

ASSEMBLÉE NATIONALE

27 novembre 2023

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

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE182

présenté par
M. Echaniz, rapporteur et Mme Le Meur, rapporteure

ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi cet article :

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

1° Après l'article L. 631-9, il est inséré un article L. 631-10 ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-10.* – I. – En France métropolitaine, pour l'obtention de l'autorisation préalable visée à l'article L. 631-7 en vue d'une location de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, les propriétaires des locaux concernés doivent présenter un diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26, entre la classe A et D au sens de l'article L. 173-1-1.

« II. – En France métropolitaine, pour la délivrance de l'autorisation temporaire visée à l'article L. 631-7-1 A, les propriétaires des locaux concernés doivent justifier du respect des exigences énergétiques minimales mentionnées aux quatrième à sixième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tels qu'ils résultent de l'article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. » ;

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

a) Après la référence : « L. 631-7 », est insérée la référence : « ou de l'article L. 631-7-1 A » ;

b) Les mots : « dudit article » sont remplacés par les mots : « desdits articles ».

III. – Les locaux qui, à la date de la publication de la présente loi, sont offerts régulièrement à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois en ayant eu toutes les autorisations requises et fait l'objet d'un enregistrement au titre du code du tourisme, doivent se conformer à l'obligation

mentionnée au II de l'article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation dans un délai de cinq ans à compter de promulgation de la présente loi.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 1er initial de la proposition de loi étend l'exigence de performance énergétique aux meublés de tourisme définis dans le code du tourisme et prévoit la possibilité pour le maire d'y déroger au regard de circonstances locales particulières. Le présent amendement s'inscrit dans la même logique d'extension aux meublés de tourisme des obligations qui découlent de la décence énergétique pour la location locative traditionnelle, tout en conservant la possibilité pour les élus locaux de s'appuyer sur une volonté et une analyse locale.

Afin de remédier à certaines fragilités juridiques et techniques de la rédaction initiale, que vos rapporteurs ont retravaillée à l'occasion de leurs travaux préparatoires, le présent amendement adosse la disposition au régime existant du changement d'usage. Une telle évolution permettra une application directe de la mesure à l'ensemble des communes qui appliquent le changement d'usage en application de leur classement. Elle évitera toutefois les risques d'inégalité territoriale posés par la première rédaction, et exclut a priori les résidences principales que les propriétaires occupants pourraient mettre en location de courte durée quelques jours, qui ne sont pas visées par la mesure.

Le dispositif de changement d'usage permet déjà aux communes de maîtriser le développement des locaux loués pour de courtes durées, il est à la main des élus locaux et déjà mis en place dans plusieurs communes. De ce fait, il s'insère pleinement dans la philosophie de cette proposition de loi qui vise à maximiser les outils à la disposition des exécutifs locaux. Adosser les obligations de performance énergétique de ces locaux à l'autorisation de changement d'usage permet de répondre aux objectifs politiques de la rédaction initiale, tout en assurant la robustesse juridique et technique de la disposition et en l'asseyant sur une procédure éprouvée et fonctionnelle, connue et pratiquée.

Les obligations de performance énergétiques s'appliqueront aux locaux loués pour de courtes durées, lorsque ceux-ci font l'objet d'un changement d'usage définitif, éventuellement assorti d'une compensation, au titre de l'article L. 631-7. Dans ce cas, le local devra déjà répondre aux exigences minimales de performance énergétique (classes DPE A à D).

Pour les locaux loués pour de courtes durées dans le cadre d'une autorisation de changement d'usage temporaire (article L. 631-7-1 A), le calendrier et les exigences de performance sont identiques à ceux prévus pour la location au titre de résidence principale. La mesure n'est proposée que sur le périmètre hexagonal, compte tenu de l'annonce par le Gouvernement d'un report en 2028 de la mise en place d'un diagnostic de performance énergétique opposable dans les territoires ultramarins à l'occasion du comité interministériel des outre-mer du 18 juillet 2023.