

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

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

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE154

présenté par
M. Armand, M. Lamirault et Mme Riotton

ARTICLE 2

Après l'alinéa 5, insérer les quatre alinéas suivants :

« 1° *bis* L'article L. 631-7-1 A est ainsi modifié :

« a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article peuvent s'appliquer aux personnes morales dans un délai minimal de six mois après publication de la délibération. » ;

« b) À la dernière phrase du deuxième alinéa les mots : « personne physique » sont remplacés par les mots : « ou occupant » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis les années 2010, le marché de la location de meublés de tourisme, particulièrement via des plateformes initialement destinées à mettre en relation des particuliers, s'est considérablement développé. Selon la Direction générale des entreprises (DGE), en juin 2023, 20% des nuitées saisonnières réalisées en France l'ont été dans un meublé de tourisme mis en location par un particulier. Si cette croissance est synonyme d'une forte attractivité touristique pour nos territoires, elle constitue une préoccupation grandissante pour le marché de la location permanente, en particulier dans les zones tendues. L'intensification du nombre de meublés de tourisme dans les territoires subissant un déséquilibre important du marché locatif contribue à l'augmentation des prix de l'immobilier, à la raréfaction de logements permanents et à la baisse d'activité notamment de quartiers.

Pour encadrer le nombre de meublés de tourisme, des outils de régulation permettant de fixer des critères lors de la demande d'une autorisation temporaire ou définitive de changement d'usage des meublés de tourisme sont mis à disposition des communes. Cependant, la rédaction actuelle du régime d'autorisation temporaire des meublés de tourisme n'inclut pas les personnes morales ce qui ne permet pas aux communes d'imposer certaines mesures aux entreprises ou aux SCI

particulièrement actives sur le marché des meublés de tourisme. En effet, aucun élément juridique ne justifie de créer de régime différencié entre les personnes morales et les personnes physiques à l'article L.631-7-I-A du CCH. Cette différenciation pourrait donc être considérée comme une rupture d'égalité et constituer ainsi une source d'insécurité juridique, voire de contentieux.

À titre d'exemple, l'agglomération du Grand Annecy a porté une mesure ambitieuse visant à imposer des quotas sur le nombre de meublés de tourisme mis en location par des personnes physiques ou morales qui ne peut toutefois pas être appliquée en raison de la rédaction restreinte de l'article L. 631-7-1-A du code de la construction et de l'habitation. Le champ d'application réduit des autorisations temporaires de changement d'usage crée une asymétrie dans la capacité qu'ont les collectivités à réguler les locations touristiques en fonction de la nature juridique du locataire et affaiblit significativement l'efficacité recherchée de certaines mesures de régulation temporaire.

Cet amendement vise donc à élargir le champ d'application des dispositions relatives aux autorisations temporaires de changement d'usage afin de permettre aux communes qui le souhaitent d'imposer des mesures temporaires, à l'instar des quotas, aux personnes physiques et aux personnes morales propriétaires d'un meublé de tourisme sur leurs territoires. Cet amendement prévoit un délai minimal de six mois entre la publication de la délibération relative aux critères d'autorisations temporaires de changement d'usage et son application aux personnes morales afin de leur permettre d'adapter leurs activités.