

N° 494 - DECEMBRE 2024

Location touristique : quelles sont les nouvelles règles en 2025 ?

En 2025, le cadre réglementaire des locations touristiques évolue. Ces mesures, introduites par la loi du 19 novembre 2024, visent à mieux encadrer ce secteur, protéger l'accès au logement de longue durée et répondre aux enjeux environnementaux. Quelles sont les nouvelles règles fiscales ? Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est-il obligatoire pour louer en 2025 ? Comment les communes pourront-elles mieux encadrer les logements temporaires ? Les copropriétés peuvent-elles interdire ce type d'hébergement ?

Quelles sont les nouvelles règles fiscales pour les meublés de tourisme ?

Des abattements fiscaux en baisse

Dès le 1er janvier 2025, les propriétaires de meublés touristiques devront faire face à de nouveaux taux d'abattement fiscal :

- 50 % pour les biens classés et les chambres d'hôtes (plafond de 77 700 € de revenus locatifs annuels).
- 30 % pour les biens non classés (plafond de 15 000 € de revenus locatifs annuels).

Ces taux réduits marquent un durcissement par rapport aux seuils actuels, jugés trop avantageux.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est-il obligatoire pour louer ?

Vers la fin des passoires thermiques

Dans certaines communes, le changement d'usage d'un local destiné à l'habitation en local meublé de tourisme nécessite une autorisation préalable.

Pour obtenir une autorisation de changement d'usage (démarche pour modifier l'utilisation d'un bien immobilier), les logements loués en meublés de tourisme dans les zones tendues devront respecter des niveaux minimums de performance énergétique :

- Classe F dès 2025.
- Classe E dès 2028.
- Classe D ou supérieure d'ici 2034.

Par ailleurs, à compter du 1er janvier 2034, la performance énergétique du meublé de tourisme devra être comprise entre les classes A à D, sauf lorsque le bien constitue la résidence principale du loueur.

Des contrôles seront mis en place

Les maires pourront exiger la présentation d'un DPE valide et infliger une amende de **100 € par jour** en cas de retard. Si un logement ne respecte pas les normes de décence énergétique, une amende administrative de **5 000 € maximum** pourra être appliquée.

Comment les communes pourront-elles mieux encadrer les locations ?

Limiter la durée des meublés touristiques

À partir de 2025, les communes auront la possibilité de réduire la durée maximale des locations de résidences principales à **90 jours par an** (contre 120 jours auparavant).

Encadrer les zones et quotas

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) permettront désormais :

- De créer des zones réservées aux résidences principales, sous conditions.
- De fixer des quotas d'autorisations pour les meublés touristiques.

Des sanctions pour les infractions

Deux nouvelles amendes administratives seront prévues :

- 10 000 € pour défaut d'enregistrement d'un meublé de tourisme.
- 20 000 € en cas de fausse déclaration ou de faux numéro d'enregistrement.

Les copropriétés peuvent-elles interdire ce type d'hébergement ?

Une gestion collective renforcée

Dès 2025, tout copropriétaire louant un meublé de tourisme devra en informer le syndic. Les règlements de copropriété établis depuis le 21 novembre 2024 pourront inclure une interdiction explicite des meublés de tourisme. Cette décision pourra être prise par un vote à la **majorité des deux tiers**, contre l'unanimité requise actuellement.

À savoir

La loi du 19 novembre 2024 renforce la protection des personnes séjournant dans des meublés de tourisme insalubres ou dangereux. Désormais, si un logement loué fait l'objet d'un arrêté imposant des travaux pour garantir la sécurité ou traiter l'insalubrité, les locataires ne sont plus tenus de payer le loyer ou toute autre somme liée à leur occupation. Cette règle, qui s'appliquait déjà aux locations à usage d'habitation, usage professionnel ou commercial, est désormais étendue aux meublés de tourisme.

Source : ANIL