**Adoption d'une Loi pour Réguler les Meublés de Tourisme**

L'Assemblée nationale a récemment adopté une proposition de loi visant à renforcer les mécanismes de régulation des meublés de tourisme. Toutefois, le président de la République ou le Conseil d'État peuvent encore demander des modifications.

Ce texte encourage le classement des meublés de tourisme tout en soutenant une politique de logement permanent.

Le maintien d'une distinction fiscale entre meublés classés et non classés se présente comme un atout majeur pour inciter les propriétaires à s'engager dans une démarche de qualité.

**1. Harmonisation de la Fiscalité**

La proposition prévoit une harmonisation de la fiscalité pour les locations à long terme et les meublés de tourisme, tout en maintenant une différence entre les meublés classés et non classés afin de promouvoir le classement.

Pour les revenus de 2025 (à déclarer en 2026) :

* **Meublés classés** : abattement de 50 % dans la limite de 77 700 € de revenus locatifs annuels.
* **Meublés non classés** : abattement de 30 % dans la limite de 15 000 € de revenus locatifs annuels.

Pour les revenus de 2024 (à déclarer en 2025) :

* **Meublés classés** : abattement de 71 % dans la limite de 188 700 € de revenus locatifs annuels.
* **Meublés non classés** : abattement de 50 % dans la limite de 77 700 € de revenus locatifs annuels.

Concernant les chambres d'hôtes : Pour les revenus de 2025 (à déclarer en 2026) : abattement de 50 % dans la limite de 77 700 € de revenus locatifs annuels. Pour les revenus de 2024 (à déclarer en 2025) : abattement de 71 % dans la limite de 188 700 € de revenus locatifs annuels.

**2. Nouvelles Exigences de Rénovation Énergétique**

Les meublés de tourisme ne relevant pas de la résidence principale devront se conformer à un calendrier similaire à celui des locations ordinaires :

* Interdiction des logements étiquetés G à partir de 2025, F en 2028 et E en 2034.
* Les locations saisonnières existantes devront obtenir une étiquette énergétique au minimum classée D dès le 1er janvier 2034.
* En cas de non-respect des normes de performance énergétique, des amendes pouvant atteindre 5 000 € par bien seront appliquées.

**3. Renforcement de la Déclaration Préalable**

Pour assurer plus de transparence et de contrôle, toute personne louant un meublé de tourisme devra effectuer une déclaration préalable via un téléservice national, remplaçant ainsi les déclarations en mairie. Un numéro unique sera attribué à chaque meublé, qui sera accessible à la commune concernée.

Les fausses déclarations ou l’utilisation de documents frauduleux seront punies par une amende administrative pouvant aller jusqu'à 20 000 €. Le non-respect des obligations légales pourra également entraîner des amendes allant jusqu'à 50 000 € par bien.

Un décret à venir précisera les pièces justificatives nécessaires et fixera l’entrée en vigueur des nouvelles réglementations au plus tard le 20 mai 2026.

**4. Outils de Contrôle et de Régulation pour les Maires**

À partir du 1er janvier 2025, les mairies pourront réduire le nombre maximal de jours de location d'une résidence principale de 120 à 90 jours, sous réserve d’une délibération motivée. Elles auront également la possibilité d’instaurer des quotas pour les locations saisonnières et de créer des zones réservées exclusivement aux résidences principales, particulièrement dans les zones tendues ou celles comptant plus de 20 % de résidences secondaires.

En cas de logement déclaré insalubre ou dangereux, les maires pourront suspendre le numéro de déclaration d’un meublé de tourisme et demander le retrait des annonces sur les plateformes. Les propriétaires devront fournir un DPE valide sous deux mois, sous peine d'amende de 100 € par jour de retard.

Les sanctions pour les fausses déclarations seront renforcées, avec des amendes spécifiques pour les plateformes ne respectant pas les injonctions de retrait des annonces.

**5. Évolution des Règles de Copropriété**

Les règlements de copropriété devront clairement stipuler l’autorisation ou l’interdiction de la location de meublés de tourisme. Désormais, une décision prise par deux tiers des copropriétaires suffira pour interdire, dans les nouveaux règlements, la location d’un logement en tant que meublé de tourisme, contrairement à l'unanimité requise auparavant.