

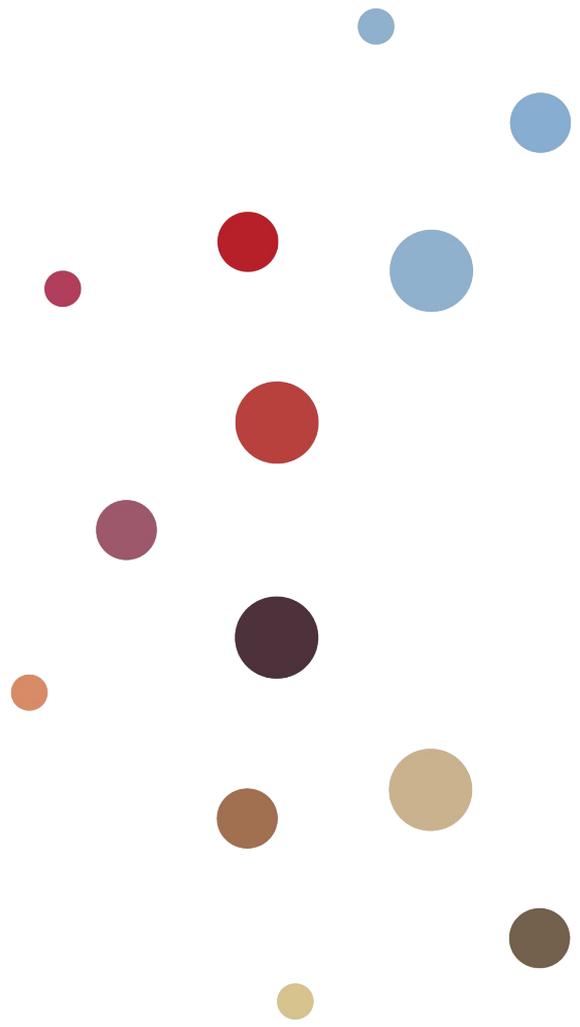
An aerial photograph of a village with a mix of traditional stone buildings and a modern white building. A church with a tall spire is visible in the center. The village is surrounded by green trees and fields. The image is decorated with several white circles of varying sizes, some of which are partially cut off by the edges of the frame.

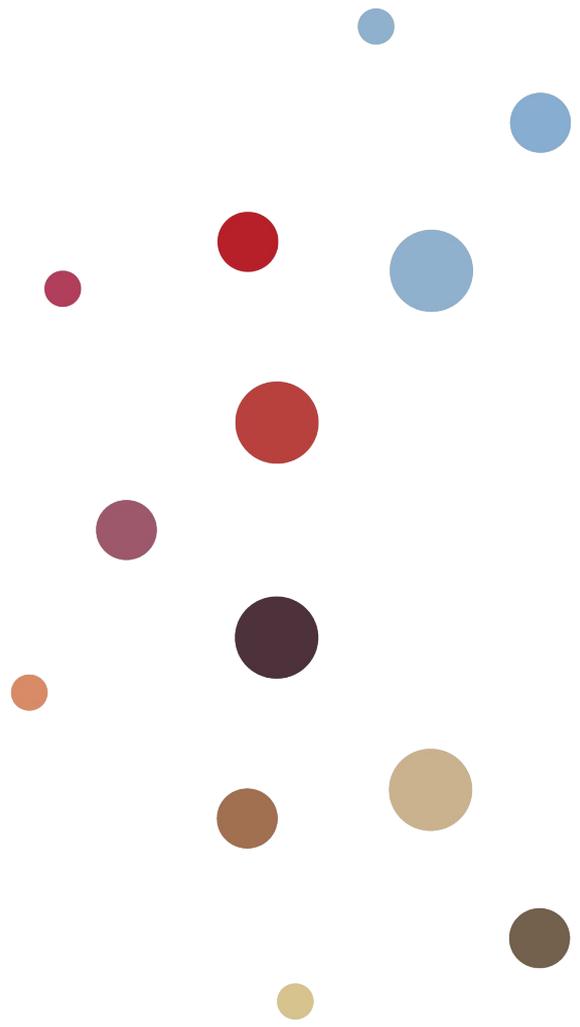
COMMISSION TAXE DE SÉJOUR

17 avril 2025 - Beaulieu-sur-Dordogne



ORDRE DU JOUR

- Actualités fiscales - Loi Le Meur
 - Bilan 2024
 - Questions diverses
- 



Actualités fiscales -
Loi Le Meur



Objectif général

Faire face à l'explosion des meublés touristiques (notamment via les plateformes type Airbnb) en donnant **plus de pouvoir de régulation aux communes**, tout en **préservant l'offre de logements pour les résidents permanents**.



Fiscalité des meublés de tourisme revue à la baisse

- **Abattement micro-BIC réduit :**
 - Meublés classés et chambres d'hôtes : **50% jusqu'à 77 700€** de revenus (contre 71% jusqu'à 188 700€ auparavant).
 - Meublés non classés : **30% jusqu'à 15 000€** (contre 50% jusqu'à 77 700€).
- Application dès les **revenus 2025**.
- Suppression progressive d'autres avantages fiscaux, comme la **déductibilité des amortissements** pour les LMNP lors de la revente.



Mieux connaître et contrôler l'offre

Enregistrement obligatoire national à partir de mi-2026.

Tous les meublés de tourisme (résidence secondaire ainsi que **résidence principale**) doivent être déclarés via un téléservice national unique, facilitant le contrôle par les autorités locales.

Les chambres d'hôtes continuent de se déclarer en mairie.



Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) obligatoire

- Dès **novembre 2024** : les nouveaux meublés de tourisme **en zone tendue** devront avoir un DPE **entre A et E**.
- À partir de **2034** : tous les meublés devront avoir un DPE **entre A et D**.
- Le maire pourra exiger le DPE et une **amende jusqu'à 5 000€** pourra être appliquée en cas de non-conformité.



Pouvoirs élargis des maires

- **Généralisation du numéro d'enregistrement** pour toutes les communes (résidence principale ou non), **au plus tard en mai 2026**.
- Nouveaux outils :
 - Amendes : **10 000€** pour absence d'enregistrement, **20 000€** pour fausse déclaration.
 - **Quotas de meublés autorisés** par commune.
 - **Limitation à 90 jours/an** de location pour les résidences principales (au lieu de 120).
 - Possibilité d'inclure **tous les locaux non résidentiels** dans les règles de changement d'usage.



Régulation dans les copropriétés

- Les règlements comportant une **clause d'habitation bourgeoise** pourront interdire les meublés touristiques à la **majorité des deux tiers** (au lieu de l'unanimité).
- Tout nouveau règlement devra se prononcer sur la location touristique à partir de **novembre 2024**.
- Obligation d'informer le syndic en cas de déclaration de mise en location, avec inscription du sujet à l'ordre du jour de la prochaine AG.



Conclusion

Cette loi marque un **tournant majeur dans la régulation du tourisme de court séjour** en France. Elle cherche à trouver un équilibre entre attractivité touristique et droit au logement, avec une **décentralisation forte** des outils de régulation au profit des communes.

Rappel essentiel : formalités obligatoires pour démarrer en LMNP ou LMP

Début d'une activité de :

- **Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)**
ou
- **Loueur en Meublé Professionnel (LMP)**

 **Obligation**, dans les **15 jours suivant le début de l'activité**, de :

 **Déclarer la création** (ou le début d'activité)

 **Par voie dématérialisée** sur l'un des guichets officiels suivants :

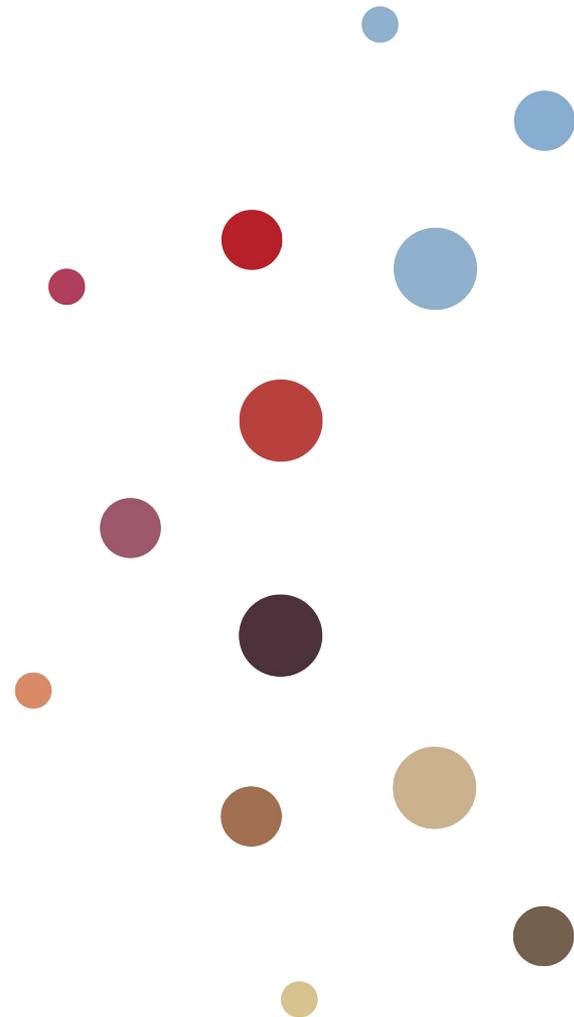
- [guichet des formalités des entreprises \(GFE\)](#)
- procedures.inpi.fr

 **Obligation**, avant de débiter la location saisonnière, de déclarer en mairie l'hébergement (à partir de mi 2026, déclaration des meublés de tourisme sur la plateforme nationale)

[Déclaration en mairie meublé de tourisme](#)

[Déclaration en mairie chambre d'hôtes](#)

Bilan 2024



Nombre de lits

Type d'hébergement	2022		2023		2024	
	XVD	MC	XVD	MC	XVD	MC
Meublés	1 109	1 646	1 165	1 731	1 323	1 754
Chambres d'hôtes	202	306	180	335	235	261
Gîtes d'étape	84	24	84	24	84	24
Campings	4 347	3 794	4 197	3 826	4 197	3 826
Hôtels	228	318	248	284	234	284
Résidences de tourisme	280	1 164	280	1 164	280	1 144
Totaux	6 250	7 252	6 154	7 364	6 353	7 293

Résumé des tendances :

- **Meublés de tourisme** : en forte progression continue (+5,1% puis +6,2%) → +322 lits en 2 ans.
- **Chambres d'hôtes** : légère hausse en 2023, puis baisse en 2024 (-3,7%).
- **Gîtes d'étape** : stabilité totale (108 lits).
- **Campings** : recul de 1,4% en 2023, puis stabilité.
- **Hôtels** : diminution progressive (-2,6% chaque année environ) → perte de 28 lits sur 2 ans.

Évolution de l'hébergement touristique (2022-2024)

Année 2022/Année 2021 - Pour rappel

Hôtels

- Fermeture pour travaux : Hôtel de Forgès (-14 lits)

- Ouvertures :

• Auberge des 4 Routes à Albussac (+14 lits)

• Hôtel Cueillette à Ailliac (+10 lits)

➡ Solde net : +10 lits → hausse du nombre de nuitées

Meublés de tourisme

- Progression : +11 %, soit +296 lits

Année 2023/Année 2022

Hôtellerie de plein air

- Fermeture : Camping La Vie Belle à Bassignac-le-Haut (-150 lits)

- Ouvertures/Extensions :

• Camping Le Vallon de Laborie à Astaillac (+14 lits)

• Domaine du Coq Rouge à Collonges-la-Rouge (+18 lits)

➡ Solde net : -118 lits

Hôtels

- Fermeture : Hôtel de la Tour à Aubazine (-34 lits)

- Ouvertures/Extensions :

• La Belle Époque à Saint-Privat (+6 lits)

• Les Contes de Bruyères à Servières-le-Château (+14 lits)

➡ Solde net : -14 lits

Meublés de tourisme

- Progression : +5,1 %, soit +141 lits

Année 2024/Année 2023

Hôtels

- Fermeture : Hôtel Roche de Vic à Albussac (-14 lits)

Résidence de tourisme

- Perte : Spalazen Nature à Palazinges (-20 lits), reconversion en meublés classés 4★

Meublés de tourisme

- Progression : +6,2 %, soit +181 lits

Évolution des nuitées et des produits de 2022 à 2024

Type d'hébergements	PETR		PETR		PETR	
	PRODUITS 2022	NUITÉES 2022	PRODUIT 2023	NUITÉES 2023	PRODUIT 2024	NUITÉES 2024
Meublés et gîtes	35 297,93 €	42 850	31 454,26 €	40 515	25 334,46 €	29 869
Chambres d'hôtes	9 128,00 €	13 760	11 169,20 €	16 680	9 005,50 €	13 361
Gîtes d'étapes	1 902,60 €	2 729	2 146,20 €	3 123	1 429,40 €	2 063
Hôtels	33 098,12 €	35 811	27 553,26 €	30 021	31 368,44 €	33 303
Campings	87 219,50 €	189 723	95 459,20 €	202 781	84 731,50 €	196 124
Résidences de tourisme	55 020,60 €	70 128	32 331,10 €	45 547	23 421,00 €	33 598
Aires de camping-car	5 276,15 €	9 593	6 903,05 €	12 551	7 181,35 €	13 057
DIRECT	226 942,90 €	364 594	207 016,27 €	351 218	182 471,65 €	321 375
PLATEFORMES	93 640,82 €	90 336	110 550,56 €	99 928	119 731,27 €	98 499
TOTAUX	320 583,72 €	454 930	317 566,83 €	451 146	302 202,92 €	419 874

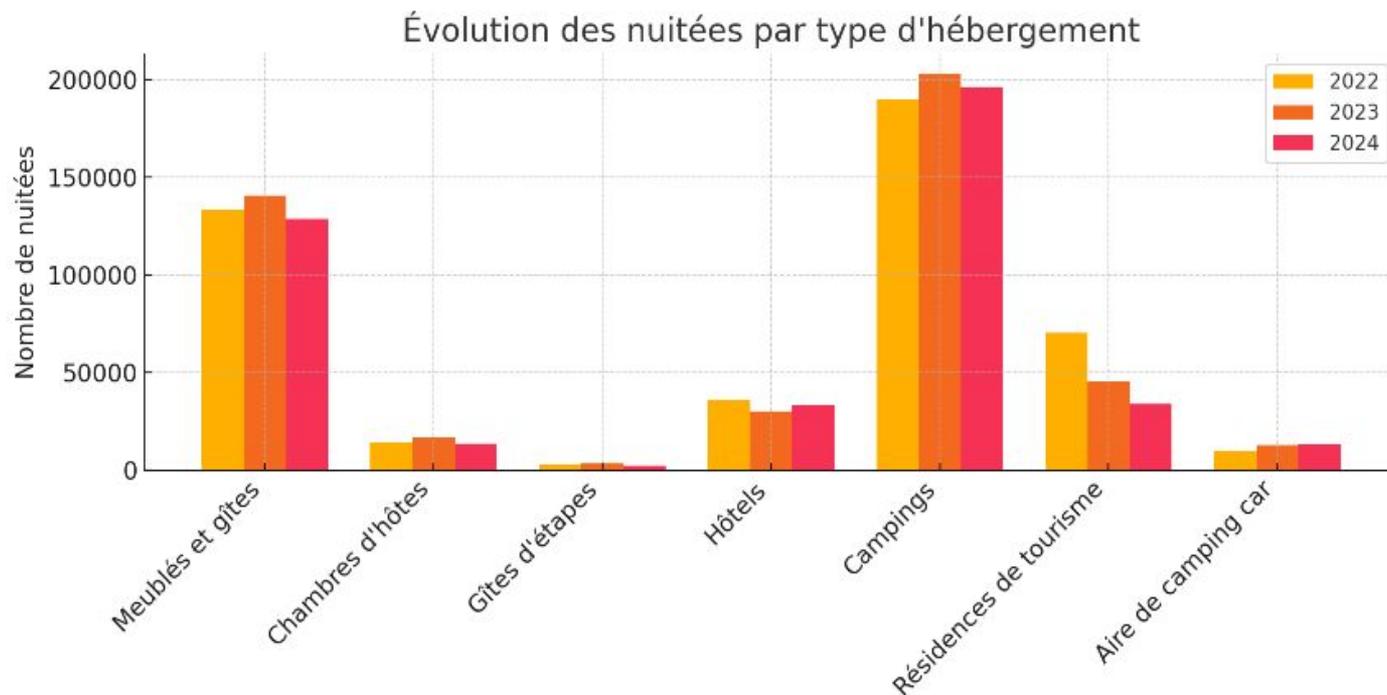
Tendances générales

- Stabilité générale du nombre de nuitées.
- Produits fiscaux globalement en hausse, notamment pour les meublés.
- Des écarts selon les types d'hébergement en raison de déclarations manquantes.

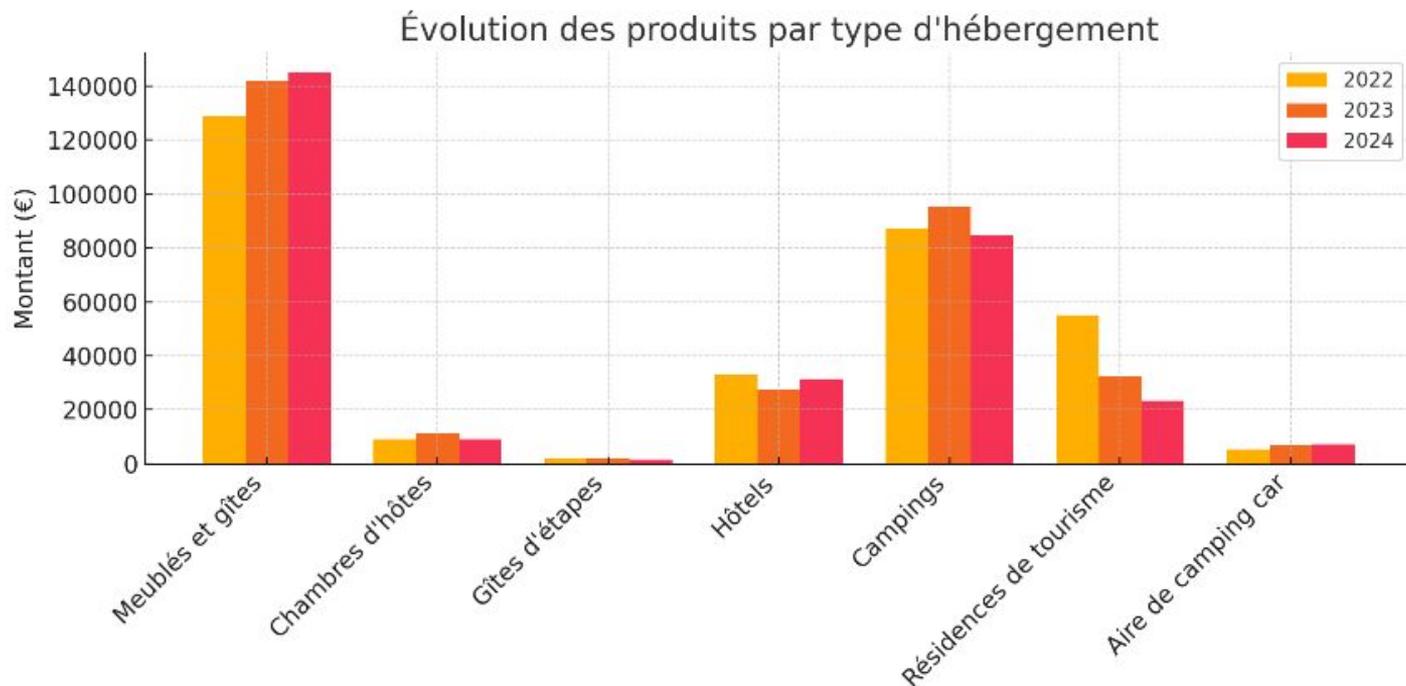
Analyse par type d'hébergement

Type d'hébergement	NUITÉES 2024	Évolution % nuitées 22→24	PRODUIT 2024	Évolution % produit 22→24	Analyse	États déclaratifs 2024 manquants
Meublés et gîtes	128 368	-3,60 %	145 065,73 €	12,50 %	Moins de nuitées, mais meilleur rendement	120
Chambres d'hôtes	13 361	-2,90 %	9 005,50 €	-1,30 %	Repli modéré	13
Gîtes d'étapes	2 063	-24,40 %	1 429,40 €	-24,90 %		2
Hôtels	33 303	-7 %	31 368,44 €	-5,20 %	Reprise après 2023 difficile	6
Campings	196 124	-3,40 %	84 731,50 €	-3 %	Volume élevé, rendement en baisse	4
Résidences de tourisme	33 598	-52,10 %	23 421,00 €	-57,40 %	TO 2022 - Maeva	4
Aires de camping-car	13 057	36,10 %	7 181,35 €	36,10 %	Forte progression	

Évolution des nuitées

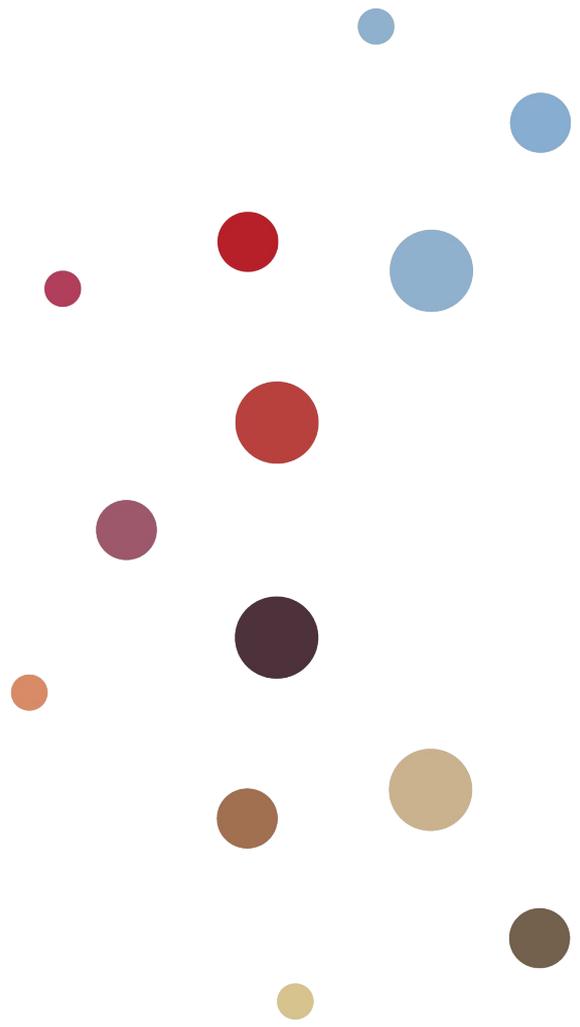


Évolution des produits





État des non-déclarations et
non-paiements en cours



Hébergeurs n'ayant pas transmis de déclaration ou paiement en 2024 (Mails de relance les 27 novembre 2024 et 04 mars 2025 - Appels téléphoniques en cours) :

HÉBERGEMENTS NON DÉCLARÉS ET NON RÉGLÉS

HÉBERGEMENTS DÉCLARÉS ET NON RÉGLÉS

Taxation d'office 2023

26 mises en demeure avec accusé de réception ont été adressées en 2024.

4 situations ne sont pas régularisées et ont fait l'objet d'une mise en recouvrement par la Trésorerie.

[Taxation d'office en cours](#)

Résidence Belles Rives - Argentat-sur-Dordogne

La taxation d'office 2023 de la plateforme de réservation et de règlement en ligne MAEVA a été interrompue par la Trésorerie, car la capacité totale indiquée dans la base de données pour la résidence Belles Rives est de 280 et ne correspond pas à la réalité.

De plus, MAEVA ne gère plus la totalité de cette résidence depuis 2023.

Dès lors, un courrier a été envoyé à tous les propriétaires le 09 octobre 2024 accompagné du Cerfa meublé de tourisme et du guide d'information de la taxe de séjour 2024.

Sur les **48 propriétaires recensés**, **27 déclarent pratiquer la location saisonnière**, tandis que 3 indiquent ne pas en faire et **18 ne précisent pas leur situation**.

Répartition des modes de gestion chez les loueurs saisonniers :

Parmi ceux qui pratiquent la location saisonnière :

- **8** ont recours à une **conciergerie “La petite conciergerie de la Vallée”** située à Argentat.
- **7** travaillent avec **Maeva**, ces propriétaires sont intégrés dans un **modèle de gestion externalisée** où Maeva prend en charge la commercialisation.
- **4** s'appuient sur des **plateformes de réservation en ligne** (type Airbnb, Booking).
- **3** assurent leur **gestion en direct**, sans intermédiaire.
- **2 cas mixtes** : ils utilisent à la fois un prestataire et la gestion directe.
- **3** n'ont pas indiqué leurs modes de location.

Proposition :

TO 2023 MAEVA pour une capacité de 39 personnes (capacité totale pour ces 7 appartements).

39 personnes x 0,90 € X 90 jours = **3 159,80 €**

Modalités de taxation d'office 2024

Rappel des modalités pour la taxe de séjour 2023 validée par Décision du Président

Les hébergeurs classés n'ayant pas déclaré et payé la taxe de séjour 2023 ont fait l'objet d'une taxation d'office sur la base d'un remplissage à taux plein de 90 jours suivant la tarification 2023 de leur catégorie.

Les hébergeurs sans classement ou en attente de classement n'ayant pas déclaré et payé la taxe de séjour 2023 ont fait l'objet d'une taxation d'office sur la base de la moyenne des classements du territoire, soit 0.90 cts par nuitée et par personne sur la base d'un remplissage à taux plein de 90 jours.

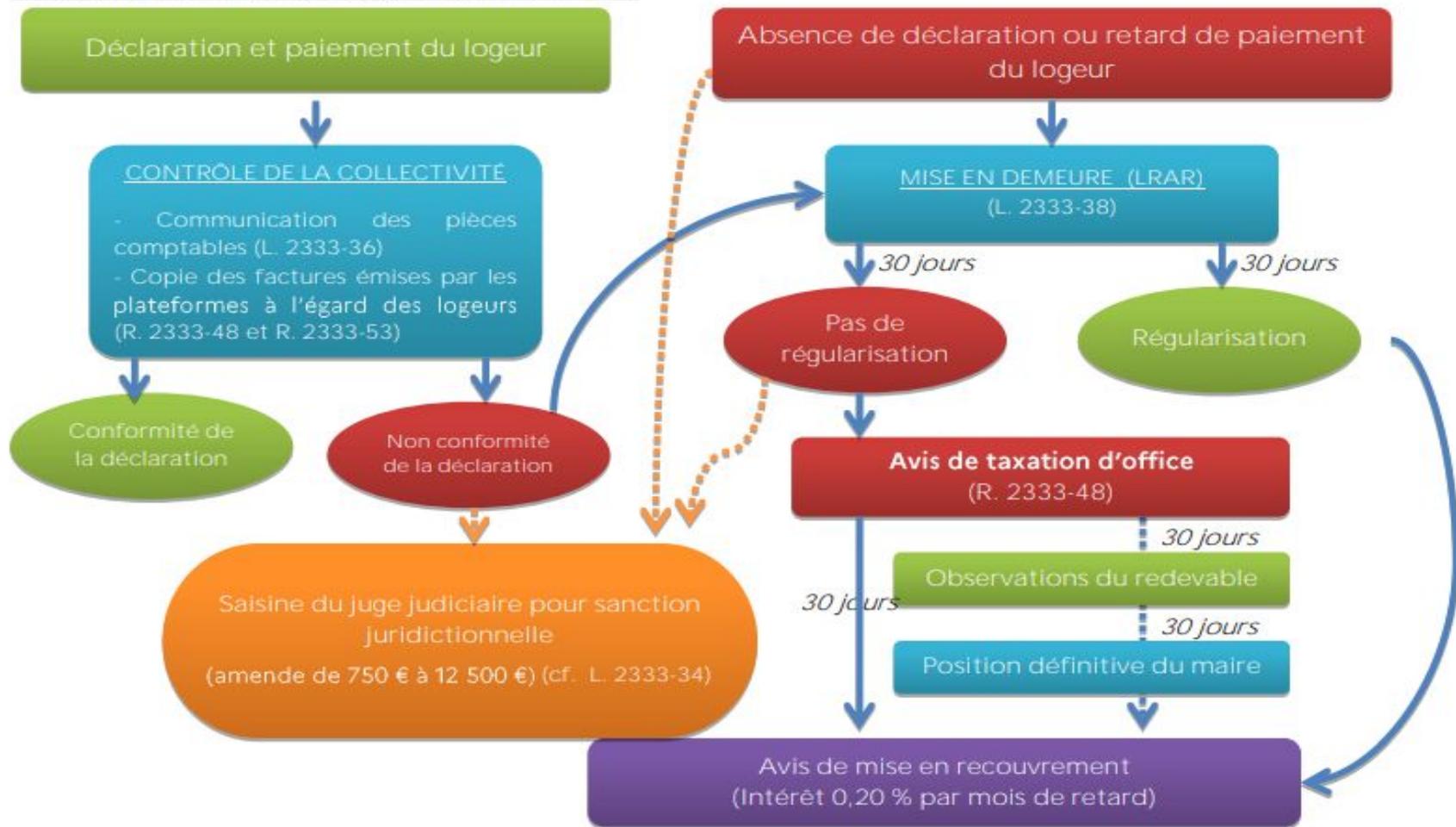
Les capacités d'hébergement et d'ouverture s'appuient sur la déclaration faite auprès de l'Office de tourisme Vallée de la Dordogne.

Cette disposition n'était valable que pour l'année 2023.

Pour la taxation d'office 2024, le président doit prendre une nouvelle décision.

[Justificatif du tarif TS pour les non classés en 2024](#)

Procédure de contrôle et de taxation d'office :



Informations utiles

[Téledéclaration de la taxe de séjour - Vallée de la Dordogne](#)

[Grille tarifaire 2025](#)

Contacts

Régisseur principal : Isabelle DUPRET

Suppléant : Christine TERLIZZI

Tél : 05 65 33 22 04 - 05 65 33 22 00

Courriel : taxesejour@vallee-dordogne.com