

NOTE INFORMATIVE

22.12.2025

Modifications au Règlement Municipal de l'Alojamento Local de Lisbonne

CADRE JURIDIQUE PERTINENT

Règlement Municipal de l'Alojamento Local de Lisbonne (RMAL)

Avis n° 29926-A/2025, publié au Journal Officiel

Décret-loi n° 128/2014, du 29 août

Décret-Loi n° 76/2024, du 23 octobre

CONTEXTE

Le Conseil Municipal de Lisbonne a approuvé, lors de l'Assemblée Municipale du 2 décembre 2025, des modifications au Règlement Municipal de l'Alojamento Local (RMAL), conformément à [l'Avis n° 29926-A/2025/2](#).

Cette révision fait suite à une période de suspension des nouveaux enregistrements d'hébergement touristique (AL) dans la ville et a pour objectif principal **garantir un équilibre plus efficace entre l'offre touristique et le droit au logement** des habitants de Lisbonne.

La présente Note d'Information est destinée aux clients et avocats et ne constitue pas une publicité. Sa copie, diffusion ou toute autre forme de reproduction sans l'autorisation expresse de ses auteurs est interdite. Les informations fournies ont un caractère général et ne dispensent pas de recourir à un conseil juridique préalablement à toute prise de décision relative au sujet traité. Pour tout complément d'information, veuillez contacter Myriam Ouaki (mo@paresadvogados.com).



NOTE INFORMATIVE

22.12.2025

Les modifications introduisent des règles **plus restrictives** par rapport au Règlement précédent, en vigueur depuis novembre 2019. Le nouveau RMAL est entré en vigueur après sa publication au Journal Officiel.

RÉDUCTION DES RAPPORTS DE CONFINEMENT

À l'image de la version antérieure du RMAL, le Règlement adopte des zones de restriction absolus et relatifs, tout en établissant également une zone de restriction absolue unique pour l'ensemble du territoire municipal.

De plus, les modifications du RMAL s'appuient sur trois échelles géographiques distinctes, adoptant les **paroisses (freguesias) et quartiers comme unités géographiques de base** pour la surveillance et la restriction, garantissant ainsi une couverture de l'ensemble du territoire municipal et permettant d'intervenir de manière ciblée dans les zones spécifiques qui dépassent les ratios définis.

Le changement le plus significatif concerne la **réduction de moitié des ratios** qui déterminent les zones de restriction absolue et relative, dans les termes suivants :

ZONES DE RESTRICTION ABSOLUE :

- **Ratio précédent :** égal ou supérieur à 20 % (20 AL pour 100 logements)
- **Nouveau ratio :** égal ou supérieur à 10 % (10 AL pour 100 logements)

Les paroisses de Santa Maria Maior (66,9 %), Misericórdia (43,8 %), Santo António (25,1 %), São Vicente (16,1 %), Arroios (13,5 %) et Estrela (10,8 %) sont désormais en restriction absolue. Quant aux quartiers, 9 sont en restriction absolue – Bom Sucesso, Belém, Ajuda, Alcântara, São Bento, São Sebastião da Pedreira, Picoas, Sapadores et Parque das Nações.

Dans ces zones, **les nouvelles licences AL ne sont pas autorisées**.

ZONES DE RESTRICTION RELATIVE :

- **Ratio précédent :** égal ou supérieur à 10 % et inférieur à 20 %
- **Nouveau ratio :** 5 % ou plus et moins de 10 %

La paroisse d'Avenidas Novas et les quartiers de Bairro Novo da Memória (Belém), Bairro Novo da Memória (Ajuda), Ajuda, Junqueira (Belém), Junqueira (Alcântara), Bairro Calvário (Alcântara), Santa Isabel (Campo de

La présente Note d'Information est destinée aux clients et avocats et ne constitue pas une publicité. Sa copie, diffusion ou toute autre forme de reproduction sans l'autorisation expresse de ses auteurs est interdite. Les informations fournies ont un caractère général et ne dispensent pas de recourir à un conseil juridique préalablement à toute prise de décision relative au sujet traité. Pour tout complément d'information, veuillez contacter Myriam Ouaki (mo@paresadvogados.com).



NOTE INFORMATIVE

22.12.2025

Ourique), Arroios (Penha de França), Beato, Marvila, Bairro dos Retornados (Parque das Nações) et Cabo Ruivo (Parque das Nações) sont en restriction relative.

Dans ces zones, de nouveaux enregistrements **peuvent être soumis à une autorisation exceptionnelle** par le Conseil Municipal, après vérification de certaines conditions.

Comme indiqué ci-dessus, une **zone de restriction absolue unique a également été établie à l'échelle de l'ensemble de la municipalité de Lisbonne**, qui entrera en vigueur dès que la municipalité atteindra un ratio global égal ou supérieur à 10 %, celui-ci s'établissant actuellement à 7,2 %.

AUTRES CHANGEMENTS PERTINENTS

Il est désormais permis de proposer de l'AL dans **la modalité « chambre »** dans les zones de **restriction relative**, dans des logements de type T2 ou supérieur qui constituent la résidence habituelle du titulaire depuis plus de trois ans.

Cette mesure vise à encourager des formes de tourisme plus intégrées à la vie communautaire et à permettre aux familles résidentes d'obtenir un revenu complémentaire.

Par ailleurs, les biens acquis lors **de ventes aux enchères publiques ne pourront pas obtenir d'autorisation exceptionnelle** pour l'AL, même dans les zones de restriction relative.

Les usages complémentaires d'établissements commerciaux et de prestation de services, y compris la **restauration ou les boissons** à l'intérieur des établissements d'AL, sont désormais expressément **limités**, sans préjudice des exceptions prévues dans le Régime Juridique d'Exploitation des Établissements d'Alojamento Local.

Dans les **zones de restriction**, la transmissibilité du titre d'enregistrement d'AL est **limitée**, ne sauvegardant que les exceptions prévues dans le Régime Juridique d'Exploitation des Établissements d'Alojamento Local.

RENFORCEMENT DE LA SUPERVISION

Les modifications du RMAL prévoient également des mécanismes supplémentaires de contrôle des obligations des titulaires d'établissements d'AL, notamment :

- Renforcement du contrôle de l'obligation d'assurance responsabilité civile ;

La présente Note d'Information est destinée aux clients et avocats et ne constitue pas une publicité. Sa copie, diffusion ou toute autre forme de reproduction sans l'autorisation expresse de ses auteurs est interdite. Les informations fournies ont un caractère général et ne dispensent pas de recourir à un conseil juridique préalablement à toute prise de décision relative au sujet traité. Pour tout complément d'information, veuillez contacter Myriam Ouaki (mo@paresadvogados.com).



NOTE INFORMATIVE

22.12.2025

- Renforcement du contrôle de l'obligation pour les titulaires d'exploitation d'établissements d'alojamento local de maintenir à jour les registres et autres obligations légales contingentes découlant de et/ou liées à l'exploitation de l'établissement d'AL, notamment la taxe de séjour, tout manquement étant passible de sanction.

Il convient également de noter qu'aucun nouvel enregistrement d'alojamento local n'est autorisé dans un immeuble, un appartement ou une partie d'immeuble ayant fait l'objet de **contrats de bail résidentiel au cours des 5 années précédant** la demande de déclaration préalable.