



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Impact du DPE sur le tourisme en montagne

Question écrite n° 5598

Texte de la question

M. Xavier Roseren attire l'attention de Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur les conséquences du nouveau cadre réglementaire encadrant la performance énergétique des meublés de tourisme en zone de montagne. La loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, récemment adoptée, étend les exigences du diagnostic de performance énergétique (DPE) aux meublés de tourisme situés hors résidence principale, à l'exception des territoires d'outre-mer. Ce cadre prévoit notamment qu'à compter de 2025, les nouveaux hébergements soumis à un changement d'usage devront présenter un DPE au minimum classé E et D à compter de 2034. À cette date, l'ensemble du parc de meublés de tourisme existants, hors résidences principales, devra également être conforme à un DPE allant de A à D. Or cette disposition touche de manière disproportionnée les stations de montagne, dont le parc immobilier est constitué en grande partie de résidences secondaires anciennes ou de petites surfaces héritées des « plans neige », souvent mal classées énergétiquement en raison des contraintes climatiques et architecturales. À ce jour, selon la FNAIM, 76 % des logements de montagne pourraient être exclus de la location touristique à l'horizon 2034. Cette perspective pourrait entraîner un retrait massif de logements du marché locatif touristique, affaiblissant l'offre d'hébergement, notamment à l'approche des jeux Olympiques d'hiver de 2030. Elle risque aussi de générer une augmentation du recours à des locations non déclarées, avec des effets collatéraux sur la fiscalité locale, la sécurité des séjours, la lutte contre les fraudes et la fréquentation des commerces et services de proximité. Dans ce contexte, il lui demande si le Gouvernement entend donner plus de souplesse aux maires de montagne dans l'application des critères énergétiques exigés pour l'octroi d'un changement d'usage, afin de leur permettre d'adapter localement le calendrier ou les exigences du DPE, en tenant compte des contraintes spécifiques de l'immobilier touristique de montagne et de la nécessité de garantir une offre d'hébergement suffisante tout au long de l'année.

Texte de la réponse

La loi du 19 novembre 2024 étend progressivement aux meublés de tourisme les obligations de décence énergétique applicables aux locations de longue durée. Dans un premier temps, depuis l'entrée en vigueur de cette loi, la délivrance d'une autorisation de changement d'usage est subordonnée en France métropolitaine à la fourniture d'un DPE compris entre les classes A et E dans les communes ayant instauré une telle procédure de changement d'usage. Cette exigence ne concerne que les nouvelles demandes de changement d'usage et ne remet pas en question les autorisations déjà délivrées. Dans un second temps, à compter de 2034, tous les meublés de tourisme qui ne constituent pas la résidence principale du loueur devront respecter les niveaux de performance énergétique d'un logement décent applicables aux locations de longue durée. En retenant cette échéance, qui interviendra plusieurs années après la tenue des jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver de 2030, les parlementaires ont entendu laisser près de dix ans aux propriétaires de meublés de tourisme pour effectuer des travaux de rénovation. Cette réforme est essentielle, car elle supprime un effet d'éviction qui auparavant pouvait inciter les propriétaires bailleurs à se tourner vers la location meublée touristique pour éviter de faire les travaux de rénovation nécessaires. Par ailleurs, le calcul du DPE prend déjà en compte plusieurs

spécificités locales, notamment le climat et l'altitude, ainsi que la surface des logements. En effet, pour les logements situés au-dessus de 800 mètres d'altitude, les étiquettes E, F et G sont assouplies. Enfin, la réforme du DPE "petites surfaces", entrée en vigueur le 1er juillet 2024, introduit également une adaptation pour les logements de moins de 40 m², y compris ceux en altitude. Les petits logements de montagne bénéficient donc déjà de ces multiples adaptations des étiquettes DPE, pour leur éviter d'être pénalisés.

Données clés

Auteur : [M. Xavier Roseren](#)

Circonscription : Haute-Savoie (6^e circonscription) - Horizons & Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5598

Rubrique : Montagne

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [1er avril 2025](#), page 2168

Réponse publiée au JO le : [15 juillet 2025](#), page 6459