

EXP-LOC-06 – Meublés de tourisme : audit juridique d'une opération complexe

Décider si l'opération est possible, conditionnelle, à sécuriser ou à déconseiller

Intitulé	Meublés de tourisme : audit juridique d'une opération complexe
Code programme	EXP-LOC-06 – Version 02/09/2026
Nature de l'action	Formation professionnelle continue – perfectionnement / niveau expert.
Public visé	Administrateurs de biens, gestionnaires locatifs seniors, responsables de service, dirigeants d'agence et professionnels expérimentés de la location.
Prérequis	Maîtriser les fondamentaux de la gestion locative et du bail d'habitation ; être en capacité d'analyser un dossier professionnel. Expérience significative recommandée.
Durée	14 heures – 2 jours de 7 heures.
Modalités	Présentiel ou classe virtuelle synchrone selon convention. Pédagogie active et études de dossiers.
Horaires indicatifs	9 h 00–12 h 30 / 13 h 30–17 h 00.
Effectif conseillé	Jusqu'à 12 participants pour préserver la qualité des ateliers experts.
Intervenant	Frédéric WALTHER – Expert immobilier agréé.
Tarif	Sur devis ; communiqué avant contractualisation.
Modalités et délai d'accès	Analyse du besoin puis validation du devis / de la convention. Délai cible : 7 jours ouvrés avant la session, sous réserve de disponibilité et des contraintes du financeur.
Contact	IPSO FORMA – Service formation ; coordonnées figurant sur le devis, la convention, la convocation et les supports de diffusion.
Accessibilité	Situation de handicap étudiée en amont afin de rechercher les aménagements adaptés ; prise de contact avec le référent handicap via le service formation.

Objectifs opérationnels et évaluables

- Auditer une opération de location meublée de courte durée à partir de l'adresse, du statut du logement et du projet du propriétaire.
- Vérifier les règles nationales et locales : enregistrement, changement d'usage, durée, urbanisme, copropriété et obligations d'information.
- Identifier les risques liés à l'annonce, aux plateformes et à l'exploitation d'un meublé de tourisme.
- Construire une grille de décision et une liste de pièces à obtenir avant prise en gestion.
- Formaliser un avis professionnel tenant compte des limites de compétence du gestionnaire et de la nécessité de vérifier les règles communales.

Compétences visées

- Conduire un audit juridique préalable d'une location saisonnière.
- Rechercher les règles locales et les articuler avec le droit national.
- Détecter un obstacle de copropriété ou de changement d'usage.
- Documenter une décision de prise ou de refus de mandat saisonnier.

Programme détaillé – 14 heures

Jour	Séquence	Contenus et activités	Durée
J1	1. Régime national 2026	Définition du meublé de tourisme ; distinction résidence principale / autre logement ; obligations de déclaration et d'enregistrement via le dispositif national entré en vigueur au plus tard le 20 mai 2026 ; contenu des offres et contrats.	1 h 45
J1	2. Pouvoirs locaux et changement d'usage	Règles communales, zones soumises à autorisation, changement d'usage, compensations éventuelles, plafond de jours pour résidence principale et possibilité locale d'abaissement. Méthode de recherche locale.	1 h 45
J1	3. Copropriété et destination de l'immeuble	Règlement de copropriété, destination, clauses d'habitation, décisions collectives, nuisances et articulation avec les règles renforcées de régulation.	1 h 45

Jour	Séquence	Contenus et activités	Durée
J1	4. Prise en gestion et exploitation	Mandat, pièces à obtenir, annonce, numéro d'enregistrement, plateformes, contrat, prix, état descriptif, assurances, classement, taxe de séjour et limites du conseil fiscal.	1 h 45
J2	Atelier 1 – Audit adresse	À partir de deux communes, construire le chemin de vérification : téléservice, règlement local, changement d'usage, durée et pièces.	1 h 30
J2	Atelier 2 – Copropriété	Analyser un règlement et des éléments d'AG ; évaluer le niveau de risque et les vérifications complémentaires.	1 h 30
J2	Atelier 3 – Dossier propriétaire	Audit complet d'un projet : résidence principale / secondaire, plateforme, contrat, assurance, déclaration, conformité et décision.	2 h
J2	Atelier 4 – Comité de prise de mandat	Classer quatre opérations : possible / conditionnelle / à sécuriser / à déconseiller ; produire la note de décision.	2 h

Méthodes pédagogiques et moyens mobilisés

- Apports réglementaires actualisés au 2 septembre 2026.
- Recherche guidée de règles locales et utilisation de check-lists d'audit.
- Analyse de règlements de copropriété, annonces et documents d'exploitation.
- Cas pratiques fondés sur une méthode de décision reproductible.

Positionnement, évaluation et preuves de réalisation

Étape	Modalité	Éléments de preuve / critères
Avant	Questionnaire de positionnement sur meublés de tourisme et règles locales.	Identification du niveau de maîtrise et des territoires pratiqués.
Pendant	Recherches guidées et audits partiels.	Fiabilité de la source, hiérarchie des règles, pièces manquantes.
Finale	Audit complet d'une opération avec note de décision.	Seuil recommandé : 70 % sur vérifications nationales/locales, copropriété, risques, décision et traçabilité.
Après	Satisfaction et veille à froid si prévue.	Repérage des besoins d'actualisation réglementaire.

Livrables remis ou produits pendant la formation

- Grille d'audit préalable d'un meublé de tourisme.
- Check-list des recherches locales.
- Matrice "possible / conditionnelle / à sécuriser / à déconseiller".
- Trame de note de décision de prise en gestion.

Suivi, validation, accessibilité et amélioration continue

- **Assiduité** : émargement par demi-journée en présentiel ; en distanciel synchrone, traçabilité des connexions complétée par les contrôles de présence prévus par l'organisme.
- **Validation** : attestation de fin de formation précisant la durée et les objectifs travaillés ; remise conditionnée à la participation et à la réalisation de l'évaluation finale. Formation non certifiante sauf mention contraire dans la convention.
- **Satisfaction** : questionnaire à chaud en fin de session ; recueil des observations du formateur ; possibilité d'une évaluation à froid pour mesurer le transfert en situation professionnelle.
- **Réclamations** : traitement selon la procédure qualité et le registre des réclamations de l'organisme de formation.
- **Accessibilité handicap** : analyse des besoins en amont et recherche d'aménagements raisonnables (rythme, supports, modalités, accessibilité des locaux ou de la classe virtuelle). Orientation vers un partenaire spécialisé lorsque l'adaptation requise dépasse les moyens disponibles.
- **Veille** : actualisation juridique et réglementaire avant chaque session ; les textes et pratiques locales applicables à la date de formation prévalent sur les exemples du support.

Références principales de veille

- Code du tourisme, notamment articles L. 324-1-1 et suivants en vigueur depuis le 20 mai 2026.
- Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.
- Code de la construction et de l'habitation – changement d'usage et règles locales applicables.