

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

27 novembre 2023

---

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

Adopté

**AMENDEMENT**

N ° CE177

présenté par

M. Echaniz, rapporteur et Mme Le Meur, rapporteure

-----

**ARTICLE 2**

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

«1° *bis* Après le deuxième alinéa de l'article L. 631-7-1 A, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La délibération peut également fixer, dans des zones géographiques qu'elle délimite, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées. Dans ce cas, dans les zones visées, aucune autorisation permanente de changement d'usage de locaux à usage d'habitation, sauf si elles sont accordées contre compensation équivalente, ne peut être délivrée sur le fondement de l'article L. 631-7 dans le but de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Toutes les autorisations sont délivrées pour une période identique inférieure à cinq ans, et la délibération fixe la procédure de sélection entre les candidats potentiels, qui prévoit toutes les garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux renouvellements. » »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement institue la faculté, pour les communes qui le souhaitent, de limiter le nombre d'autorisations de changement d'usage temporaire pour la location de courte durée de l'article L. 631-7-1 A. Il fait suite au constat que certaines communes qui ont souhaité mettre en place un tel système ont été attaquées devant le juge administratif : c'est notamment le cas de Saint-Malo, dont vos rapporteurs ont auditionné le maire, M. Gilles Lurton, ou encore de La Rochelle, dont vos rapporteurs ont auditionné l'adjointe au maire chargée du logement, Mme Marie Nedellec.

Pour des raisons d'équité dans l'accès au marché et de transparence, le conseil municipal définit alors non seulement le nombre d'autorisations de changement d'usage en meublés de tourisme et les périmètres auxquels il s'applique, mais aussi la durée de l'autorisation, qui doit être la même pour toutes les autorisations, et la procédure de sélection des candidats. Afin de permettre l'arrivée de nouveaux entrants sur le marché lorsque le nombre maximum est atteint, la délibération doit également assurer des critères d'accès au marché équitables entre les nouveaux entrants et les renouvellements. La limitation du nombre d'autorisations de changement d'usage n'est pas

compatible avec le maintien de la délivrance d'autorisations définitives sans compensation au moins équivalente, sauf à entraîner une rupture d'égalité injustifiée entre les unes et les autres.

La limitation du nombre d'autorisations de changement d'usage pour la location de courte durée offre à nos élus un outil supplémentaire de régulation dans les territoires confrontés à des situations de tension locative.