



N° 2380

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 6 novembre 2019.

PROPOSITION DE LOI

*relative à la **régulation de l'activité de location de meublés de tourisme,***

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Pierre-Yves BOURNAZEL,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Avec plus de 500 000 logements loués comme meublés de tourisme en France, dont 100 000 dans l'agglomération parisienne, l'activité de location de meublés de tourisme a connu en France, première destination touristique mondiale, une croissance aussi forte que rapide, depuis 2012.

Le modèle, consistant pour des plateformes numériques, à mettre en relation l'occupant d'un appartement – un hôte - avec un voyageur qui recherche un logement touristique, apporte une offre complémentaire à l'hôtellerie classique tout en accordant une source de revenu d'appoint aux hôtes concernés.

Si le modèle de cette activité semble ainsi satisfaire *a priori* toutes les parties, les rendements locatifs, environ 2,5 fois plus élevés qu'une location classique, ont conduit à des effets induits qu'il est devenu indispensable de réguler plus strictement.

La complexité des règles et l'insuffisance des modes et des moyens de contrôle ont pu laisser prospérer de nombreux abus : locations illégales de résidences principales plus de 120 jours par an, locations illégales de résidences secondaires, locations illégales de logements par des locataires, sans l'accord de leurs propriétaires, locations illégales de logements sociaux. Pour la seule ville de Paris, sur les 60 000 logements disponibles sur la première plateforme, près d'un tiers sont loués illégalement plus de 120 jours par an, et moins de la moitié seulement ont fait l'objet d'un enregistrement préalable, pourtant obligatoire.

De même, la croissance exponentielle de l'activité de location de meublés de tourisme a entraîné, dans des zones qui connaissent des tensions en matière de logement, des conséquences que les collectivités comme le législateur peinent à contenir : explosion du nombre de résidences secondaires dédiées à la seule activité d'hébergement touristique, raréfaction de l'offre de résidences principales, nuisances dans les copropriétés, modification de la typologie des commerces de proximité, renchérissement du coût du logement. La ville de Paris a vu en quatre ans disparaître 20 000 résidences principales et, dans le même temps, fleurir presque autant d'offres de logements entiers, disponibles toute l'année à la location touristique de courte durée. Dans les quatre premiers arrondissements de Paris, il apparaît ainsi que 25 % des logements sont des

meublés de tourisme. Le risque est de laisser se développer des « quartiers-musées » vidés des habitants au profit de touristes de passage.

Quelques outils de régulation ont bien été mis en place par le législateur tels que l'augmentation du montant de la taxe de séjour, le système de délivrance d'un numéro d'enregistrement préalable à la location délivré automatiquement ou encore la mise en place d'un système de droits de compensation lors de la transformation d'un logement en meublé de tourisme proposé « à l'année ». Mais ces outils demeurent inefficaces, inapplicables ou inappliqués.

De nombreuses métropoles dans le monde ont pris des mesures de régulation nettement plus contraignantes, comme New-York qui interdit la location de logements entiers moins de 30 jours consécutifs, ou encore Amsterdam où la location de meublés de tourisme est interdite dans le centre-ville et dans les quartiers les plus habités.

Il est aujourd'hui indispensable d'agir à travers de nouveaux leviers et de donner la liberté aux communes de les activer de manière plus fine et adaptable, en fonction des quartiers, ou en fonction d'une tension particulière en matière de logement.

Aussi la présente proposition de loi vise à donner davantage de marges de manœuvre aux organes délibérants des collectivités concernées et à leurs groupements, afin d'appliquer de manière différenciée les règles de régulation et de contrôle de l'activité de location des meublés de tourisme aux circonstances locales. L'objectif consiste, dans les endroits où il est menacé par la location de meublés de tourisme, à permettre à la collectivité de protéger efficacement le logement destiné aux habitants.

L'article 1^{er} permet à la collectivité de vérifier *a priori* la régularité d'une offre d'hébergement touristique de courte durée, à l'occasion de la délivrance du numéro d'enregistrement. Elle peut refuser l'octroi d'un numéro d'immatriculation si elle juge que le quartier dans lequel se situe le bien est déjà saturé.

Aujourd'hui, l'article 324-1-1 du code de tourisme prévoit que la délivrance du numéro d'enregistrement est immédiate. Le nouveau dispositif vise à ce que le numéro d'enregistrement préalable à la mise en location soit délivré après la vérification, par l'autorité compétente, du respect par l'hôte de la conformité réglementaire de son offre : état civil et capacité de l'hôte, vérification de l'autorisation du propriétaire dans le cas d'une demande émanant d'un locataire, vérification de la nature du

logement et des éventuelles incompatibilités (résidence principale ou secondaire, logement social), et le cas échéant, de la référence du titre de compensation.

L'article 2 entend confier à l'organe délibérant des communes qui connaissent une pénurie de l'offre de logements, la capacité de fixer le nombre maximal de nuitées autorisées pour la location de meublés de tourisme. Ce plafond de nuitées s'entend par local, pour chaque année civile, et toutes plateformes confondues. Il ne peut excéder 60 jours.

Aujourd'hui, la limite de 120 jours de location ne correspond en effet pas à la réalité d'une location « occasionnelle » pour les particuliers. En outre, la doctrine n'est pas claire sur le fait de savoir si cette limite s'entend « par plateforme » ou « toutes plateformes confondues ». Loin de constituer une atteinte au droit de propriété, la possibilité pour les collectivités d'abaisser cette limite en fonction des circonstances locales, comme c'est le cas dans d'autres métropoles européennes, permet d'œuvrer dans l'intérêt général en faveur du droit au logement pour ses habitants.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Le quatrième alinéa du III de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme est ainsi rédigé :
- ② « Dès réception de la déclaration, l'autorité compétente dispose d'un délai de deux mois pour procéder à un contrôle de la régularité de l'offre et délivrer le numéro de déclaration. Elle peut refuser la délivrance du numéro de déclaration si cette dernière est incomplète, si elle justifie, au vu des éléments transmis, que l'offre est irrégulière, ou si elle justifie que le quartier dans lequel se situe le bien connaît un déséquilibre manifestement disproportionné entre l'offre de résidences principales et l'offre de meublés touristiques ».

Article 2

- ① Le premier alinéa du IV de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme est ainsi modifié :
- ② 1° Les mots : « cent vingt jours » sont remplacés par les mots : « du nombre maximal de nuitées fixées par l'organe délibérant, ou à défaut, dans la limite de soixante jours ».
- ③ 2° Il est complété par les mots : « Cette limitation s'entend toutes plateformes confondues ».

