

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

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

Tombé

AMENDEMENT

N° CE46

présenté par
Mme Duby-Muller

ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi cet article :

I. – L'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, après les mots : « sur les caractéristiques physiques du local », sont insérés les mots : « et sa performance énergétique » ;

2° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la délibération détermine des critères de performance énergétique, ceux-ci s'évaluent au regard de la classe énergétique telle que définie par l'article L. 173-1-1 et établie dans les conditions prévues à l'article L. 126-26. La classe de performance énergétique déterminée par la délibération pour l'obtention d'une autorisation de changement d'usage correspond à celle caractérisant un logement décent tel que défini par 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. »

II. – Le présent article entrera en vigueur à compter du 1^{er} 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 :

Loïc Cantin, Président de la Fnaim alertait en janvier dernier « en France, une simple intervention d'isolation thermique par l'extérieur, pour y parvenir, le délai moyen est de 18 mois ».

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.