

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

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

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE151

présenté par
M. Roseren

ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi cet article :

Le livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I – Après l'article L. 631-9, il est inséré un article L. 631-9-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-9-1* .– I. – En métropole, pour l'obtention de l'autorisation préalable visée à l'article L. 631-7 en vue d'une mise en location de manière récurrente pour de courtes durées à une clientèle de transit qui n'y élit pas domicile, les détenteurs des locaux concernés doivent présenter un diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26, entre la catégorie A et D au sens de l'article L. 173-1-1.

« II – En métropole, pour la délivrance de l'autorisation provisoire visée à l'article L. 631-7-1 A, les détenteurs des locaux concernés doivent justifier du respect des nécessités minimales d'efficacité énergétique suivantes, déterminées à partir du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 et au sens de l'article L. 173-1-1 :

« 1° À compter du 1^{er} janvier 2026, la catégorie F ;

« 2° À compter du 1^{er} janvier 2028, la catégorie E ;

« 3° À compter du 1^{er} janvier 2034, la catégorie D.

II – Le premier alinéa de l'article L. 651-2 est ainsi modifié :

1° Après la référence : « L. 631-7 » sont insérés les mots : « ou de l'article L. 631-7-I-A » ;

2° Les mots : « dudit article » sont remplacés par les mots : « desdits articles ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à étendre les exigences de performance énergétique, actuellement applicables aux locations classiques, aux meublés de tourisme, tout en permettant aux maires de tenir compte des spécificités locales. En s'appuyant sur le code de la construction et de l'habitation, il renforce la solidité juridique et technique de cette disposition, en corrigeant les vulnérabilités de la proposition initiale.

La proposition originale, en effet, risquait de s'appliquer indistinctement à tous les meublés de tourisme, y compris hors des zones à forte tension locative, sans lien direct avec les problématiques de diminution des résidences principales, et sans justification écologique uniforme à l'échelle nationale. Ces éléments soulevaient des préoccupations quant à la proportionnalité et l'égalité devant la loi, avec un potentiel risque constitutionnel.

L'intégration des obligations énergétiques au processus de changement d'usage des locaux, déjà en vigueur dans de nombreuses communes, assure une application plus ciblée et conforme aux objectifs politiques et écologiques. Les locaux concernés, lorsqu'ils sont transformés pour des locations de courte durée, devront respecter les normes minimales de performance énergétique (classes A à D du DPE).

Pour les autorisations de changement d'usage temporaire, les exigences et délais sont alignés sur ceux des résidences principales, à l'exception des locaux de classe G en métropole, pour lesquels un délai supplémentaire jusqu'au 31 décembre 2025 est accordé pour effectuer les améliorations nécessaires.

Le champ d'application de cette mesure se limite à la France métropolitaine, en considération du report annoncé par le Gouvernement concernant le diagnostic de performance énergétique en Outre-Mer. Les communes seront tenues de refuser tout changement d'usage pour les locaux ne respectant pas ces critères.

Comme dans la version initiale, l'article L651-2 sera amendé pour inclure les sanctions liées au non-respect de ces nouvelles dispositions.