

Communiqué de presse

Le 31 décembre 2024

Agir
pour le
logement

Immobilier : les grands changements qui vous attendent en 2025

L'année 2025 marque un tournant majeur pour le secteur de l'immobilier en France. De nouvelles réglementations et mesures entreront en vigueur, redéfinissant les pratiques pour les professionnels et les particuliers. À quelques heures de l'entrée dans cette nouvelle année, la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier) rappelle les principaux changements qui façonneront l'immobilier de 2025 et livre ses recommandations pour s'y préparer.

Fin des passoires thermiques : une obligation de rénovation énergétique

- **Tous les logements classés G seront considérés comme indécents :**

Instauré par la loi Climat et résilience votée en août 2022, dès le 1^{er} janvier 2025, les propriétaires de logements classés G selon le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ne pourront plus louer leurs biens. Selon la FNAIM, ce sont plus de 500 000 biens qui sont aujourd'hui classés G, et plusieurs dizaines de milliers qui pourraient sortir du parc locatif faute de travaux, souvent inaccessibles pour de nombreux propriétaires bailleurs.

Rappelons qu'à compter du 1^{er} janvier 2028, les logements classés F deviendront, à leur tour, indécents puis à compter du 1^{er} janvier 2034 les logements classés E seront eux aussi concernés.

Pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, la Réunion et Mayotte, les logements classés G ne seront considérés comme indécents, et donc exclus de la location, qu'à compter du 1^{er} janvier 2028 seulement. Au 1^{er} janvier 2031, les logements en catégorie F deviendront également indécents.

- **Invalidité de tous les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021**



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

L'article D. 126—19 du code de la construction et de l'habitation a instauré une période transitoire pour les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021. Ainsi, dans la limite de dix ans de validité, ces DPE sont valides :

- Jusqu'au 31 décembre 2022 si réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017
- Jusqu'au 31 décembre 2024 si réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021.

Cette période transitoire prenant fin à compter du 1^{er} janvier 2025, seuls les DPE réalisés à compter du 1^{er} juillet 2021 seront encore valables et pourront être annexés à un bail d'habitation.

- **Mention obligatoire du DPE dans le bail d'habitation**

À compter du 1^{er} janvier, les baux d'habitation nus ou meublés devront comporter la mention « niveau de performance du logement : ... » suivi de la lettre du classement du logement par le DPE requis.

- **Réalisation obligatoire d'un DPE collectif pour les syndicats de copropriété de 50 à 200 lots, en métropole**

La loi Climat et résilience a généralisé l'obligation de réaliser un « DPE collectif » à l'ensemble des bâtiments d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013.

Ce diagnostic doit être renouvelé ou mis à jour tous les dix ans sauf lorsqu'un DPE réalisé après le 1^{er} juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A (bâtiment extrêmement performant), B (bâtiment très performant) ou C (bâtiment assez performant).

Le 1^{er} janvier 2024, cette obligation entrera en vigueur pour les immeubles en copropriété de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, situés en métropole.

Ce 1^{er} janvier 2025, c'est au tour des copropriétés de la métropole entre 50 et 200 lots d'entrer dans le périmètre de cette obligation.

- **Audit énergétique obligatoire à la vente pour les biens classés E**

À compter du 1^{er} janvier, les biens appartenant à la classe E du DPE doivent faire l'objet d'un audit énergétique au moment de la vente (pour les compromis de vente signés à compter de cette date).

Encadrement renforcé des meublés de tourisme

Les meublés de tourisme seront également soumis à une réglementation plus stricte. Les propriétaires devront déclarer leur activité dans un registre national, garantissant ainsi une meilleure transparence et limitant les abus.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com – 01 41 05 02 02

À compter du 1^{er} janvier, les communes qui le souhaitent pourront, sur délibération motivée, abaisser le nombre maximal de jours de location touristiques des résidences principales dans la limite de 90 jours, le plafond étant aujourd'hui de 120 jours (soit désormais dans une fourchette de 90 à 120 jours) (article L 324-1-1 IV. nouveau du code du tourisme).

L'amende encourue en cas de dépassement de cette durée maximale de location pour les résidences principales de 120 jours, ou de 90 jours si elle est réduite, est portée à 15 000€ contre 10 000€ auparavant (art. L 324-1-1 alinéa V modifié du Code du tourisme).

Plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés comprenant au plus 50 lots « principaux »

L'ultime échéance fixée par la loi Climat et résilience contraint les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerce à adopter un Plan pluriannuel de travaux (PPT)

Au 1^{er} janvier 2025, ce sont les derniers à être concernés par l'obligation de faire réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux. Pour rappel, le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un document élaboré par la copropriété pour mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et son bon entretien.

Information de l'acquéreur ou du locataire concernant l'obligation légale de débroussaillage

À compter du 1^{er} janvier 2025, l'état des risques prévu par l'article L.125-5 du code de l'environnement (version en vigueur à cette date), annexé à la promesse de vente ou au contrat de location, devra être complété par une information de l'acquéreur ou du locataire d'un bien situé dans des zones assujetties à des obligations de débroussaillage ou de maintien en l'état débroussaillé (OLD).

La fiche d'information dédiée qui sera disponible sur le site Géorisques devra être jointe à cet état des risques, obligatoirement remis lors de la première visite d'un tel bien.

Fin du dispositif Pinel

Alors que le dispositif de réduction d'impôt Pinel doit prendre fin ce 31 décembre 2024, des amendements avaient été déposés lors de la discussion du projet de loi de finances pour 2025, en vue d'une extension du bénéfice de la réduction d'impôt aux contrats préliminaires de réservation pris avant le 31 décembre 2024 et dont les actes authentiques sont conclus au plus tard le 31 mars 2025.

Le projet de loi de finances n'ayant pu être adopté, la souscription à un investissement immobilier locatif Pinel est désormais impossible à compter du 1^{er} janvier 2025.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com – 01 41 05 02 02

Autorisations d'urbanisme : nouvelles règles et nouveaux formulaires de demande

À compter du 1^{er} janvier 2025 :

- Les demandes de modification ou de régularisation d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, en cours de validité, devront être réalisées en utilisant le nouveau formulaire Cerfa n° 16700.
- Les demandes de transfert d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et d'une déclaration préalable, en cours de validité, devront être régularisées en utilisant le nouveau formulaire Cerfa n° 16701.
- Les demandes de déclaration préalable de travaux devront être régularisées en utilisant le nouveau formulaire Cerfa n° 16702.
- Les demandes de déclaration préalable portant sur un projet d'aménagement (lotissement / division) devront être régularisées en utilisant le nouveau formulaire Cerfa n° 16703.

Anticiper pour mieux s'adapter

Face à ces changements, la FNAIM se mobilise pour accompagner les acteurs de l'immobilier. Guides pratiques, outils d'aide à la décision et conseils personnalisés sont déjà disponibles pour permettre à l'ensemble de ses adhérents d'anticiper et de tirer parti de ces évolutions.

Pour toute question ou demande d'information supplémentaire, la FNAIM reste à votre disposition.

À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com – 01 41 05 02 02