



Application du DPE aux meublés de tourisme

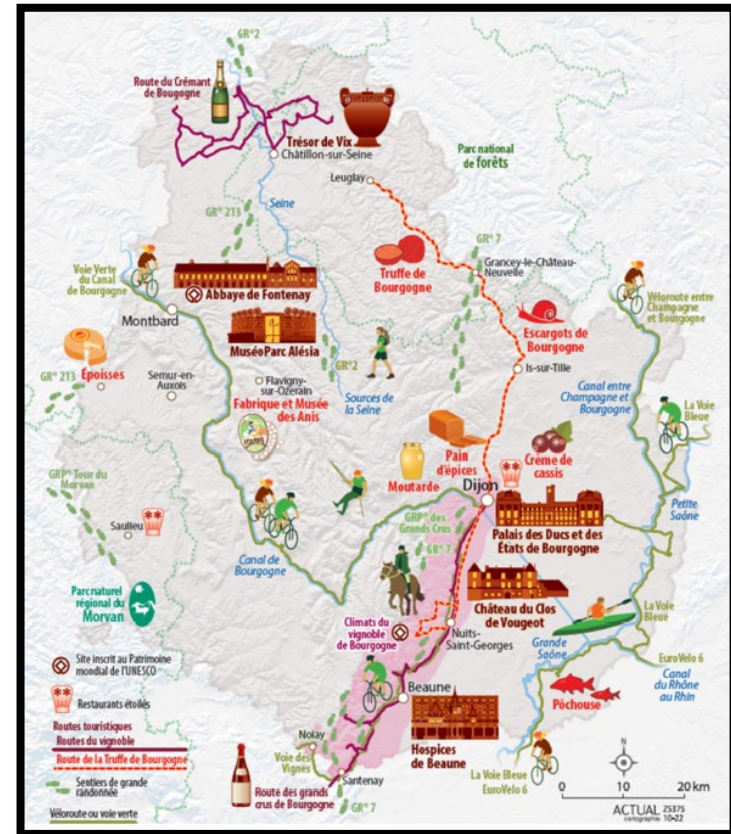


**Côte-d'Or
ATTRACTIVITÉ**

Marché de la location saisonnière

En Côte-d'Or

- 1980 meublés de tourisme
- 57 hébergements collectifs
- 393 chambres d'hôtes
- 11 résidences de tourisme & hôtelières
- 205 hôtels
- 48 campings



* Bilan statistique 2025 Côte-d'Or Attractivité

Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Les meublés de tourisme sont des logements meublés (**villa, appartement, studio**) loués à une clientèle de passage pour un séjour de courte durée (jusqu'à 12 semaines), sans domicile **ni cohabitation avec le propriétaire** ou d'autres locataires.

<https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/s-informer-sur-la-reglementation/les-meubles-de-tourisme>



Côte-d'Or
ATTRACTIVITÉ



Le cadre de l'activité des meublés de tourisme

[Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024](#)

Renforcement des outils de régulation des meublés de tourisme au niveau local

Les principales mesures prévues sont les suivantes :

1. Obligation de déclaration auprès d'un téléservice national
2. Régime d'autorisation de changement d'usage
3. **Etablissement obligatoire d'un diagnostic de performance énergétique**
4. Possibilité de limiter la durée des locations constituant la résidence principale du loueur
5. Adaptation des règles d'urbanisme applicables meublés de tourisme
6. Les aspects fiscaux
7. Les nouvelles règles dans les copropriétés

=> Le **point 3** est l'objet de cet Info Flash durant lequel vous trouverez toutes les informations utiles.



Obligation de déclaration

Téléservice national

- Date selon décret à venir ou **au plus tard le 20/05/26**
- Pour l'ensemble des loueurs de meublés de tourisme
- Obtention d'un numéro d'enregistrement à faire paraître sur toutes les plateformes
- Expérimentation commune soumise à autorisation d'usage

Cette déclaration doit permettre un recensement exhaustif de l'ensemble des locations de meublés de tourisme. La commune et l'EPCI pourront accéder aux déclarations pour consulter les meublés de tourisme de leur territoire.

Changement d'usage

Extension du régime d'autorisation d'usage à toutes les communes pour protéger le parc de logements existants.

Pour les zones non tendues, possibilité sur délibération motivée du conseil municipal de créer un régime d'autorisation temporaire (max 5 ans) avec critères spécifiques.

Fixation de quotas d'autorisations par délibération :

- Limite en nombre ou en pourcentage
- Renouvellement non automatique

Les personnes morales sont désormais soumises, elles aussi, au régime d'autorisation temporaire si la collectivité l'a instauré.

Autres spécificités possibles



Adaptation des règles d'urbanisme applicables meublés de tourisme

- Le PLU peut imposer une **servitude de résidence principale** pour limiter, voire interdire, les résidences secondaires et meublés de tourisme.
- Alors, seules les **résidences principales** peuvent être louées de 120 à **90 jours/an**, selon délibération.
- Conditions : **TLV ou, +>20 % de résidences secondaires.**
- Obligation de mention dans **les actes de vente ou de location.**

Les aspects fiscaux

Type d'hébergement	Jusqu'à ce montant / an	Avantage fiscal
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	Abattement 30 %
Meublé de tourisme classé	77 700 €	Abattement 50 %
Chambres d'hôtes	77 700 €	Abattement 50 %

- En dessous de ces montants, on bénéficie du régime micro-BIC. Au-delà, on passe automatiquement au régime réel.

Nouvelles règles dans les copropriétés

- Le règlement de copropriété doit être explicite. Il doit mentionner clairement si la location en meublé de tourisme est autorisée ou interdite.
- Il est possible, avec les 2/3 des voix, d'interdire la location pendant les AG de copropriété.
- A la vente ou à la location, l'existence d'une interdiction ou restriction des meublés de tourisme dans la copropriété doit être portée à la connaissance de l'acquéreur ou du locataire.



Webinaire – 19 Février 2026 : Intervention CAPEB



l'Artisanat du Bâtiment

Rénovation énergétique et DPE des meublés de tourisme

Respecter les obligations – Réussir ses travaux – S'entourer des bons professionnels



— La **CAPEB**, la force des artisans

Sommaire

Contexte réglementaire

- Qu'est -ce que la Loi Le Meur ?
- Que dit la loi sur le DPE des meublés de tourisme ?
- Le calendrier d'application
- Dérogations et exceptions

Les travaux et rénovation énergétique

- Quels travaux peuvent être concernés ?
- Les autorisations de travaux
- Quelles sont les aides financières ?
- Quelles entreprises choisir ?

Contexte réglementaire

Qu'est-ce que la Loi Le Meur ?

Loi n° 2024-1039, du 19 novembre 2024, dite « **Loi Le Meur** » renforce les exigences énergétiques pour les meublés de tourisme (article L.324-1-1 Code du tourisme) :

- Logement meublé loué pour une courte durée à une **clientèle de passage**
 - Usage **non principal** pour le locataire
-
- **Renforcement des pouvoirs des maires** (quotas, limitation de durée de location, déclarations).
 - **Modification du régime fiscal** des revenus tirés de la location touristique.
 - **Déclaration/enregistrement généralisé** des meublés via un numéro national
 - Interdiction progressive des « **passoires thermiques** »
 - **Extension du DPE obligatoire** aux meublés de tourisme

Contexte réglementaire

Qu'est-ce que le DPE ?

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) évalue :

- la consommation d'énergie
 - les émissions de gaz à effet de serre
 - classement de A à G
-
- Fait par un diagnostiqueur immobilier certifié
 - Indépendance obligatoire vis-à-vis des entreprises de travaux
 - Attention aux diagnostics « à bas prix » peu fiables

Contexte réglementaire

Calendrier d'application

1er janvier 2025 :

- obligation de DPE pour les nouveaux meublés soumis à changement d'usage.
- nouveaux meublés de tourisme devront avoir au moins un classement E
- les communes pourront limiter les jours de location des résidences principales (90 jours/an)

20 mai 2026 :

- Obligation de télédéclaration des meublés de tourisme (sauf chambres d'hôtes)

1er janvier 2034 :

- tous les meublés de tourisme devront atteindre au moins un classement D. Les logements énergétiquement inefficaces seront donc progressivement interdits.

Contexte réglementaire

Dérogations et exceptions

Résidence principale du propriétaire louée occasionnellement :

Exemption de l'obligation DPE lorsqu'il s'agit de sa résidence principale (sous conditions)

PLU : Certaines communes peuvent, par délibération, instaurer des **règles plus souples** (... ou plus contraignantes)

Travaux et rénovation énergétique

Quels travaux peuvent être concernés ?

Les travaux portent principalement sur **l'enveloppe et les équipements** :

- Isolation (murs, sols, plafonds, combles et toitures)
- Menuiseries (portes et fenêtres, vitrages)
- Chauffage (y compris eau chaude)
- Ventilation (VMC simple ou double flux)

Travaux et rénovation énergétique

Les autorisations de travaux ?

Déclaration préalable de travaux

- Travaux de modification de l'aspect extérieur (façade, isolation thermique extérieure, ouverture de baie, volets, climatisation, panneaux photovoltaïques, etc.)
- Travaux d'aménagement intérieur (aménagement de combles, allotissement, etc.)
- Création de surface de plancher ou d'emprise au sol (terrasse, pergola, véranda, etc.)
- Changement d'usage (transformation d'un garage en pièce d'habitation)

Travaux et rénovation énergétique

Les autorisations de travaux ?

Permis de construire

- Construction neuve
- Agrandissement avec création de surface supérieure à 20 m²
- Surélévation d'une maison
- Travaux importants modifiant la structure porteuse
- Changement de destination (transformation d'un commerce en meublé de tourisme)
- Travaux sur immeuble classé ou secteur sauvegardé

Points de vigilance !

Les communes peuvent imposer des règles supplémentaires (vérifier le PLU ou le PLUi)

Travaux et rénovation énergétique

Les autorisations de travaux ?

Travaux en copropriété : un passage obligé

- Certains travaux nécessitent l'autorisation de l'assemblée générale : par exemple, travaux sur la structure, la toiture, les façades, menuiseries extérieures, isolation par l'extérieur, etc.

-
- **Attention** : Vérifier le règlement de copropriété

Travaux et rénovation énergétique

Quelles sont les aides financières ?

Primes CEE : éligible sur les travaux de rénovation énergétique (isolation, changement de chauffage, ventilation, etc.)

TVA à 5,5 % : réservée aux travaux de rénovation énergétique et à une liste de travaux induits

MaPrimeRénov' : non éligible

Réservée aux résidences principales. Exclusion explicite des meublés de tourisme

Points de vigilance ! Prudence face aux promesses commerciales

Travaux et rénovation énergétique

Quelles entreprises choisir ?

- Artisans de proximité
- Recommandations locales (bouche-à-oreille)
- Annuaire des entreprises CAPEB

<https://artisans-du-batiment-by-capeb.com/>

Recherchez un artisan du bâtiment près de chez vous

Quoi ?

Un plombier, un plaquiste...

Où ?

Une adresse, une ville...

Filtres

Travaux d'accessibilité

Travaux de Rénovation Energétique

Rénovation du Patrimoine

Rechercher



Travaux et rénovation énergétique

Quelles entreprises éviter ?

- Prestataires éloignés
 - Entités aux noms trop évocateurs (ex : Service Français de l'Habitat)
 - Démarchage téléphonique
 - Techniques commerciales « agressives »
-
- Offres commerciales trop attrayantes (PAC à 1 €, - 20 % sur le devis si signature immédiate)

Travaux et rénovation énergétique

L'entreprise doit-elle être RGE ?

- RGE indispensable uniquement pour certaines aides
- Pas obligatoire pour réaliser les travaux
- RGE ≠ qualité automatique

Le sérieux se juge aussi sur :
devis détaillé
références
assurances

Travaux et rénovation énergétique

Faut-il contacter les entreprises à l'avance ?

- Oui, impérativement : délais de plusieurs mois
 - Faire réaliser plusieurs devis
 - Étudier les solutions techniques
 - Éviter les décisions précipitées
-

Merci pour votre attention



l'Artisanat **du Bâtiment**

LES PROFESSIONNELS AU SERVICE DE VOS CHANTIERS

Côte-d'Or Attractivité - Contacts



Karine Vannet

Responsable coordinatrice de l'attractivité et
des partenariats

k.vannet@lacotedorjadore.com

0380633180



Marie Perron

Assistante développement

m.perron@lacotedorjadore.com

0380633172

<https://www.cotedor-attractivite.com/>

Contacts utiles

- CAUE Côte-d'Or : <https://caue21.fr/>
- France Rénov : <https://france-renov.gouv.fr/?ept-publisher=economieGouv&ept-name=economieGouv-pages>
Et <https://france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/artisan-rge-architecte#/tab>
- ANAH <https://www.anah.gouv.fr/>
- CAPEB : <https://artisans-du-batiment-by-capeb.com/>
- Information utile : les banques proposent des financements dédiés à la rénovation énergétique,



Articles et liens utiles

[https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/dossiers/locatif zone tendue](https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/dossiers/locatif_zone_tendue)

<https://www.senat.fr/dossier-legislatif/ppl23-292.html>

<https://www.vie-publique.fr/loi/292100-loi-du-19-novembre-2024-airbnb-desequilibres-du-marche-locatif-le-meur>

Obligation de déclaration auprès d'un téléservice national

https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000050612712

Aménagement du régime d'autorisation de changement d'usage

https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000050612740

DPE

https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000050612725

Résidence principale

https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000050612734

Adaptation des règles d'urbanisme applicables meublés de tourisme

https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000050612740



Côte-d'Or
ATTRACTIVITÉ



Nos supports numériques :

- Site grand public : www.lacotedorjadore.com
- Site à destination des pros du tourisme : www.cotedor-attractivite.com
- Site dédié à l'attractivité résidentielle : www.vivre-en-cotedor.com
- Nos réseaux sociaux

