



Le déséquilibre du marché locatif est multifactoriel et inédit.

L'objectif de cette loi est de rééquilibrer le cadre fiscal et réglementaire applicable aux locations saisonnières et de longues durées, pour préserver le tissu résidentiel local tout en permettant un développement touristique raisonné.

Loi n° 2024-1039 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Promulguée au JO le 19 novembre 2024

Réduction des abattements fiscaux

L'abattement dont bénéficient les propriétaires de meublés de tourisme classés et de chambres d'hôtes **descend de 71 % à 50 %**, avec un plafond de revenus **abaissé à 77 700 €**, contre 188 700 € avant.

Pour les meublés de tourisme non classés, l'abattement **passé de 50 % à 30 %**, avec un plafond de chiffre d'affaires à **15 000 €**, contre 77 700 €.

Les nouvelles règles s'appliquent aux revenus perçus dès le 01/01/2025. Pour l'année 2024, les règles de 2023 sont maintenues.



Une boîte à outils pour réguler la location meublée touristique au plus près des territoires

- Généralisation de la déclaration avec enregistrement de toute location meublée touristique, y compris de la résidence principale, auprès d'un téléservice national géré par un organisme public,
- Extension et facilitation du recours au régime d'autorisation préalable au changement d'usage, notamment via la suppression de l'autorisation préfectorale,
- Extension aux personnes morales du régime d'autorisation temporaire de changement d'usage,
- Délimitation de zones où s'appliquent des quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage,
- Création d'une servitude de résidence principale pour les constructions nouvelles dans certaines zones délimitées,
- Abaissement du nombre maximal de jours de location touristique des résidences principales de 120 à 90 jours par an.



Obligations énergétiques renforcées : vers une interdiction de louer les passoires thermiques en 2034

Dans le parc locatif classique, la location des passoires thermiques ne sera plus possible d'ici 2025.

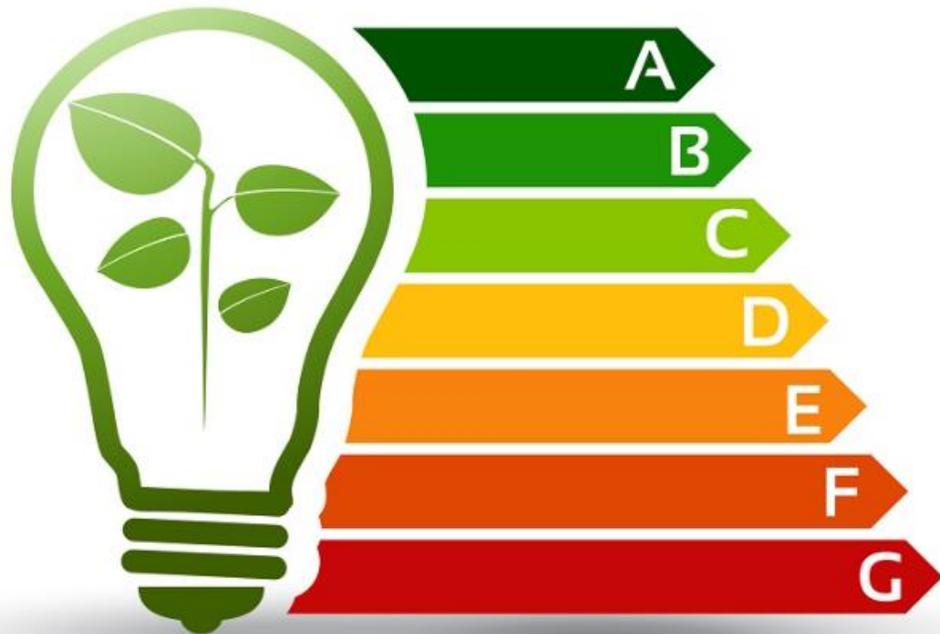
Une obligation à laquelle les meublés de tourisme n'étaient jusqu'à présent pas soumises.

➔ Les **nouvelles locations touristiques** devront respecter le calendrier et les critères de décence fixés par la loi Climat et résilience. Avec un **DPE minimum en étiquette "E"** dès la **promulgation de la loi, et un DPE D d'ici 2034.**

Les **logements existants classés F et G** ont un **délai de 10 ans** pour se conformer aux nouvelles exigences.

Les propriétaires doivent fournir un DPE valide, sous peine d'une amende de 100 € par jour si ce diagnostic est manquant.

Ceux qui louent occasionnellement leur résidence principale ne seront pas soumis à cette obligation.



Syndic de copropriété

Lorsqu'un appartement en copropriété est déclaré en tant que meublé de tourisme, le copropriétaire, ou le locataire s'il est autorisé, **doit en informer le syndic de copropriété.**

Le **syndic doit ajouter un point à l'ordre du jour** de la prochaine assemblée générale pour discuter de l'activité de location touristique dans la copropriété.

Les copropriétés peuvent renforcer leur capacité à **interdire** l'exploitation de logements en meublés touristiques **au sein de leurs règlements.**





Merci de votre présence et de votre écoute !

Annaïg LE MEUR

annaig.lemeur@assemblee-nationale.fr