



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité



RÉGULATION DES MEUBLÉS TOURISTIQUES : CE QUI CHANGE AVEC LA LOI DU 19 NOVEMBRE 2024

JANVIER 2025

Avec le développement des grandes plateformes de location en ligne, la location des meublés touristiques a connu un essor important en France. Dans de nombreux territoires, en particulier les grandes villes et les communes touristiques, cet essor a contribué à réduire le nombre de logements disponibles comme résidences principales, voire à augmenter les prix.

Face à cette situation, la loi du 19 novembre 2024 sur la régulation des meublés de tourisme¹ renforce les outils de régulation. Elle vise un meilleur équilibre entre le développement économique lié au tourisme et la satisfaction des besoins de la population locale, qui doit pouvoir se loger.

Les pouvoirs des maires sont élargis pour mieux réguler les locations de meublés touristiques

Les communes agissent au quotidien pour apporter des réponses à de nombreux enjeux : logement de la population permanente, amélioration du cadre de vie, activités économiques liées au tourisme, etc. Pour faciliter leur action, la **loi renforce les outils mis à leur disposition.**

Mieux maîtriser l'installation des meublés touristiques

- Les communes qui le souhaitent pourront soumettre à autorisation tout nouveau meublé touristique², via l'extension de la procédure dite de changement d'usage, qui permet de contrôler l'offre de logement.

COMMENT LOUER UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE COMME MEUBLÉ TOURISTIQUE ?

Dans les communes qui n'appliquent pas le changement d'usage, la location des résidences secondaires comme meublé touristique est libre, sans restrictions de durée, après déclaration simple en mairie (à compter de mi-2026, l'enregistrement sera obligatoire). D'autres règles (DPE, règlement de copropriété...) sont éventuellement applicables (cf. ci-dessous).

Dans les communes qui appliquent le changement d'usage, une telle location des résidences secondaires est interdite, quelle que soit la durée. Une autorisation préalable de changement d'usage doit être obtenue.

- Les communes pourront en outre fixer un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage qui pourront être délivrées.

Préserver les résidences principales

Là où les populations locales éprouvent des difficultés particulières à se loger³, le plan local d'urbanisme pourra désormais déterminer des zones dans lesquelles les constructions nouvelles de logements devront être utilisées exclusivement comme résidences principales.

- Le maire pourra réduire la durée maximale de location des résidences principales à 90 jours par année civile, contre 120 auparavant. Cette mesure permettra de mieux lutter contre la fraude.

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

2. Seules les locations occasionnelles et pour une durée annuelle limitée de résidences principales comme meublés touristiques ne sont pas concernées.

3. Il s'agit des communes où s'applique la taxe sur les logements vacants, ou dans lesquelles le taux de résidences secondaires est déjà supérieur ou égal à 20% du parc de logements.

QUELLES SONT LES RÈGLES APPLICABLES DANS MA COMMUNE ?

De nombreux outils de régulation des locations de meublés touristiques dépendent de la commune où est situé le bien loué. Pour connaître les règles précises applicables, il convient de s'adresser directement à la mairie, qui seule peut donner des informations fiables et à jour.

- La procédure d'enregistrement des meublés touristiques permet aux communes de **mieux identifier les biens mis en location sur leur territoire et de contrôler l'application de la loi**. À partir de mai 2026, cet enregistrement sera rendu obligatoire sur tout le territoire, au moyen d'un site Internet développé par l'État. Les sanctions appliquées aux fraudeurs seront rendues plus rapides et efficaces, et les amendes encourues seront alourdies.

Dès la mi-2025, ce sont les échanges de données entre les communes et plateformes qui seront automatisés et fiabilisés, là encore au moyen d'un site Internet développé par l'État.

La fiscalité est rééquilibrée pour rendre plus attractives les locations de longue durée

La fiscalité actuelle est avantageuse pour les meublés touristiques. Ces avantages ont été réduits, dans un premier temps par la loi de finances pour 2024, puis par la loi du 19 novembre 2024. **Cette mesure vise à inciter les propriétaires à louer leur bien à l'année plutôt que comme meublé touristique.**

À partir des revenus de location 2025, la fiscalité sur les meublés touristiques non classés sera ainsi alignée sur celle des locations nues.

Pour les meublés touristiques classés, qui doivent répondre à un certain nombre d'exigences, un avantage réduit est maintenu⁴.

Les locations de meublés touristiques sont progressivement soumises aux mêmes exigences de DPE que les autres logements

Jusqu'à présent, les logements loués en tant que meublés touristiques étaient exemptés des règles applicables selon le résultat du diagnostic de performance énergétique (DPE). Cela pouvait conduire à ce que des propriétaires préfèrent consacrer leur bien à la location touristique, plutôt que de le louer en résidence principale en faisant les travaux nécessaires, ralentissant également la lutte contre le changement climatique et l'adaptation des logements à ce changement.

Avec la loi du 19 novembre 2024, **les meublés touristiques seront progressivement soumis aux mêmes obligations de décence énergétique**. Celles-ci s'appliquent dès maintenant aux nouvelles locations. Le maire pourra en outre demander à toute location existante de fournir un DPE en cours de validité – à compter de 2034, ce qui laisse du temps aux propriétaires pour anticiper et réaliser les travaux éventuellement nécessaires.

Les règles applicables aux copropriétés sont clarifiées

La loi du 19 novembre 2024 répond à l'attente des propriétaires ou locataires qui souhaitent mieux maîtriser la mise en location de meublés touristiques dans leur copropriété.

Désormais, tous **les nouveaux règlements de copropriété devront prévoir explicitement si de tels meublés sont autorisés ou non**.

Pour les copropriétés existantes, la loi supprime la règle qui imposait un vote à l'unanimité de tous les copropriétaires pour interdire les meublés touristiques. Il n'est désormais plus possible, pour un seul copropriétaire, de bloquer cette interdiction lorsqu'une majorité suffisante des copropriétaires est favorable à l'interdiction.

Enfin, les loueurs de meublés touristiques sont désormais tenus d'informer le syndic lorsqu'ils obtiennent un numéro d'enregistrement, et le syndic doit en informer les copropriétaires lors de la prochaine assemblée générale.

⁴ À partir des revenus de location 2025, abattement de 30% jusqu'à un plafond de 15 000 € de revenus annuels pour les meublés de tourisme non classés (régime micro-BIC), et abattement de 50% jusqu'à un plafond de 77 700 € pour les meublés de tourisme classés.



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*