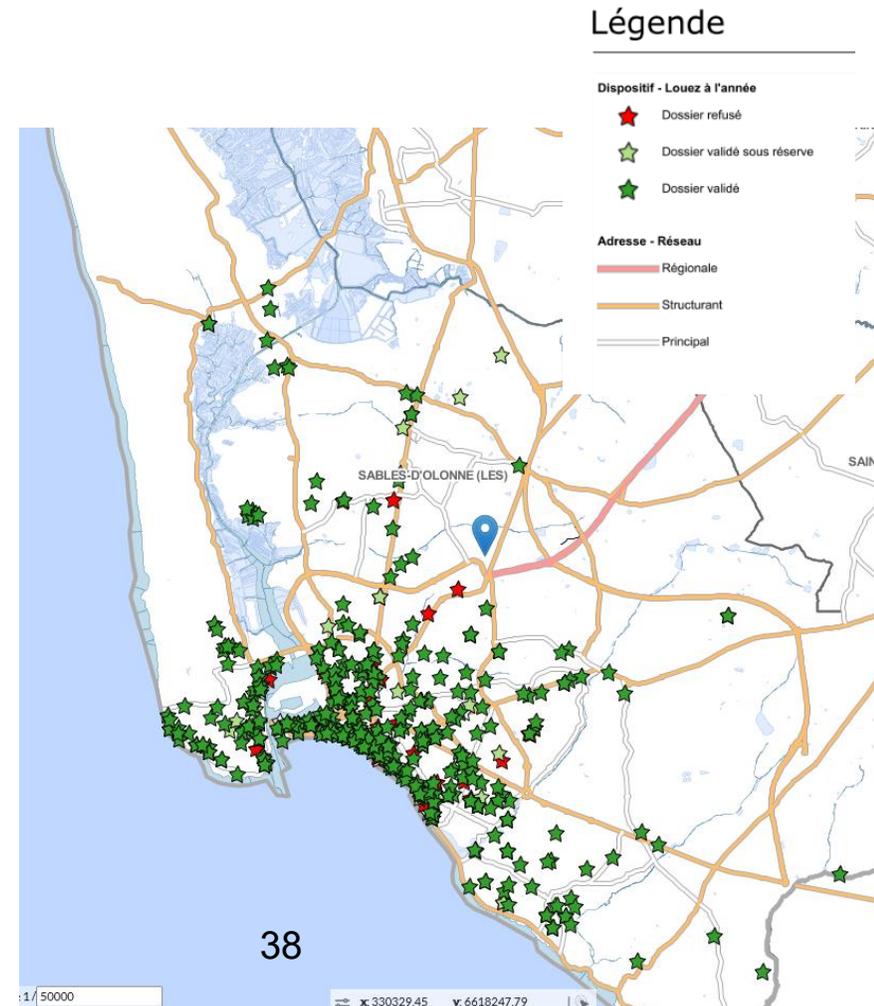


450 logements transformés

Depuis le lancement du contrat « Louez à l'Année » au 1^{er} janvier 2022, 450 familles nouvelles ont ainsi pu être logées à l'année sur les Sables d'Olonne sans faire appel à de nouvelles constructions.

Ainsi, en parallèle des transformations :

- ✓ environ 2 500 contacts (appels et rendez-vous avec le guichet unique de l'habitat) ont été enregistrés et ont fait l'objet d'explicitations détaillées du plan,
- ✓ 660 dossiers ont été envoyés aux propriétaires potentiellement intéressés.
- ✓ 3 400 000 € d'engagement financiers de la Ville.





Type de biens transformés

Avant transformation, **les logements** étaient à :

- 63 % des résidences secondaires
- 20 % des meublés de tourisme
- 17 % des logements vacants

2/3 sont des appartements et 1/3 des maisons individuelles

Côté propriétaires:

- Un montant moyen d'aide accordée de 8 100 €

Côté locataires :

- Un loyer moyen de 761 €
- Une superficie moyenne de 56 m²
- 58 % des locations sont louées meublées



Impact sur les résidences secondaires.

Poursuivre l'expérimentation sur 2 ans pour confirmer la tendance de réduction des résidences secondaires

De 2019 à 2021 : un nombre de résidences secondaires en augmentation

À l'aube de la mise en place du plan, la ville constatait des hausses de son parc de résidences secondaires : +1.3% entre 2019 et 2020, +0.2% entre 2020 et 2021.

A partir de 2022 : une diminution du nombre de résidences secondaires

Depuis la mise en place des huit mesures du plan, et notamment le contrat « Louez à l'Année », le nombre de logements secondaires a commencé à décroître en 2022 : -1%

2023 et 2024 : une évaluation du nombre de résidences secondaires incertaine

Pour la première année *post réforme THRP* et après le lancement de GMBI, la DGFIP confirmait que le nombre de résidences secondaires reporté en novembre 2023 était sous-évalué.

Dès mars 2024, les données publiées par la DGFIP présentent environ 450 régularisations et estiment le nombre de résidences secondaires à 14 759. Les résultats définitifs de novembre 2024 sont du même ordre de grandeur avec 14 645 résidences secondaires.

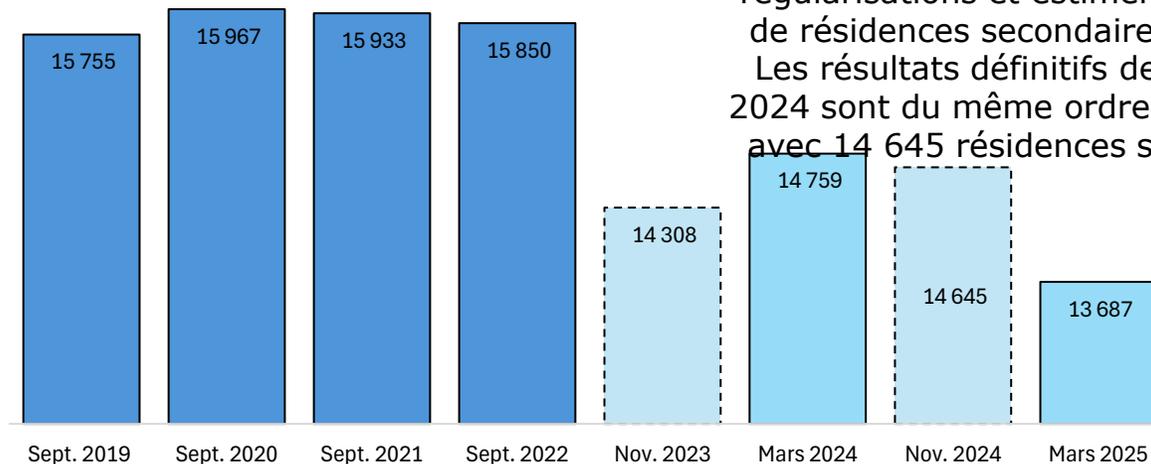
En 2025 : une nouvelle définition des résidences secondaires

Afin « de recentrer l'application de la THRS sur les seules résidences secondaires », la loi de finances pour 2025 redéfinit le champ d'application de la THRS dans l'article 110 :

=> d'une part, **en excluant les locaux à usage professionnel** et,
=> d'autre part, **en exonérant plus largement certains logements**, notamment ceux destinés au logement d'urgence.

Les données communiquées par la DGFIP en mars 2025 semblent impactées par cette nouvelle définition, sans pour l'instant en avoir reçu la confirmation.

Nombre de résidences secondaires de la ville des Sables d'Olonne





Et après ?

- ✓ Ambition des propriétaires à la fin des 3 années d'engagement (43 dossiers concernés à ce jour) :
 - ✓ 11% arrêteront la location longue durée.
 - ✓ 81% continueront la location longue durée.
 - ✓ 8% ne se prononcent pas.
- ✓ 12 dossiers ont été rompus avant la fin des 3 années d'engagement.
- ✓ Une expérimentation qui a fait ses preuves, et qui est renouvelée jusqu'en décembre 2026 afin d'amplifier son succès !



■ Témoignage de territoire



Olivier AMBLARD

Directeur Général de Charentes Tourisme

**Charentes
Tourisme**

INNOVER, COOPÉRER, TRANSFORMER

Missionnée par 
les Départements
de **La Charente**
& de **La Charente-Maritime**

Régulation des locations de courte durée...

Un enjeu d'équilibre pour les territoires charentais

Olivier AMBLARD, Directeur Général

Webinaire Atout France

3 juillet 2025

CHARENTE
LE DÉPARTEMENT

la Charente
Maritime
LE DÉPARTEMENT



Un modèle de mission

↳ qui s'articule autour d'une raison d'être :

**« RELEVER AVEC CRÉATIVITÉ ET
COOPÉRATION LES DÉFIS DES TRANSITIONS
POUR INCARNER ET IMPULSER UN TOURISME
POSITIF ET ÉQUILIBRÉ »**

4 objectifs statutaires :

1

**Accompagner les territoires et les filières
aux défis environnementaux, sociétaux et
aux mutations de notre secteur.**

2

**Contribuer à un tourisme équilibré
par la satisfaction des habitants,
des touristes et des acteurs.**

3

**Créer les conditions d'une démarche active
de coopération et d'innovation
avec l'ensemble de nos partenaires.**

4

**Faire de Charentes Tourisme une référence
en partageant les réussites collectives
et en valorisant les expertises individuelles
de son équipe.**



01

***DES RÉALITÉS
CONTRASTÉES EN
CHARENTES***

Chiffres clés 2024 Charente-Maritime

 32 730 locations de courte durée
(+28 % depuis 2019)

 2,3 millions de nuits réservées
(70 nuits/an en moyenne)

 85 % sur le littoral
 15 % dans l'intérieur

 100 000 résidences secondaires
(22 % du parc de logement)
vs 31 000 logements vacants

 570 M€ de retombées/an
estimées en 2019

Chiffres clés 2024 Charente

 5 590 locations de courte durée
(+39 % depuis 2019)

 328 000 nuits réservées
(59 nuits/an en moyenne)

 13 000 résidences secondaires
(6 % du parc de logement)
vs 21 000 logements vacants

Les données sur les locations
saisonnnières, fournies par la société
AirDNA sont issues d'un scrapping sur les
plateformes Airbnb et Vrbo (Abritel ...)
Les données sur les résidences
secondaires sont fournies par l'INSEE

3 types de loueurs à mieux observer

- ✓ particulier occasionnel
- ✓ personne morale
- ✓ Investisseurs

Des logiques d'acquisition hétérogènes

Sentimental patrimonial vs Rentabilité Fiscalité

Durée de location moyenne en Charente-Maritime

- ✓ 55 % < 60 nuits
- ✓ 27 % entre 60-120
- ✓ 18 % > 120 nuits

Quelle durée d'occupation par les propriétaires ?

 Attention à ne pas appliquer une régulation unique à tous les profils



02

***POSITION DE
CHARENTES TOURISME***

Ce que Charentes Tourisme soutient :

- N° d'enregistrement généralisé ✓
- Distinction meublés classés et non classés
- Encadrement différencié par zone ✓
- Incitation à la **performance énergétique** ✓
- Coopération entre État – Collectivités – Acteurs Institutionnels du tourisme ✓

Des enjeux d'observation à venir en lien avec l'arrivée de la nouvelle plateforme nationale

Vigilances exprimées :

- Échelle trop restreinte et effets de bord (commune vs bassin de vie)
- Remise en cause de la durée d'occupation d'une résidence principale (quel impact sur le logement permanent ?)
- Assimilation des chambres d'hôtes aux meublés et absence de classement
- Nécessité d'**accompagner les collectivités** techniquement et juridiquement

C² Préconisations en matière de fiscalité

	Avant Loi le Meur Echaniz		Après Loi le Meur Echaniz		Préconisation de Charentes Tourisme	
	Taux	Plafond Abattement Micro BIC	Taux	Plafond Abattement Micro BIC	Taux	Plafond Abattement Micro BIC
Meublés classés hors zones tendues	71%	188 700 €	50%	77 700 €	70%	77 700 €
Meublés classés en zones tendues					50%	77 700 €
Meublés non classés hors zones tendues	50%	77 700 €	30%	15 000 €	30%	15 000 €
Meublés non classés en zones tendues						



03

***INITIATIVES EN
CHARENTES***

- 🌿 Oléron : aide conversion vers logement longue durée
- 🏠 Château d'Oléron : soutien à la rénovation
- 🏗️ Royan : PLU intégrant résidence principale
- ⚓ La Rochelle : interdiction "bateaux Airbnb"
- 🇫🇷 Île de Ré : quotas ciblés selon profils



71 %
des élus n'ont pas
une position
tranchée sur
l'utilisation de la
loi



04

***UNE VISION
PROSPECTIVE***

Des solutions concrètes pour un meilleur équilibre

- Maintenir une offre touristique de **qualité**, accessible à tous, tout en assurant une gestion responsable du foncier et du logement permanent.
- Favoriser le classement **volontaire** des meublés : outil de professionnalisation, de traçabilité et de différenciation positive.
- Militer pour le classement des chambres d'hôtes et requestionner la **fiscalité** pour cette nature d'hébergement dans une logique d'**équité**
- Développer des **alternatives** aux zones saturées : communication vers les séjours dans le rétro-littoral, développement d'itinérances douces, valorisation du patrimoine rural
- Encourager la **désaisonnalisation** et les courts séjours en période creuse : travail avec les offices de tourisme,

Un accompagnement à structurer

- Partage d'outils d'observation territoriale (Zéphyr, AirDNA) et étude à venir sur les **résidences secondaires** : Avoir des données fiables sur les locations de courtes durées et leur propriétaire est un enjeu majeur
- Contribution ou réalisation de **schéma de l'hébergement touristique**
- **Méthodologie** : études préalables pour éclairer les décideurs, formalisation des objectifs et mise en place d'indicateurs de performance des outils
- Organisation de **webinaire et ateliers** à destination des élus et techniciens (outils et méthodologie)
- Animation d'un **réseau de veille**, grâce à notre implication au sein du Club Ingénierie d'ADN tourisme.



**Charentes
Tourisme**

INNOVER, COOPÉRER, TRANSFORMER

Missionnée par 
les Départements
de **La Charente**
& de **La Charente-Maritime**

Charentes Tourisme

Site d'Angoulême

21, rue d'Iéna CS 82407
16024 ANGOULÊME Cedex

Site de La Rochelle

85, boulevard de la République
17076 LA ROCHELLE Cedex 9

Site de Saint-Jean-d'Angély

8, rue Grosse Horloge
17400 SAINT-JEAN-D'ANGÉLY

Ligne pro : 05 54 67 13 13

pro@charentestourisme.com

www.charentestourisme.com

© Charentes Tourisme 2024

Toute reproduction interdite sans l'autorisation de l'auteur – Olivier AMBLARD –
Christelle GUY – Jade DELOUCHE

CHARENTE
LE DÉPARTEMENT

la Charente
Maritime
LE DÉPARTEMENT



■ Témoignage de territoire



Christelle TAILLARDAT

Directrice de Aube en Champagne Attractivité

Vos contacts

Pôles Villes, Littoraux et Campagnes Direction Ingénierie

- Corinne Lespinasse-Taraba : corinne.lespinasse-taraba@atout-france.fr
Sous Directrice Développement territorial et international
- Gabrielle Labescat-Fricaudet : gabrielle.labescat@atout-france.fr
Responsable de projets, Responsable des pôles Villes, Littoraux et Campagnes
- Mathilde Serre : mathilde.serre@atout-france.fr
Chargée de mission territoriale

#ActivateurDeTourismes

ATOUT
FRANCE
www.atout-france.fr

