

# ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

---

VISANT À REMÉDIER AUX DÉSÉQUILIBRES DU MARCHÉ LOCATIF EN ZONE TENDUE  
- (N° 1176)

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION**

## AMENDEMENT

N ° CE136

présenté par  
M. Roseren

-----

### ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi cet article :

I. – Après l'article L. 631-7-1 B du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-7-1 C ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-7-1 C. – I. –* La délivrance d'une autorisation de changement d'usage peut être subordonnée à un classement minimal du bien au regard de sa performance énergétique sur le fondement du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du présent code. Cette exigence de performance énergétique au sens de l'article L. 173-1-1 du même code, ne peut être supérieure :

« 1° À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, à la classe G ;

« 2° À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028, à la classe F ;

« 3° À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034, à la classe E ;

« II. – Pour la mise en œuvre de l'obligation prévue au I du présent article, le conseil municipal intègre, par délibération, les conditions de performance énergétique au régime d'autorisation de changement d'usage applicable dans la commune. »

II. – Le présent article entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Prévoir l'extension des obligations de performance énergétique aux meublés de tourisme doit tenir compte de plusieurs réalités :

- 
- La non éligibilité aux financements type Maprimerénov' des résidences secondaires, dont beaucoup sont occasionnellement louées en meublés de tourisme, notamment pour financer de l'entretien et des rénovations.
  - La forte proportion dans le parc touristique d'appartements de vacances mal isolés construits dans les années 1960 et 1970 sur le littoral et en montagne, qui n'ont jamais été destinés à l'habitation permanente et qui sont indispensables pour compléter l'offre d'hébergement de nombreuses communes touristiques.
  - Le manque de main d'œuvre qualifiée pour la réalisation des travaux de rénovation thermique.

En l'état, cet article conduirait à une perte de revenus complémentaires pour de nombreux ménages qui ne pourraient ainsi plus louer occasionnellement leur bien. De la même manière, l'extension généralisée et indifférenciée des obligations énergétiques marquerait un coup d'arrêt sévère à la dispersion touristique et au tourisme rural, ce sans, pour autant, apporter de bénéfice notable en matière de disponibilité du logement permanent là où celui-ci vient à manquer. Nombre de communes ont en effet déjà mis en place un dispositif de compensation obligeant les loueurs de meublés de tourisme à créer du logement de longue durée.

Dans les communes non impactées par la crise du logement et où le risque de report de l'habitat permanent vers le meublé de tourisme n'existe donc pas, cette mesure n'est pas souhaitable alors qu'elle aurait pour unique effet d'allonger les délais de diagnostic et de rénovation et de générer une mécanique inflationniste sur les matériaux et la main d'œuvre en entrant en concurrence avec la rénovation des résidences principales.

Enfin, l'article présente un risque d'inconstitutionnalité ou de multiplication des recours devant les tribunaux administratifs contre les délibérations prises par les collectivités. En effet, l'article ne borne pas la classe énergétique maximum exigible pour l'obtention d'une autorisation de changement d'usage. Ainsi, une collectivité serait en mesure de subordonner la mise en location à des critères inatteignables et, ce faisant, s'apparenterait à une interdiction déguisée et constituerait une atteinte au droit de propriété.

Cet amendement propose donc de cibler, en autorisant les communes volontaires à intégrer des critères de performance énergétique pour l'obtention de l'autorisation de changement d'usage des meublés de tourisme. Ainsi 3 381 communes seraient en mesure d'adopter de telles dispositions directement, en outre, il convient de rappeler que toute commune en mesure de démontrer de la nécessité d'encadrer la location de courte durée peut en faire la demande au préfet. Le présent amendement permettrait ainsi de renforcer la sécurité juridique des collectivités comme des loueurs en greffant les critères de performance énergétique au changement d'usage, un dispositif qui a déjà démontré sa pertinence dans de nombreuses communes confrontées à une crise du logement. Cet amendement alourdit par ailleurs les sanctions encourues par les loueurs ne respectant pas la législation. En effet, la mise en location d'un meublé de tourisme sans l'obtention d'une autorisation de changement d'usage pouvant donner lieu à une amende de 50 000 euros - contre les 3 000 euros proposés par l'article 1 dans sa rédaction actuelle.

Ajoutons que la création d'un régime d'autorisation préalable de mise en location de courte durée fondé sur les diagnostics de performance énergétique qui se substituerait à la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme prévue à l'article L. 324-1-1 du Code de tourisme, tel que

la proposition de loi initiale le prévoit, heurterait de front le droit communautaire. En effet, le règlement européen concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée, qui sera très prochainement publié au Journal officiel de l'UE et qui s'appliquera directement en droit national, harmonise les régimes d'enregistrement au sein de l'Union et prévoit notamment que le numéro d'enregistrement soit délivré immédiatement, sans instruction préalable.