

A S S E M B L É E   N A T I O N A L E

X V I <sup>e</sup>   L É G I S L A T U R E

# Compte rendu

## Commission des affaires économiques

- Examen, de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue (n° 1176) (*Mme Annaïg Le Meur et M. Inaki Echaniz, rapporteurs*)..... 2

Mardi 28 novembre  
2023

Séance de 16 heures 30

Compte rendu n° 19

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

**Présidence de  
M. Guillaume  
Kasbarian,**  
*Président*



*La commission des affaires économiques a examiné la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue (n° 1176) (Mme Annaïg Le Meur et M. Inaki Echaniz, rapporteurs).*

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Monsieur le ministre, chers collègues, la commission des affaires économiques examine aujourd’hui la proposition de loi (PPL) visant à remédier au déséquilibre du marché locatif en zone tendue.

Ce texte vise, pour l’essentiel, à réguler la location des meublés de tourisme, dont la forte croissance ces dernières années, du fait notamment du développement des plateformes numériques, pèse sur la disponibilité du logement de longue durée pour les habitants des territoires concernés, essentiellement les zones touristiques et les métropoles.

Nos deux rapporteurs, élus de Bretagne – Mme Annaïg Le Meur – et du Pays basque – Inaki Echaniz – travaillent sur ce sujet depuis plusieurs mois. La proposition de loi a d’ailleurs été déposée le 28 avril et la nomination des rapporteurs a été effectuée par notre commission, dès le 3 mai.

Depuis cette date, ils ont organisé de nombreuses auditions et entretiens, et effectué plusieurs déplacements auxquels plusieurs d’entre nous ont pu parfois être associés. En ce qui me concerne, j’ai ainsi pu me rendre à Bayonne, et plus récemment encore à Ajaccio, à la rencontre des acteurs locaux.

Toutes ces rencontres ont confirmé l’importance et la sensibilité de la question abordée par cette proposition de loi. La liste de ces signataires illustre d’ailleurs l’intérêt que nombre d’entre vous y accordent. Elle est ainsi signée par trois présidents de groupe, dont M. Boris Vallaud, président d’un groupe d’opposition.

Si le texte est inscrit à l’ordre du jour de la semaine dite « de l’Assemblée nationale », débutant le 4 décembre au titre des propositions de loi portées par le groupe Renaissance, il aurait donc dû tout aussi bien y figurer en tant que proposition de loi transpartisane. D’ailleurs, le bureau de notre commission avait reconnu ce caractère transpartisan lors de sa réunion du 17 mai.

Conscient de l’intérêt porté à cette proposition de loi par plusieurs groupes, j’ai d’ailleurs demandé qu’elle soit examinée selon la procédure de législation en commission (PLEC) et me félicite qu’à ce stade, aucun groupe n’ait fait d’opposition à cette procédure qui garantit la possibilité d’adopter le texte lors de la semaine de l’Assemblée nationale, dont l’ordre du jour est particulièrement chargé.

La présence à la tribune de M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement, manifeste également l’attention accordée à cette proposition de loi par le Gouvernement. La Première ministre a ainsi fait part de son soutien clair, il y a quelques jours.

Monsieur le ministre, je vous salue avec d’autant plus de plaisir qu’il s’agit là de votre première réunion au sein de notre commission des affaires économiques depuis votre nomination au Gouvernement. J’espère que nous pourrions d’ailleurs vous entendre prochainement lors d’une audition permettant d’évoquer tous les sujets relevant de votre ministère.

Un autre indice du vif intérêt porté à cette proposition de loi est le nombre d'amendements dont il a fait l'objet. Pas moins de 196 amendements ont été déposés, sur une proposition comportant seulement trois articles.

Plusieurs amendements ont été retirés par leurs auteurs. Un amendement a été déclaré contraire à l'article 40 de la Constitution. Par ailleurs, j'ai été conduit à déclarer irrecevables 40 amendements constituant des cavaliers législatifs, au titre de l'article 45 de la Constitution.

Je rappelle que dans le cadre de cette procédure, je suis tenu de m'appuyer sur le contenu des articles de la proposition de loi, et non sur son titre. Or, les trois articles ne visent que les meublés de tourisme et ne mentionnent pas les relations entre les propriétaires et les locataires. Je ne pouvais donc pas déclarer recevables, par exemple, les amendements portant sur les résidences secondaires, sur les congés pour reprise, sur les baux mobilité ou encore sur l'encadrement des loyers. Il nous restera donc 131 amendements à examiner.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteur.** Je suis très heureuse d'être présente à vos côtés cet après-midi, afin d'étudier notre proposition de loi, visant à remédier au déséquilibre du marché locatif.

Il s'agit d'un sujet majeur pour nos territoires, nos élus et nos concitoyens. Notre pays connaît une crise du logement sans précédent, qui se manifeste notamment par l'augmentation incontrôlée des meublés de tourisme ces dernières années.

Je suis également particulièrement honorée d'avoir été nommée rapporteur sur ce texte, au côté de mon collègue Inaki Echaniz, député socialiste des Pyrénées-Atlantiques, que je veux tout particulièrement saluer pour le travail de qualité que nous avons mené.

Le texte que nous portons ensemble, depuis maintenant plusieurs mois, de manière transpartisane, et avec le soutien actif du président de la commission, que je tiens également à remercier pour son engagement à nos côtés, est le fruit d'un combat de longue haleine et d'une mobilisation collective de tous les acteurs de terrain.

Le constat partagé est simple. Ces dernières années, près d'un million de meublés de tourisme se sont substitués à des logements classiques, destinés à de l'habitat permanent. Cela fait maintenant plusieurs années que des études et des rapports, y compris d'organes gouvernementaux, attestent et étayent ce phénomène d'éviction ou d'attrition du logement.

J'ai moi-même eu l'occasion de travailler sur deux rapports sous cette législature, dont un avec M. Vincent Rolland, député les républicains de Savoie, qui confirment ce phénomène.

Les 800 000 meublés de tourisme sur le territoire constituent une réserve locative indéniable et se concentrent particulièrement dans les zones qui connaissent des tensions locatives à l'année.

L'objectif de ce texte n'est pas d'interdire l'usage des plateformes ni des meublés de tourisme. Nous avons besoin d'avoir une offre de tourisme adaptée et attractive sur l'ensemble de notre territoire, mais celle-ci ne doit pas se faire au détriment d'une offre de location à l'année.

Dans ma circonscription, des villages entiers se vident sous le poids des meublés de tourisme et se transforment en villages de vacances. Ce n'est pas ma conception du vivre ensemble.

Le texte que nous proposons contient plusieurs dispositions visant à traiter le sujet, en utilisant des leviers différents. Sa philosophie générale va dans le sens d'une décentralisation réelle et audacieuse. La majorité des instruments proposés repose sur une mise en œuvre à la main des élus locaux, qui sont les mieux placés pour connaître des difficultés de logement propres à leur territoire.

Les élus nous demandent plus d'agilité et de dispositifs pour agir. L'article 2 permet de mettre à disposition des territoires une véritable « boîte à outils », visant à mieux juguler les différentes dynamiques qui ont lieu sur le marché de l'habitat.

Nous proposerons notamment à cet article un amendement (n° CE176), qui prévoit, en réponse à une demande fréquemment exprimée par les élus de terrain, la faculté de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU), d'instituer dans le règlement d'urbanisme des secteurs où les constructions nouvelles à destination d'habitation sont soumises à une obligation d'usage, au titre de la résidence principale.

Cette capacité, qui sera ouverte aux seuls territoires qui connaissent un taux de résidence secondaire supérieur à 20 %, permettra aux maires et aux présidents d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), d'empêcher que la construction nouvelle contribue à la secondarisation du parc résidentiel. Cette mesure, à la fois forte et proportionnée, sera particulièrement utile pour les territoires concernés.

Par ailleurs, nous souhaitons traiter une question qui ne figure pas dans le texte initial, mais qui constitue un point important soulevé par l'ensemble des élus rencontrés et par la plupart des acteurs du monde du logement.

Nous sommes confrontés à un problème de connaissance du parc locatif et à des difficultés de récolte et d'accès à la donnée existante. Pourtant, le législateur avait adopté en 2016 des obligations de transmission d'informations à la charge des plateformes, qu'elles ont mis un certain temps à mettre en œuvre. De plus, le Gouvernement expérimente depuis 2022 un outil appelé « API Meublés », qui centralise les données en la matière.

Un règlement, en cours de trilogue au niveau européen, vise à renforcer les obligations de transparence des plateformes. En outre, l'article 17 du projet de la loi, visant à sécuriser et réguler l'espace numérique (SREN), en cours de navette, renforce la mise à disposition des collectivités des données pertinentes en matière de meublés de tourisme.

Pour répondre aux enjeux actuels, il nous semble nécessaire d'aller plus loin, afin d'améliorer la connaissance du parc actuel, tout en veillant à la coordination avec ces textes.

Il est ainsi proposé, avant l'article premier, une généralisation de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme, quels qu'ils soient. Cette procédure obligatoire permettra à l'État et aux communes de connaître précisément l'état du parc immobilier touristique, et sera donc à même d'éclairer les mesures de régulation qu'ils pourront prendre.

Nous considérons qu'il s'agit d'un préalable nécessaire à la pleine effectivité des autres mesures prévues dans le texte. Un délai de mise en application, fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2026, permettra aux administrations concernées de mettre en place un dispositif robuste, afin de traiter des flux de déclaration qui risquent d'être conséquents.

Au-delà des outils que nous mettons à disposition des territoires, ce texte traite de la fiscalité spécifique des meublés de tourisme. Depuis trop longtemps, ce secteur profite d'une

fiscalité avantageuse, qui s'ajoute au profil de rentabilité élevé du marché touristique. Nous proposons ainsi une solution alternative, visant à rééquilibrer la fiscalité de la location touristique, et à aboutir à une solution de compromis et d'équilibre budgétaire.

La mission sur la refonte de la fiscalité locative, que la Première ministre m'a confiée avec Mme Marina Ferrari, afin de favoriser la location de longue durée, rendra ses conclusions au cours de la navette parlementaire. Elle permettra, si besoin, d'affiner la proposition retenue, et d'éventuellement proposer un dispositif complémentaire, afin de favoriser la location de longue durée.

En effet, nous ne pouvons pas continuer à encourager la location de courte durée, alors que nos concitoyens, nos travailleurs et nos étudiants n'arrivent plus à se loger. Nous ne pouvons pas favoriser l'économie saisonnière à l'économie productive, au risque de sacrifier l'élan de réindustrialisation voulu par notre majorité. Plus d'un quart des entreprises rencontrent des difficultés de recrutement liées au manque de logements. Enfin, nous devons être capables de mobiliser, au niveau national, un levier fiscal pour répondre aux attentes des élus locaux, qui nous alertent depuis des mois, voire des années.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Est-il normal que le logement soit devenu un outil d'optimisation fiscale et de rendement maximal, permettant une exonération quasi totale de l'impôt ? Est-il normal que des locataires, en règle, soient mis hors de leur logement pour qu'il soit transformé en meublé de tourisme ? Est-il normal que des soignants ou des employés territoriaux dorment dans leur voiture ou au camping, entre le mois de juin et de septembre, alors que leur appartement se trouve au même moment sur un site de location de vacances ?

Plus largement, est-il normal que des travailleurs n'aient plus la capacité de vivre là où ils travaillent et que des entreprises ne se développent pas ou désertent des territoires, par manque de logements pour leurs salariés ?

Est-il normal que des jeunes ou des moins jeunes ne soient plus en capacité de vivre dans le lieu où ils ont grandi, car la spéculation immobilière a fait exploser les prix et transforme nos villes et villages en résidence de vacances ?

Est-il normal que dans des villes universitaires, le manque de logements étudiants soit inversement proportionnel à l'augmentation du nombre de meublés de tourisme ?

Est-il normal que se multiplient les appels à l'aide d'élus locaux, qui voient disparaître chaque jour des biens en faveur de logements touristiques, alors même qu'ils reçoivent un nombre croissant de sollicitations concernant l'accès au logement ?

Enfin et surtout, est-il normal que l'État subventionne ce déséquilibre délétère et ainsi la crise du logement par des avantages fiscaux injustifiés et une absence de réglementation efficace ?

Voici les questions auxquelles nous avons tenté d'apporter des réponses, par le biais de cette proposition de loi transpartisane. Du sud-ouest à la Bretagne, du littoral à la montagne, des villes au village, notre texte porte l'ambition et un objectif commun : encadrer les meublés de tourisme et favoriser le logement permanent. Il s'agit d'un enjeu de justice sociale, de justice fiscale et de cohésion des territoires.

En effet, ce phénomène ne touche pas que Biarritz ou Saint-Malo, Marseille ou Paris, mais se propage partout, jusqu'à Bourges, Orléans ou encore Caen, tant ces opérations sont lucratives.

Durant nos auditions, nous avons entendu le cri d'alarme de nombreux élus locaux, de toutes tendances politiques et de tous les territoires. Alors, agissons !

Au lendemain du congrès des maires, ce texte entend leur permettre de mettre en œuvre une politique du logement juste et équilibrée, au plus près des besoins de leur population et de leur territoire.

Oui, le meublé de tourisme permet un complément de revenu pour certains, mais il participe surtout à l'augmentation du prix des loyers pour les autres, à l'impossibilité d'acheter pour les ménages de classes moyennes, à l'accroissement du mal-logement et à la précarisation des plus fragiles. En somme, le régime actuel crée beaucoup de perdants, trop de perdants.

Chacun peut comprendre qu'avec un plafond d'abattement fiscal à 188 000 euros pour les classés, ou 77 700 euros pour les non classés, nous nous trouvons assez loin du complément de revenu.

Par ailleurs, n'oublions pas que la location de longue durée permet, elle aussi, un complément de revenu et possède des garanties mises en place par le législateur. Je pense à la garantie gratuite contre les loyers impayés, dite « Visale ». Je pense aussi, monsieur le président, à votre proposition de loi, même si je n'y souscrivais pas, et je n'y souscris toujours pas.

Si je me place du point de vue libéral (que je ne suis pas), l'État participe donc à une distorsion du marché. Pour être tout à fait clair, il ne s'agit pas d'interdire Airbnb, ou de mettre en œuvre une réglementation drastique, comme dans certains pays pourtant très libéraux, comme récemment à New York. L'objectif est bien de trouver un équilibre entre activité touristique saisonnière et vie du territoire le reste de l'année.

N'oublions pas que le caractère culturel exceptionnel de nos territoires est le fruit de plusieurs générations d'hommes et de femmes qui l'ont façonné et valorisé. Voir les habitants d'une commune partir, c'est aussi voir disparaître une partie de sa mémoire vivante et de son identité. Ces mêmes habitants, permanents, permettent aussi la présence de services publics ou de commerces de proximité, aujourd'hui menacés.

Dans certains quartiers, nous constatons une éviction de ces habitants, par la montée des prix, mais aussi plus brutalement, par des pratiques abusives, comme les faux congés pour vente ou pour reprise. 302 procédures pour congés ont été comptabilisées au tribunal de Bayonne. C'est plus qu'à Marseille, Lyon, Toulouse, Nice et Nantes réunies.

Je regrette, à ce titre, que les amendements précieux sur la taxation des transactions immobilières, de mon collègue Jean-Félix Acquaviva, ainsi que sur un délai de carence pour louer un logement en meublé touristique, à la suite d'un congé pour reprise, aient été déclarés irrecevables par notre président, particulièrement sévère, comme à son habitude.

L'intérêt économique des meublés de tourisme est un terreau pour le développement de pratiques illégales, qui insécurisent gravement les locataires. Je pense notamment aux faux congés, mais aussi aux baux frauduleux, comme le bail mobilité, utilisé abusivement, afin de générer un double revenu, issu de la location longue et courte durée.

Nous préférons le préventif au curatif, notamment sur une thématique si importante pour la population que celle de l'habitat. Le logement n'est pas une marchandise comme une autre, et ne doit pas être traité comme telle.

C'est avec cette conviction que j'avais portée, dès le mois de février avec mon groupe, une proposition de loi en ce sens. Je me réjouis aujourd'hui que nous ayons pu travailler ensemble, avec Mme Annaïg Le Meur, pour déposer un texte commun et obtenir son inscription à l'ordre du jour.

Dans un premier temps, l'article 1<sup>er</sup> de la proposition de loi vise à étendre aux meublés de tourisme le diagnostic de performance énergétique (DPE) et le calendrier de la décence énergétique, issus de la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, et applicable au parc locatif de logement.

Nous considérons qu'il s'agit là d'une mesure de bon sens, qui doit nous permettre, sans entrer dans les débats sur le calibrage du calendrier énergétique, d'assurer l'égalité de traitement entre les différents marchés de la location.

En outre, cet amendement sera utile pour lutter contre le phénomène, déjà constaté, des propriétaires qui prennent refuge sur le marché touristique, contre les obligations énergétiques, en retirant leur bien du marché locatif.

Nous proposerons de faire évoluer cet article pour en simplifier et clarifier l'application. En effet, plusieurs acteurs se sont émus de la création d'un nouveau dispositif d'autorisation qui se superposerait aux autres dispositions existantes en matière de meublés de tourisme.

Pour cette raison, nous avons finalement décidé d'adosser le diagnostic de performance énergétique au régime d'autorisation, qui existe déjà dans le droit : l'autorisation de changement d'usage d'un local. Nous porterons un amendement n° CE182 en ce sens, à l'article premier.

Dans le même temps, nous étendons de façon considérable le champ d'application de ce système d'autorisation de changement d'usage. Le système actuel est la fois trop limitatif et trop complexe. Désormais, toutes les communes y auront accès, sans passer par une autorisation préfectorale, soit d'office, si elles sont classées en zone tendue, soit par une délibération motivée, fondée sur une tension locative du marché local. Nous portons l'amendement n° CE178 en ce sens, à l'article 2.

Comme l'ont fait remarquer de nombreuses personnes auditionnées, il peut être contre-productif d'attendre le classement en zone tendue d'une commune, dans la mesure où ces classements prennent un certain temps à être réévalués et qu'un traitement préventif des difficultés devrait être privilégié, afin d'empêcher la survenance de tensions qu'occasionne le classement. Une telle extension semble une preuve de confiance nécessaire vis-à-vis des élus locaux, qui nous ont montré, tout au long de nos travaux préparatoires, qu'ils sont demandeurs d'outils pour traiter ces difficultés.

Ouvrir le régime d'autorisation de changement d'usage signifie doter toute commune volontariste de moyens de lutter efficacement contre la transformation du parc locatif.

En outre, nous souhaitons renforcer encore l'arsenal préventif des communes. À cet effet, nous proposons un amendement n° CE177, à l'article 2, qui dotera les territoires de la

faculté, dans le cadre du régime d'autorisation, de définir le nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage qui peuvent être délivrés sur une période de cinq ans. Cette mesure, assortie d'une limitation dans la durée de cinq ans au maximum, est inspirée de dispositions mises en place à Saint-Malo, à La Rochelle ou encore à Val d'Europe, et qui ont porté leurs fruits.

En outre, nous serons favorables à de nombreux amendements qui visent à clarifier le régime du changement d'usage, afin de sécuriser les maires qui en font l'application ou à l'éteindre aux personnes morales.

Ce texte ne peut résoudre à lui seul l'ampleur de la crise en cours, mais constitue une première initiative pour permettre concrètement et rapidement aux Français de se loger dignement et durablement.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** En préambule, je souhaite rappeler quelques principes essentiels, qui illustrent bien le positionnement du Gouvernement sur ce que nous allons évoquer aujourd'hui.

Premier principe : le logement n'est pas un bien comme les autres. Il est ancré dans les territoires, et donc sur un foncier unique, et répond à un besoin social essentiel. Le marché de l'habitat doit donc être régulé, tant sur le plan national que local, que ce soit à travers des normes, des dispositifs d'encadrement, des aides financières ou des mesures fiscales. Cette question de la régulation est essentielle.

Deuxième principe : les outils des politiques de l'habitat doivent être différenciés selon les territoires, avec des exigences de décentralisation.

Troisième principe : le logement doit pouvoir être accessible, en location comme en accession. L'insuffisance de l'offre sur certains territoires se traduit mécaniquement par une hausse des prix, tant à la location qu'à l'achat.

En outre, cette insuffisance de l'offre s'est traduite par une augmentation continue de la part des dépenses liées au logement dans le budget des ménages. Cette part peut atteindre 30 à 35 % des revenus pour les locataires, comme pour les accédants à la propriété. Hier, nous pouvions mettre entre 5 et 10 ans pour rembourser un prêt. Aujourd'hui, même avec des salaires supérieurs au salaire médian en France, peu de personnes empruntent sur moins de 20 ans.

Le succès rapide rencontré par les plateformes internet de location en courte durée, ouvrant la voie à de nouvelles formes d'hébergement de tourisme, en dehors de l'offre hôtelière et parahôtelière classique, s'est traduit par une envolée du nombre de logements mis en location touristique dans le parc de logements français, tant dans les zones touristiques que dans les métropoles, et maintenant dans certains secteurs périphériques de ces territoires.

En conséquence de ce mouvement, nous assistons à une diminution forte de la part du parc d'habitation à vocation de résidence principale depuis quelques années. Ce rétrécissement accéléré de l'offre de résidences principales accroît les déséquilibres locaux entre offre et demande et participe *in fine* à la hausse des prix et à une forme de désespérance sociale. Je pense notamment aux étudiants, qui ont été particulièrement touchés par cette question.

Depuis plusieurs années, de nombreux élus locaux tirent la sonnette d'alarme et réclament la mise en place d'un dispositif de régulation puissant, à même de limiter, voire contrer cette expansion incontrôlée du parc de logements touristiques de courte durée.



Une réglementation existe pourtant en la matière. Cette réglementation, relative aux changements d'usage et définie principalement dans le code de la construction et de l'habitation, aux articles L631-7 et suivants, permet aux communes, sous réserve de respecter certaines conditions, de mettre en place un dispositif d'enregistrement des demandes de changement d'usage, visant à mettre en location de courte durée des logements et à instaurer un dispositif d'autorisation de changement d'usage temporaire ou définitif, subordonné, le cas échéant, à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

La mise en œuvre de cette réglementation par les collectivités se heurte cependant sur le terrain à de nombreuses difficultés pratiques et juridiques. Les contentieux visant à annuler les règlements mis en place localement se multiplient, à l'image de Saint-Malo ou du Val d'Europe à Marne-la-Vallée.

Le présent projet de loi transpartisane, porté par des députés de plusieurs bords, propose un ensemble de mesures législatives visant à moderniser, améliorer et renforcer le régime du changement d'usage.

Je me félicite de l'arrivée devant le Parlement de cette proposition de loi, qui répond pleinement aux attentes des élus de tout bord, confrontés sur le terrain à ces difficultés, par la refonte du dispositif de régulation que constitue le changement d'usage.

Ce débat s'engagera parallèlement au démarrage d'une mission parlementaire, confiée par la Première ministre aux députés Annaïg Le Meur et Marina Ferrari, portant sur la fiscalité locative et visant à formuler des préconisations en matière d'évolution de la fiscalité, applicable aux locations meublées de courte durée, aux locations meublées de longue durée et aux locations nues de résidence principale. Ces préconisations auront vocation à être présentées devant le Parlement, pour être intégrées par voie législative.

La proposition de loi initiale a fait l'objet de très nombreux amendements parlementaires, visant à l'élargir, l'enrichir, voire la durcir sur certains points, mais également à la sécuriser sur le plan juridique.

Avant d'entrer dans le détail de la discussion parlementaire et de l'analyse des différents amendements, je tenais à vous faire part de la position du Gouvernement sur les principales dispositions portées par cette proposition de loi.

L'article 1<sup>er</sup> vise à assujettir les locations touristiques de courte durée à des obligations de décence énergétique, semblables à celles du parc locatif privé à vocation de résidence principale, pour les communes ayant mis en place un dispositif d'autorisation de changement d'usage.

Pour mémoire, les logements locatifs privés, à titre de résidence principale, ne pourront plus être mis en location au 1<sup>er</sup> janvier 2025, et sortiront du critère de la décence, si leur étiquette énergétique est « G » (au 1<sup>er</sup> janvier 2028 si l'étiquette est « F », et au 1<sup>er</sup> janvier 2034 si l'étiquette est « E »).

Je me félicite de l'application des obligations de rénovation énergétique, telles qu'elles sont proposées ici. Elles sont intéressantes à plusieurs égards.

L'objectif premier est d'éviter le basculement des logements locatifs de longue durée vers la courte durée. Nombreux sont les professionnels de l'immobilier qui ont alerté sur le

risque de voir des bailleurs privés, confrontés aux obligations de décence énergétique, privilégier une reconversion de leurs biens vers des locations touristiques de courte durée. Avec cet amendement, les deux types de locations sont mis sur un pied d'égalité en matière d'obligations environnementales.

En second lieu, la disposition n'est applicable qu'aux communes mettant en place un régime de changement d'usage, de sorte qu'une commune rurale ou montagnarde, qui souhaite développer son parc de locations touristiques, ne sera pas tenue d'imposer ces obligations, ce qui répond à des demandes formulées par de nombreux élus de ces territoires. Ainsi, la liberté est laissée à toutes les communes qui le souhaitent de mettre en place le changement d'usage et l'obligation environnementale, désormais associée.

Enfin, il me semble que cette obligation ne devrait pas concerner les résidences principales, louées quelques jours par an à des touristes, par des propriétaires occupants, qui n'ont pas d'obligations énergétiques actuellement, pour le bien qu'ils occupent.

Dans l'article 2, le changement d'usage est le pivot de la régulation des meublés touristes. Sa mise en place doit être laissée à l'appréciation des communes, ainsi que le propose le texte, qui dorénavant permet, sans justification préalable, la mise en place du changement d'usage dans toutes les communes en zone tendue ou touristique, tout en permettant aux autres communes qui le souhaitent de le déployer, sous réserve d'une délibération motivée.

Afin de faciliter la justification de cette mise en place et ainsi de limiter les contentieux, tout en permettant aux acteurs publics de bénéficier d'une meilleure visibilité sur l'évolution de l'offre locative touristique, les amendements proposent de généraliser la mise en place du principe d'enregistrement, via un outil informatique national. Cette plateforme unique permettra d'améliorer la connaissance du parc et de faciliter le contrôle du respect de la réglementation, par exemple, du nombre de jours de locations autorisé pour une résidence principale. Elle est une clé de la réussite de cet outil de régulation et j'en défends donc largement le principe de mise en œuvre.

En matière d'encadrement des constructions neuves, la servitude de résidence principale proposée dans cette PPL est également un outil particulièrement attendu par certains maires. L'excès de résidences secondaires peut changer le visage d'un territoire, déséquilibrer son fonctionnement quotidien et modifier l'offre commerciale. Cette servitude, définie par les collectivités locales, garantira dans les projets neufs le maintien dans la durée de la répartition et de l'équilibre souhaité par les collectivités, entre résidences principales et résidences secondaires.

J'attire toutefois votre attention sur le risque juridique de constitutionnalité, attaché à la généralisation de cette servitude, sur l'ensemble du territoire national (hors marché tendu). Il pourrait être considéré que cette servitude, qui affecte dans la durée les possibilités de jouissance d'un bien, entrave excessivement les libertés individuelles dans des territoires où le marché local ne le justifie pas.

Enfin, concernant la fiscalité des meublés touristiques, je rappelle mon engagement pour une justice fiscale entre la location de courte durée et la location nue, destinée à encourager la location de longue durée, et a minima, à ne pas avantager les locations de courte durée par rapport aux locations à titre de résidence principale.

La fiscalité de l'immobilier est toutefois un sujet délicat, dans lequel plusieurs régimes peuvent coexister pour une même activité. Il en va par exemple des régimes dits « macro », avec abattement forfaitaire et au réel, applicable aux bénéficiaires industriels et commerciaux, auxquels sont assujettis les locations meublées de courte durée et de leur pendant pour les revenus fonciers tirés des locations nues de longue durée. J'ai ainsi proposé cette mission sur la fiscalité du bailleur privé. Du temps est nécessaire pour analyser et mettre en place cette fiscalité dans ces différentes composantes, au-delà des enjeux concernant les meublés touristiques, par exemple, pour les avantages fiscaux associés à l'engagement des bailleurs à pratiquer des loyers abordables.

La priorité, en matière de temps, était la création d'un outil de régulation puissant pour les communes. Les questions de fiscalité sont plus complexes et nécessitent une visibilité complète, que la mission parlementaire pourra nous garantir. J'en appelle donc absolument à une cohérence avec les propositions de la mission parlementaire qui est aujourd'hui lancée.

En conclusion, je vous informe d'ores et déjà que le Gouvernement donnera un avis favorable à la majorité des amendements étudiés aujourd'hui, qui s'insèrent dans l'économie générale des articles 1 et 2 de cette proposition de loi, sans pour autant remettre en question leur sécurité juridique, constitutionnelle.

Au-delà de la discussion de ce jour, j'espère surtout pouvoir poursuivre rapidement les travaux sur ce sujet, afin de concrétiser, au premier semestre 2024, notre engagement concernant l'encadrement des locations des meublés touristiques.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Je donne désormais la parole aux orateurs de groupe.

**M. Antoine Armand (RE).** Dans le Finistère, dans les Pyrénées-Atlantiques, en Haute-Savoie et dans tant d'autres communes, du littoral, de montagne, et dans d'autres agglomérations en France, un phénomène fait rage. Dans la vieille-ville à Annecy, dans le massif des Aravis, à Saint-Jean-de-Luz, comme à Brest, les fameux meublés de tourisme se multiplient et se concentrent. Avec eux apparaissent des nuisances que parfois nous ne soupçonnions même pas, avec l'attrition des logements permanents en pleine crise, mais aussi des conséquences sur la qualité des bâtis. Des immeubles entiers deviennent meublés de tourisme. Des conséquences apparaissent également sur la vie locale, où peu à peu des commerces de proximité sont remplacés par des officines touristiques.

Des mesures proposées concernent l'enregistrement de ces meublés de tourisme. Selon les élus locaux, nous ne connaissons pas le nombre de ce type de meublés dans chaque commune. Il s'agit pour nous, qui faisons des politiques publiques, un problème central.

Vous portez également des mesures relatives à la qualité énergétique de ces meublés. Vous remettez simplement les choses à l'endroit. Pourquoi les meublés de tourisme et les propriétaires qui louent ces meublés seraient-ils soumis à des obligations écologiques et énergétiques moindres que ceux qui louent des logements à l'année ?

Les mesures portent aussi sur la régulation de ces meublés de tourisme, avec la volonté de sécuriser les dispositions en place, sources d'inquiétude pour les collectivités qui s'engagent sur ce chemin. Vous apportez également des mesures complémentaires pour l'ensemble des zones tendues.

D'autres mesures, liées à la fiscalité, s'inscrivent dans le cadre de la mission confiée à Mme le rapporteur et Mme Marina Ferrari, qui ont aussi pour objectif de remettre les choses à l'endroit. Il n'y a pas de raison, sur notre sol et dans notre territoire, quel que soit notre soutien au tourisme et au pouvoir d'achat, que les finances publiques aident davantage, dans cette situation de crise du logement que nous connaissons, une personne qui louerait un meublé de tourisme, plutôt qu'une autre qui louerait son logement à l'année, meublé ou nu.

Nous proposerons des compléments au fur et à mesure de ce texte, afin de l'enrichir et de le sécuriser, qu'il s'agisse de l'intégration dans les mesures de régulation aux personnes morales, afin que le *business* des « Airbnb » ne s'étende pas ou ne devienne pas contagieux.

Nous saluons donc votre initiative, à double titre. D'abord, car il s'agit d'une initiative parlementaire d'élus connectés à leur territoire, soucieux de donner des outils aux collectivités et aux élus locaux. De plus, il s'agit d'une initiative transpartisane, impliquant des compromis et de l'écoute.

**Frédéric Falcon (RN).** Cette proposition de loi visant, je cite : « à *remédier au déséquilibre du marché locatif en zone tendue* », est présentée comme une réponse forte à la crise du logement que subissent aujourd'hui les Français. Pourtant, rappelons que cette majorité, et elle seule, a fabriqué cette crise du logement.

M. Emmanuel Macron est coupable du manque d'offres locatives, par un effondrement de la construction de logements neufs, que l'inflation et la remontée des taux ne peuvent à elles seules justifier.

L'addition sans fin de normes, telle que zéro artificialisation nette, que le Rassemblement national supprimera purement et simplement, dans les zones rurales à fort potentiel de développement, en 2027, la RE2020, qui a alourdi de plus de 15 % les coûts de construction, la fin de la taxe d'habitation et l'abandon des maires rendent impossible tout nouveau projet de promotion.

Avec l'interdiction de louer des logements présentant un DPE « G », « F » ou « D », vous aggravez délibérément la crise de l'offre locative. Ces normes, qui vont bien au-delà des transpositions européennes, auraient pu, à défaut d'être supprimées, voir leur calendrier aménagé. Que les Français se rassurent, nous supprimerons aussi cette mesure absurde en 2027.

Face à cette catastrophe annoncée, aucune réaction du Gouvernement, si ce n'est des mesures cosmétiques, comme cette proposition de loi calquée sur les revendications de quelques villes de la côte atlantique, du littoral breton ou de la côte basque.

Lors de vos auditions, aucun élu du littoral méditerranéen, languedocien ou provençal, à l'exception d'un maire socialiste du secteur de Marseille, n'a été consulté. Aucun maire de la côte languedocienne, marquée par la spécificité des stations balnéaires, que vous ignorez, hier à vocation estivale, aujourd'hui progressivement occupée à l'année, n'a été consulté.

Pourquoi ce mépris, alors que nous sommes aussi confrontés à des tensions fortes sur le marché locatif ? Il est vrai que ce sont des circonscriptions Rassemblement national et que cette proposition de loi dite « transpartisane » a été rédigée par le parti socialiste et la gauche de la majorité.

Par ailleurs, pourquoi sortir les stations de montagne de ce dispositif fiscal, alors que les saisonniers et les habitants de ces zones sont aussi exposés à de réelles difficultés en matière de logement ? Je pense que vous avez cédé au lobby des stations.

Si nous sommes favorables à une évolution du cadre juridique, offert aux communes pour juguler les excès de la location saisonnière, amorcée par votre article 2 de cette PPL, l'extension des normes DPE est inacceptable, tout comme l'augmentation de la fiscalité que vous préparez.

Pendant que vous augmentez les taxes pour les petits propriétaires, ce qui constitue décidément une obsession en « Macronie », vous refusez de vous attaquer à la toute-puissance des plateformes numériques domiciliées en Irlande et adeptes de l'évasion fiscale. Le credo de cette majorité reste « plus de taxes et plus de normes ».

La décennie Macron aura été un carnage pour la politique du logement en France. Nous n'entrevoions aucune vision ni aucune politique d'aménagement du territoire capable de rééquilibrer des espaces métropolitains.

Vous l'aurez compris, nous voterons contre cette proposition de loi confiscatoire pour les petits propriétaires, qui refuse de s'attaquer à « l'ubérisation » du marché locatif des meublés de tourisme. Vous êtes décidément les alliés des grandes plateformes numériques.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Je vous rappelle que nous avons sollicité l'Association des maires de France, France urbaine et l'Association des maires ruraux de France. Il me semble que vos communes font peut-être partie de ces associations. Si ce n'est pas le cas, ce n'est pas de ma responsabilité.

Sur le sujet du DPE, nous ne sommes pas ici pour débattre du calendrier et de la mesure même du DPE. Nous sommes ici pour calquer cette mesure, sans la juger bonne ou mauvaise.

Enfin, vous considérez le logement comme une priorité, mais vous n'avez déposé aucun texte à ce sujet durant les deux niches parlementaires que vous avez eues. Ne venez donc pas critiquer ce que les autres font, alors que vous ne faites rien.

**Mme Élise Leboucher (LFI).** Je ne reconnais plus mon quartier, je l'adorais, c'était un village. Désormais, nous ne connaissons plus personne. Avant, il y avait une pâtisserie en face, une droguerie, quatre boulangeries et deux charcuteries dans la même rue, ainsi qu'un fleuriste et une mercerie. Il n'y a plus rien. Aucun commerce. Même la pharmacie a fermé il y a deux ans.

Avant, le loyer était accessible à tous. J'ai vu les gens partir, car les loyers avaient augmenté et ils ne pouvaient plus payer.

Ces témoignages viennent des habitants du quartier du Panier à Marseille. Or, à Biarritz, à La Rochelle ou encore à Paris, le même diagnostic se pose. Nous vivons une crise du logement sans précédent.

Pour des millions de citoyens, il est devenu quasi impossible d'accéder au logement. Le prix des loyers a connu une hausse ininterrompue depuis 40 ans. Les loyers ont été multipliés par 2,6. Alors que les salaires stagnent et que l'inflation augmente, les Français doivent faire toujours plus d'efforts pour pouvoir se loger.

Pour les 10 % des ménages les plus modestes, près de la moitié des revenus (42 %) sont consacrés au paiement du loyer. Comment boucler ses fins de mois et vivre dignement dans ces conditions ?

Plus d'un sixième de la population est mal logé. 12 millions de personnes se trouvent dans le halo du mal-logement et 4,1 millions de personnes sont mal-logées, selon la Fondation Abbé Pierre.

Cinq millions de personnes attendent un logement social. Pourtant, la production de logements sociaux ne cesse de diminuer et des millions d'entre eux sont vacants.

Dans ce contexte, l'augmentation incontrôlée de la location touristique nourrit cette crise. Près de la moitié des logements en location sont possédés par 3,5 % des ménages.

En 2016, 300 000 logements étaient mis en location touristique de courte durée. En 2021, leur nombre a plus que doublé, passant à 800 000. Ce constat a été encouragé par une fiscalité excessivement et injustement avantageuse.

Les multipropriétaires, qui mettent des immeubles entiers en location touristique sur Airbnb, peuvent bénéficier jusqu'à 71 % d'abattement fiscal. En revanche, les habitants, qui tout au long de l'année font vivre les communes, font face au silence et à l'inaction de l'État.

Pendant que les locations touristiques ont augmenté, l'offre de location pour les locaux s'est réduite comme peau de chagrin. À Saint-Malo, par exemple, le tiers des logements dans le centre-ville ancien a été placé sur le marché de la location touristique, entraînant une hausse de 40 % du foncier, avec un exode des commerces de proximité et des résidents qui ne sont plus en mesure de payer des loyers hors de contrôle.

Il est donc urgent de mettre fin à cette situation absurde et injuste. La PPL que nous examinons marque un premier pas essentiel.

Ce texte vise à en finir avec les niches fiscales indécentes, dont bénéficient Airbnb et les profiteurs de la crise du logement. Ce texte vise également à donner plus de pouvoir aux communes, afin de réglementer l'implantation des locaux touristiques, sanctuariser des secteurs pour l'habitation et empêcher les propriétaires de convertir leurs passoires thermiques en lieu de tourisme. Ce sont des avancées.

Néanmoins, le groupe LFI-NUPES attend bien plus de cet examen. La crise du logement appelle des réponses à sa mesure. Nous avons donc déposé des amendements pour renforcer le texte et faire en sorte d'arrêter que nos finances publiques encouragent l'enrichissement des multipropriétaires et d'Airbnb, aux dépens du droit au logement.

Nous voterons en faveur de la proposition et nous vous appelons à voter pour nos amendements.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteur.** Nous pouvons effectivement constater que les commerces de proximité se retrouvent en difficulté, par manque de clients. Les restaurateurs souffrent également de cette situation, alors que le tourisme bénéficie de logements dotés de cuisine. Un amendement vise d'ailleurs à maintenir les commerces de rez-de-chaussée.

**M. Jean-Pierre Vigier (LR).** Depuis plusieurs années, les textes se succèdent pour tenter de pallier les dérèglements liés au marché de la location de courte durée, en vain.

En effet, le déséquilibre demeure et l'action publique en faveur de la maîtrise des prix du logement en zone tendue peine à porter ses fruits.

Nous en constatons les conséquences régulièrement dans nos circonscriptions, que ce soit en matière de tension sociale ou de difficultés de recrutement, notamment pour les saisonniers.

Ce texte, qui aborde la problématique du logement de manière très limitée, ne saurait résoudre ces difficultés qui résultent d'ailleurs d'erreurs stratégiques du Gouvernement.

La réponse à la crise du logement en zone tendue exige un juste équilibre : d'un côté, le maintien de l'activité touristique, secteur économique indispensable à l'attractivité, à l'emploi et à l'économie des territoires, de l'autre, la nécessité de permettre à ceux qui y vivent et qui y travaillent d'habiter de façon pérenne, dans des conditions acceptables.

Ce texte, de toute évidence, n'est pas à la hauteur de cette exigence. L'obligation des DPE, dans des délais intenable, ne permettra pas de créer des logements permanents ni d'accélérer la transition énergétique. Bien au contraire, cette disposition risque d'affaiblir le marché de la location touristique, ce qui impactera les capacités d'accueil des destinations, sans faire diminuer les tensions sur le logement.

Quant à la modification des avantages fiscaux, pour les locations saisonnières, elle n'est pas acceptable en l'état. Nous devons attendre la mission d'information sur la fiscalité du logement, qui rendra ses conclusions en février 2024, et qui permettra notamment d'intégrer une réponse territorialisée à cette question.

À l'instar de la proposition de loi de notre collègue M. Thibault Bazin, la priorité doit être de relancer la construction et de réhabiliter des logements vacants. Agissons par des mesures viables et structurelles, sans renoncer à nos exigences en matière de développement durable, de justice sociale et d'attractivité touristique des territoires. Pour toutes ces raisons, en l'état, le groupe les républicains votera contre ce texte.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Sur la question du DPE, nous avons clairement spécifié que les maires pourront déroger (sur justification) à cette transposition de la loi « climat et résilience ». Je ne comprends donc pas votre inquiétude.

Par ailleurs, je m'interroge sur la colonne vertébrale des Républicains. Des sénateurs LR ont voté dimanche 26 novembre au soir, à l'unanimité, la suppression de cette niche fiscale. Des sénateurs LR soutiennent notre texte. Nous avons auditionné des maires LR, qui sont favorables du début à la fin à notre texte, et nous nous retrouvons aujourd'hui avec des députés LR qui voteront en défaveur du texte. Je ne comprends pas.

**M. Jean-Pierre Vigier (LR).** Nous évaluerons la situation au terme des discussions sur les amendements.

**M. Philippe Bolo (Dem).** Le débat qui nous réunit est très attendu par les Français, qui vivent dans les zones tendues de notre territoire, particulièrement dans les zones les plus touristiques. Ces zones où l'écart entre le niveau de vie des habitants et le prix de l'immobilier est devenu insupportable et parfois démentiel.

Face à l'importante crise du logement que traverse notre pays, le groupe Démocrates appelle de ses vœux une réponse globale. Cette proposition de loi vient comme une première

brique utile, pour donner à l'État et aux maires les moyens d'éviter la prolifération des logements meublés de tourisme dans les zones tendues.

Néanmoins, nous pensons qu'un travail plus global permettra de prendre en compte l'ensemble des problématiques. Cela étant, la démarche proposée est pertinente, bien que le texte mérite d'être travaillé davantage.

Ainsi, je souhaiterais vous faire part de certaines de nos interrogations. Sur l'article 1<sup>er</sup>, j'ai pu prendre connaissance de l'amendement que les rapporteurs proposeront. Il est effectivement anormal que l'obligation de respect des objectifs de performance énergétique ne s'impose pas aux meublés touristiques, alors que ces derniers se sont multipliés.

Nous connaissons dans nos territoires des difficultés de main d'œuvre dans la rénovation des bâtiments. Tous les logements ne pourront être rénovés en même temps. Le calendrier, qui devait être proposé pour les biens déjà en location temporaire, nous donne un peu plus de temps et de visibilité. Néanmoins, nous devons, dans les prochains mois et les prochaines années, nous assurer de l'efficacité de ce dispositif, par son évaluation.

Je ne m'attarderai pas sur les modifications proposées quant aux changements d'usage à l'article 2, car nous partageons ces objectifs.

En revanche, je souhaite, pour terminer, évoquer les modifications fiscales prévues à l'article 3. Madame le rapporteur, vous avez été nommée par la Première ministre, avec notre collègue Mme Marina Ferrari, pour une mission de fiscalité locative, qui doit étudier les évolutions possibles de la fiscalité locative, susceptibles de favoriser les locations de longue durée.

Aussi, vous comprendrez notre étonnement de voir avancer, dès à présent, cette proposition à l'article 3, alors même que nous n'avons pas de vision objective de la situation.

De nombreux curseurs peuvent être bougés, afin d'avantager les locations de longue durée, et j'espère que votre mission vous permettra, en vous appuyant sur des données solides, dont nous ne disposons pas à l'heure actuelle, de trouver la meilleure solution.

Soutenant votre démarche, notre groupe souhaite être force de proposition, afin d'aboutir à un texte équilibré au service de tous nos territoires.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Je souhaite apporter une précision sur le calendrier du DPE, car je constate qu'il s'agit d'un sujet d'inquiétude. Si le Gouvernement décide de reculer le calendrier de la règle générale, le calendrier pour les DPE sera reculé également. Ce débat concerne la majorité.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteur.** Concernant la fiscalité, je comprends votre question. Nous avons voulu maintenir ce dispositif, afin de pouvoir débattre entre nous. Les citoyens souhaitent avoir des mesures fiscales, afin de favoriser un équilibre et une justice vis-à-vis de la fiscalité.

Une mission existe, mais les deux éléments peuvent co-exister parallèlement. Des changements interviendront par la suite, lors de l'examen au Sénat ou en commission mixte paritaire (CMP).



Nous proposons cette approche, afin de pouvoir en débattre ensemble. Les éléments ne sont pas figés dans le temps.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Je rappelle que le texte a vocation à vivre. Nous n'en sommes qu'à la première lecture à l'Assemblée nationale. Il y aura une première lecture au Sénat dans quelques mois, si nous votons ce texte. Une CMP sera convoquée par la suite, au moment opportun.

Il est toujours possible de modifier l'article 3 sur la fiscalité tout au long de la discussion. Rien n'est figé pour le moment.

La mission et la PPL peuvent très bien converger et cheminer ensemble, ce qui nous permettrait d'avancer sur le sujet dans les mois qui viennent.

**M. Stéphane Delautrette (SOC).** Enfin, cette proposition de loi transpartisane a trouvé son chemin à l'ordre du jour de notre assemblée, n'en déplaise à certains. Le fait que notre commission ait à examiner trois propositions sur le logement, en une semaine, témoigne par ailleurs du constat partagé sur l'urgence de répondre à cette crise du logement, au-delà de nos divergences sur les solutions.

Je veux saluer l'excellente collaboration et la qualité du travail de nos rapporteurs, afin de donner une ambition réelle à ce texte, tout en conservant un soutien transpartisan le plus large. Cette ambition passe en premier lieu par une nationalisation et une généralisation des outils, avec l'abandon de la logique désuète des zones tendues et détendues.

Sur tous les bancs, avec les élus locaux, nous partageons l'idée que ces zonages sont obsolètes et imparfaits. En outre, ils ne permettent pas d'avoir une approche préventive sur les dynamiques qui engendrent la tension locative. Nous ne devons pas attendre que nos communes soient malades, avant de disposer d'outils de régulation.

Avec les amendements des rapporteurs, toutes les communes qui connaissent des tensions disposeront d'une « boîte à outils » renforcée, y compris la possibilité, lorsqu'elles possèdent déjà 20 % de résidences secondaires sur leur territoire, de mettre en œuvre une servitude dans leur PLU, afin d'imposer la création exclusive de résidences principales dans le neuf. Il s'agit d'une mesure forte.

En second lieu, nos rapporteurs proposent d'aligner progressivement les lignes en matière de DPE, entre les différents modes de location, afin de ne pas créer une distorsion qui, à l'approche des différentes étapes du calendrier de la loi « climat et résilience », risque de créer un effet de transfert massif qui amplifierait la crise.

En outre la rédaction proposée permettra une coordination automatique avec ce calendrier, s'il devait évoluer par ailleurs.

Enfin, les rapporteurs proposeront, dans la continuité de leur démarche commune en Projet de loi de finances (PLF) pour 2024, une première refonte des abattements fiscaux du régime « micro-BIC » pour les meublés de tourisme, afin de réduire l'incroyable distorsion par rapport à la location nue. Cette première étape s'enrichira de la navette parlementaire et de la mission confiée au rapporteur et à notre collègue Marina Ferrari.

Dans le même esprit, nous proposerons aussi, dès à présent, la suppression de la double déductibilité des amortissements dans le cadre du régime réel, qui constitue une véritable aberration fiscale.

Ainsi, le groupe des députés socialistes et apparentés soutiendra résolument les travaux de nos rapporteurs et leurs amendements, ainsi que ceux des autres amendements qui participent de la même logique, et votera bien entendu cette excellente proposition de loi.

**M. Christophe Plassard (HOR).** La crise du logement, à laquelle nous sommes confrontés, est plus ancienne et plus violente encore dans les zones tendues, et plus particulièrement dans les communes touristiques. Être une ville touristique constitue pourtant une chance. Or, cette chance se transforme en calvaire pour les personnes qui y vivent à l'année.

En effet, le nombre de résidences secondaires et les meublés de tourisme saturent le marché immobilier, rendant le logement impossible pour les personnes qui travaillent ou qui vivent sur place.

Cette proposition de loi ne vise pas à empêcher les personnes qui le souhaitent d'acquérir une résidence secondaire dans leur ville de cœur. Il n'est pas question non plus d'interdire les locations de meublés touristiques, qui contribuent également à l'attraction de nos communes et à la vie économique locale.

Cette proposition de loi vise à corriger des injustices légales qui favorisent les locations de meublés touristiques au détriment des locations longue durée, devenues bien trop rares dans des communes, notamment soumises à la loi littorale ou à d'autres contraintes qui empêchent la construction de nouveaux logements.

A l'origine, les plateformes de location de meublés touristiques sont arrivées avec une promesse faite aux petits propriétaires : « mettez votre logement à la location quelques jours ou quelques semaines, afin de vous aider à payer vos charges, vos travaux ou vos propres vacances ».

Aujourd'hui, ces plateformes ont cannibalisé le marché de l'immobilier dans plusieurs communes, où des immeubles entiers et des maisons sont achetés par des investisseurs qui réalisent uniquement de la location courte durée plus intéressante fiscalement.

Le groupe Horizons et apparentés s'associe pleinement et votera en faveur de cette proposition de loi transpartisane.

**M. Julien Bayou (Ecolo-NUPES).** L'assemblée se décide enfin à encadrer Airbnb. Ce fléau est responsable d'un tsunami de disparition de logements. De partout, monte la demande d'encadrement et c'est le sens de l'initiative transpartisane que nous portons depuis un an maintenant.

Les chiffres donnent le tournis. À Paris, dans le troisième arrondissement, l'offre de logements meublés touristiques est 25 fois plus importante que celle de logements classiques. À Die, dans la Drome, vous trouverez au maximum cinq logements à louer, en location classique, contre une centaine sur les différentes plateformes de tourisme. Ce constat se retrouve partout.

Lyon a réussi à diviser par deux le nombre d'offres, grâce à la compensation. Biarritz y travaille également. En revanche, d'autres villes ont eu moins de succès. Un cadre protecteur est donc nécessaire.

Je ne comprends pas que la majorité ait autant tergiversé, en fragilisant par ailleurs le logement social et les droits des locataires. Nous n'avons pas compris ce temps perdu avec le Conseil national de la refondation. Je ne comprends pas pourquoi le Gouvernement fait preuve d'autant d'attentisme sur ce sujet du logement, qui concerne tout le monde.

Nous devons agir pour encadrer les structures comme Airbnb. Cette démarche commence par la fin de la niche fiscale. Nous avons vécu un épisode incroyable lors du projet de loi de finances. La proposition de suppression de la niche fiscale a été combattue par le Gouvernement et par le rapporteur général. Visiblement, des recettes fiscales sont nécessaires tout le temps, sauf quand il s'agit de mettre fin à la niche fiscale. Les sénateurs LR sont tout de même parvenus à voter la fin de la niche fiscale. J'espère que cette décision sera confirmée.

L'encadrement d'Airbnb se poursuit par l'alignement de la rénovation thermique (le DPE), au risque de fragiliser tous les efforts de rénovation thermique et l'effectivité de la loi. Les personnes qui s'opposent à cet alignement sont les mêmes qui s'opposent à la rénovation thermique, à l'action pour le climat ou encore à l'action pour la justice sociale.

Rénover permet aux habitants de se chauffer correctement et dignement, de manière économique. En outre, cette action permet de créer des milliers d'emplois non délocalisables. Le dogmatisme « anti-sciences » de ces personnes leur fait oublier ces évidences.

Enfin, l'encadrement d'Airbnb passe par une capacité de régulation autonome des collectivités. Des amendements ont vocation à rendre ce contrôle plus efficace.

Nous ne sommes pas d'accord sur toutes les propositions faites pour lutter contre la crise du logement, mais les écologistes soutiendront ce texte et les amendements pour le renforcer.

**M. Sébastien Jumel (GDR-NUPES).** La nomination d'un maire en tant que ministre du Logement, proche de terrain, constitue une bonne nouvelle. Je ne doute pas de la sincérité de nos deux rapporteurs et nous sommes d'accord sur le diagnostic. Les maisons et les appartements à volets clos et les boîtes aux lettres qui fleurissent dans nos villes affaiblissent et affadissent le dynamisme de cœur de ville et aggravent les inégalités d'accès au logement. Il s'agit d'une calamité qu'il faut évidemment réguler.

Dans ma ville, nous avons mené 12 opérations programmées d'amélioration de l'habitat pour maintenir en cœur de ville des commerces et des populations, de conditions modestes.

La crise sanitaire, l'accélération du nombre de résidences secondaires et le nombre de logements Airbnb (937 en cœur de ville à Dieppe) ont bousculé 20 ans d'engagement pour préserver une dynamique locale.

La proposition relative au DPE permettra d'égaliser les exigences entre les logements de longue durée et les logements de court séjour. La question des moyens, dont disposeront les collectivités pour contrôler la réalité des DPE, se pose néanmoins.

Par ailleurs, j'entends positivement la volonté du ministre de donner la main aux maires. Personne n'est mieux placé qu'un maire pour savoir ce qui est bon pour sa population et pour son territoire.

Nous changeons ainsi de mode et nous transformons les communes en pivots de la régulation. Or, le zonage contredit cette approche. Dieppe, pourtant en B2, connaît une explosion des Airbnb et du taux de résidence secondaire. Le taux de vacance dans le logement social est inférieur à 1 %. De plus, j'accueille un projet d'intérêt européen majeur (l'EPR à Penly), avec 13 000 salariés attendus sur le territoire.

Je n'ai pas envie que cette ville soit en zone tendue. Je souhaite que le maire puisse réguler, afin de permettre aux personnes qui le souhaitent de s'implanter dans la ville, dans de bonnes conditions.

Enfin, nous devons immédiatement agir dans la loi sur le levier fiscal. L'histoire de la grand-mère qui complète sa retraite grâce à Airbnb est fautive. À Dieppe, les 937 Airbnb sont détenus par 60 propriétaires qui ont plus de 10 logements, qui défiscalisent et qui gagnent de l'argent sur la misère des personnes et sur l'attractivité de la Normandie.

L'objectif n'est pas d'empêcher ces personnes de venir, mais de réguler, sans préjudice en matière de politiques futures du logement social et de construction de logements sociaux, pour défendre l'offre de logements sur le territoire.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Merci de mettre en lumière des chiffres concrets concernant votre commune, qui viennent effectivement démontrer le principal argumentaire de nos plus féroces opposants, notamment les plateformes concernées, qui évoquent uniquement ce sujet du « complément de revenu du petit propriétaire ». Ce texte n'est effectivement qu'une étape, et nous devons aller plus loin.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** Effectivement, nous ne pouvons pas nier l'urgence de la situation qui touche tous les territoires. Dans le nôtre, l'augmentation des prix est exponentielle, avec des prix de résidences secondaires qui peuvent atteindre 25 000 euros le mètre carré. Les luxueuses villas et la multiplication des résidences secondaires alimentent la pression immobilière et une croissance exponentielle du prix du foncier.

Cette situation crée des inégalités, avec des fractures sociales entre résidents et investisseurs appâtés par un cadre légal et fiscal intéressant. Un fort sentiment de dépossession s'installe.

Les conséquences sociales sont connues, avec notamment la perte du pouvoir d'achat, accaparé par le logement, du déclassement et de l'exclusion.

Si nous saluons ce texte, nous considérons toutefois qu'il ne constitue qu'un premier pas vers la régulation qui doit être plus massive, afin de renverser les lourdes tendances à l'œuvre. Se focaliser essentiellement sur la fiscalité des locations saisonnières semble regrettable, car ce sujet ne représente, selon nous, qu'un aspect du problème.

Nous devons également agir sur le prix des logements et les plus-values immobilières, avec des outils législatifs permettant de contenir cette prolifération dans des résidences secondaires, tels qu'une taxe anti-spéculative sur les transactions immobilières d'un certain montant ou encore le renforcement du droit de préemption des collectivités.

Néanmoins, les quelques outils contenus dans le texte sont intéressants et nous y souscrivons.

L'article 1<sup>er</sup> va dans le bon sens, avec la fourniture du diagnostic de performance énergétique. La question centrale est de mieux accompagner l'effort de rénovation des logements des ménages les plus modestes.

Nous sommes favorables à l'article 2 sur le changement d'usage. J'insisterai surtout sur la refonte de l'article 2, permettant de délimiter dans les zones urbaines et urbanisées, les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, les locaux sont exclusivement destinés à la résidence principale, car cette refonte est fondamentale.

Concernant les dispositions fiscales de la proposition de loi, nous sommes évidemment d'accord sur la nécessité de rétablir de la justice fiscale entre location touristique et location de longue durée. Ce qui était prévu dans le PLF 2024 ne nous satisfait pas, et nous restons sur l'option des rapporteurs, à savoir l'alignement des taux à 40 %, en faisant une différence, notamment dans les zones rurales d'abattement fiscal à 71%, pour les gîtes ruraux. Avec ces évolutions, nous soutiendrons ce texte.

**M. Vincent Roland (LR).** Je me félicite que ce texte prévoit de créer un zonage de servitude d'habitation permanente. Il s'agit en effet d'un point essentiel lorsqu'une collectivité s'implique pour créer du logement.

Effectivement, il n'est pas rare qu'au fil du temps, ces logements, initialement destinés aux résidents permanents, soient ensuite dévoyés pour des résidences secondaires.

S'agissant des DPE, placer ce sujet dans les mains des conseils municipaux constitue une bonne nouvelle. Néanmoins, le délai pose des difficultés. Dans l'application actuelle, cette démarche est impossible.

Enfin, je suis particulièrement timoré au sujet de la fiscalité. Des personnes ont monté des équilibres économiques avec certaines données fiscales et les changer en cours de route risque de fragiliser ces ménages. Une des raisons de la crise du logement réside certainement dans cette modification à outrance des règles fiscales.

**Mme Marina Ferrari (Dem).** La lutte contre la crise du logement permanent, notamment en zone tendue, est aujourd'hui devenue indispensable, tant nos concitoyens rencontrent des difficultés à accéder à des logements.

Néanmoins, lorsque nous nous attachons aux questions de fiscalité, nous avons besoin d'évaluer les impacts de nos décisions. Elles impacteront des millions de contribuables et toucheront certains équilibres, dont les territoires touristiques peuvent être largement dépendants.

Or, les derniers textes pris semblent introduire une certaine illisibilité dans nos volontés. La mesure adoptée au PLF concerne uniquement les classés « meublés de tourisme ». Nous avons donc choisi un prisme réduit pour nous attaquer à la problématique, car sur les plateformes Airbnb, 90 % des logements ne sont pas classés « meublés de tourisme ». Nous devons donc nous adresser prioritairement aux meublés non classés tourisme. Ce texte présente de bonnes mesures, mais nous devons être vigilants vis-à-vis de l'article 3.

**M. Jean-Luc Bourgeaux (LR).** Ce texte est intéressant, mais ne constitue qu'un commencement. Il est nécessaire, en premier lieu, de stopper l'augmentation de l'offre, notamment dans les zones tendues.

Cette évolution sera permise par le changement d'usage que nous devons mettre en place le plus rapidement possible. En revanche, le rôle de la fiscalité semble limité, avec un écart trop important, qui limitera probablement l'impact des éventuelles mesures mises en place dans ce domaine.

Par ailleurs, une problématique concerne les impayés dans le domaine des locations annuelles. Les propriétaires se sentent abandonnés et n'arrivent plus à se faire régler leurs loyers. La solution simple pour eux consiste donc à effectuer de la location saisonnière.

**Mme Virginie Duby-Muller (LR).** Cette proposition de loi m'interpelle à plusieurs égards, avec notamment un risque de créer de nouveaux effets de bord. D'une part, ce texte risque d'entraîner une restriction de l'offre de biens à louer, dans un contexte de crise immobilière majeure, avec le coup d'arrêt de la construction de logements neufs dans notre pays, en raison de taux d'emprunt élevés. Ces taux empêchent des locataires d'obtenir des prêts immobiliers pour accéder à la propriété.

Par ailleurs, le nombre de logements vacants est souvent plus important que les locations meublées à usage touristique. Il semble donc nécessaire de s'attaquer aux raisons qui découragent les propriétaires à mettre leur logement sur le marché, plutôt que de s'attaquer à une offre qui reste marginale. En effet, sur un million de logements meublés touristiques, près de la moitié sont des résidences principales et concernent des logements utilisés exclusivement ou principalement à la location de courte durée, et finalement ne représentent que 80 000 logements, soit 0,2% du parc. De plus, cette pratique apporte un pouvoir d'achat important à de nombreux ménages, en complément de revenu.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteur.** Je souhaite remercier M. Roland. Nous avons beaucoup travaillé pour trouver des moyens de faire baisser le prix du logement en zone tendue. Nous souhaitons mettre en place le dispositif de servitude. Nous avons rencontré des difficultés à trouver le bon outil pour pouvoir déterminer de l'usage sur un territoire. Nous y arrivons, mais des notions devront certainement être prises en compte, pour éviter les changements ou les détournements à l'avenir.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** J'entends les interrogations sur la fiscalité. Il s'agit avant tout d'une mesure de justice sociale et de justice fiscale. Des personnes peuvent louer leur appartement parfois plus de 1 000 euros par semaine. Rien ne justifie une déduction fiscale, jusqu'à 71 %, et un plafond de 188 000 euros pour le classé et de 77 000 euros pour le non classé.

Il ne s'agit pas de compléments de revenu, mais simplement d'un *business plan* et d'une sorte de dividendes. Peu importe le montant de l'abattement que sera retenu, ces personnes continueront à gagner suffisamment d'argent pour englober leurs charges. Rien ne justifie ces taux.

Nous avons initialement besoin de logements touristiques. Or, nous en avons désormais trop. Ce mécanisme crée plus de perdants que de gagnants. Certains propriétaires paieront plus d'impôts, ce que semble normal lorsque l'on bénéficie de revenus issus du foncier.

L'abattement sera seulement abaissé de 10 ou 20 %. Cette évolution n'est pas susceptible de remettre en cause les équilibres fiscaux de ces personnes.

De plus, sur un nombre conséquent de logements, une majorité écrasante est tenue par des multipropriétaires. Demander aux personnes de payer des impôts à la hauteur des revenus qu'elles gagnent n'est en rien scandaleux. Nous préservons par ailleurs les gîtes ruraux et les maisons d'hôtes qui ont une valeur ajoutée dans nos territoires.

En outre, une grande partie des multipropriétaires est aujourd'hui au régime réel et parvient même à payer zéro euro d'impôts. Sur internet, des « pseudo-influenceurs » titrent leurs vidéos : « Comment payer zéro impôt en investissant dans Airbnb ? »

Il n'est pas acceptable que le logement soit devenu un outil de défiscalisation. Il s'agit simplement d'une mesure de justice, permettant aux personnes de participer à l'effort collectif en payant des impôts à la hauteur de leurs revenus.

Effectivement, la mesure actuelle, introduite par le Gouvernement dans le PLF, ne satisfait personne. Nous avons donc maintenu notre amendement.

Par ailleurs, le sujet des impayés et des difficultés des propriétaires à louer leurs biens s'inscrit dans le cadre de la désinformation, car la garantie Visale existe. Cette garantie pour les impayés couvre un grand nombre de personnes. En revanche, il semble exister une difficulté de promotion et diffusion de la garantie Visale auprès des propriétaires.

Le propriétaire, grâce à Visale, a la garantie de n'avoir aucun impayé à la fin du mois, car la Caisse des Dépôts se porte garante.

De son côté, la loi dite « Kasbarian » vise à lutter contre les squats et à faciliter les expulsions. Je suis néanmoins, à titre personnel, opposé à ces mesures qui impactent les plus fragiles.

Nous devons également prendre en compte le nombre de meublés de tourisme qui deviennent des lieux de fête et qui sont dégradés à cette occasion. Par ailleurs, ces meublés de tourisme sont aussi aujourd'hui l'outil de la prostitution, notamment des personnes mineures.

Nous ne pouvons pas nous permettre de rester immobiles, en nous cachant derrière les « sacro-saints » droits de propriété et droits d'investir.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** J'aime ces débats qui concernent le terrain et la réalité locale, et qui permettent de sortir des logiques de posture.

Sommes-nous satisfaits de la ville que nous avons construite depuis 70 ans, qui a placé nos concitoyens à 80 kilomètres de leur emploi, qui a concentré les plus démunis dans des quartiers politiques de la ville, qui n'a pas répondu aux enjeux de transition écologique et qui n'a pas répondu au vieillissement de la population ?

Ce modèle ne date pas de 2017. Nous le produisons depuis 70 ans. Les logiques de posture qui laissent penser que la crise du logement remonte à 2017 ne sont pas acceptables.

Je suis présent ce jour pour aborder ces questions, et pour trouver les moyens de répondre collectivement à l'enjeu du logement, et notamment à la crise du logement qui est structurelle et que nous avons vu arriver depuis au moins une quinzaine d'années.

Le Gouvernement actuel tente de changer ce modèle et de fabriquer des territoires et des logements qui correspondent aux attentes et aux besoins de nos concitoyens.

Nous avons eu le courage de mettre sur la table la question de la fin des dispositifs d'aide fiscale aux investissements locatifs qui ont contribué à faire décrocher les prix immobiliers du pouvoir d'achat des ménages. Une partie des catégories populaires et des classes moyennes a été exclue de l'accession à la propriété.

Nous avons eu le courage de mettre fin à ces dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif, qui avaient surtout un effet inflationniste et qui ont fait exploser le prix du foncier, notamment dans les métropoles, ne permettant plus à un grand nombre de personnes d'accéder à la propriété.

La question qui nous concerne est celle de l'attrition des logements. 12 % des étudiants renoncent à leur premier choix d'études pour des questions de logement. Le meublé touristique est venu aggraver la situation des étudiants sur le marché du logement. Nous devons agir, en donnant en priorité un outil de régulation à nos maires.

Ce Gouvernement a le courage de poser la question de la décentralisation de nos politiques du logement. Ce sujet est évoqué depuis au moins 30 ans. Ce Gouvernement pose également la question du lien qui existe entre emploi et logement, et la capacité de nos concitoyens à se rapprocher de leur emploi.

Par ailleurs, la transition écologique n'est pas une option. Nous devons la réussir. Imposer le DPE à l'ensemble des logements locatifs privés et aux meublés touristiques est une évidence. La difficulté était de trouver le dispositif adapté. Dans la location classique, le dispositif DPE permet au locataire d'attaquer en justice le propriétaire, ce qui semble plus compliqué dans le cadre d'un meublé touristique. Nous devons donc trouver un dispositif efficace sur cette question du DPE.

La priorité est l'outil de régulation. La fiscalité ne changera pas fondamentalement la dynamique dans les territoires. À l'inverse, l'outil de régulation permettra de faire évoluer la situation, en offrant aux maires un moyen de réguler localement la situation des meublés touristiques, afin de casser l'attrition de logement.

La fiscalité peut effectivement engendrer des effets de bord. Essayons d'analyser calmement la situation. Des occasions de revenir sur ce texte apparaîtront à l'avenir. Néanmoins, la mission parlementaire doit avancer. Un quart du parc de logements en France correspond à du logement locatif privé, avec 1 % d'institutionnels. Je me bats au quotidien pour essayer de remonter ce pourcentage d'institutionnels, notamment l'assurance vie et l'épargne retraite qui peuvent être mobilisées partiellement sur le locatif privé.

Néanmoins, nous aurons toujours besoin des particuliers dans le locatif privé. Nous devons nous concentrer sur la notion de justice fiscale, sans pour autant renoncer à inciter les personnes à louer dans le locatif privé. Un équilibre doit être trouvé sur cette question.

Concernant le calendrier du DPE, je vous proposerai dans les amendements la possibilité d'accorder un an supplémentaire sur l'étiquette G. Les autres catégories ne seraient pas concernées par cette proposition.

L'objectif n'est pas de faire évoluer le calendrier de la loi « climat et résilience ». Repousser le calendrier de cette loi ne servirait à rien. Nous devons tenir ce calendrier et nous



travaillerons avec les professionnels de l'immobilier pour accompagner les propriétaires bailleurs, et ainsi être au rendez-vous le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Je vous proposerai un amendement, pour les meublés touristiques, afin de mettre en place une exception pour l'étiquette G, avec une date repoussée au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

*La séance est suspendue de 18 heures 11 à 18 heures 20.*

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Nous commençons avec les articles additionnels avant l'article 1<sup>er</sup>.

### **Avant l'article 1er**

*Amendement n° CE179 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure et M. Inaki Echaniz, rapporteur, et sous-amendements CE188 de M. Jean-Félix Acquaviva et CE190 de M. Stéphane Peu, amendements CE159 et CE157 de M. Antoine Armand, amendement CE55 de M. Stéphane Peu et amendement CE90 de M. Jean-Félix Acquaviva (discussion commune)*

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteur.** Je vous ai exposé cet amendement CE179 dans mes propos liminaires. Il porte sur la généralisation du numéro d'enregistrement. Cette demande émane notamment de plusieurs maires et vise à obtenir une meilleure vision du parc locatif. Quelques mairies l'ont mise en place et nous demandons sa systématisation, pour obtenir plus de données et disposer d'une meilleure connaissance de nos territoires.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** Nous sommes favorables à l'amendement de Mme la rapporteure, mais notre sous-amendement CE188 relève de la cohérence. À la différence des régions de droit commun, contrairement à l'article L4424-32 du code général des collectivités territoriales, en Corse, le président du conseil exécutif signe les arrêtés de classement des meublés de tourisme, tout comme des établissements de tourisme des offices de tourisme ou encore des communes touristiques et des stations classées. Il s'agit là d'une compétence propre à la collectivité. Par cohérence, il nous semble nécessaire que le service de téléservice soit piloté par la collectivité de Corse, dans le cadre du prolongement de cette compétence.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Mon sous-amendement CE190 propose de renforcer les données transmises en matière de meublés de tourisme, notamment le fait d'inscrire l'URL de l'annonce et le nom du propriétaire. Nous sommes tous favorables au fait que les collectivités puissent vérifier. Or à l'expérience, il s'avère que dans des grands immeubles collectifs, si le nom du propriétaire ou l'URL ne sont pas bien remplis sur l'adresse précise du logement, les vérifications sont impossibles. Cette précision complétera utilement l'amendement.

**M. Antoine Armand (RE).** Les amendements CE157 et CE159 visent, avec des entrées en vigueur différentes, à donner de la visibilité à nos élus locaux pour qu'ils puissent ensuite réguler dans les meilleures conditions. En effet, aujourd'hui, nous connaissons le nombre de meublés classés, le nombre de meublés de tourisme lorsqu'un enregistrement est rendu possible par la loi, dans certaines communes et dans certaines zones tendues seulement. En revanche, cette information n'est pas connue ailleurs. Il existe probablement deux fois plus de meublés de tourisme que de meublés classés. Ces éléments témoignent de l'ampleur du phénomène et de l'importance pour l'ensemble des communes de France de pouvoir disposer

de cette visibilité, afin de savoir ensuite s'il faut délibérer et utiliser les possibilités de régulation qui sont ouvertes.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** L'amendement CE55 vise à apporter des précisions. À ce stade, un certain nombre de renseignements sont de caractère informatif. Il existe de nombreuses fausses déclarations ou des déclarations erronées, qui ne permettent pas le contrôle. Cet amendement propose de réclamer des pièces justificatives pour les informations transmises.

**M. Jean-Louis Bricout (LIOT).** L'amendement CE90 vise à imposer systématiquement un classement pour la location de tout meublé touristique. Le classement se détermine sur cinq niveaux correspondant à des étoiles. Il est réalisé par un organisme accrédité et valable pour cinq ans. Il nous paraît donc normal que cette activité de location à caractère commercial apporte d'abord des garanties d'un niveau de confort aux clients. Notre exposé des motifs rappelle les avantages : un abattement forfaitaire de 71 % sur les revenus de location au titre du régime des micro-entreprises et une exonération de taxe d'habitation et de taxe foncière. Les élus locaux attendent de pouvoir disposer sur tous les territoires de données fiables et précises sur leur parc locatif.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Je demande l'avis des rapporteurs sur cette discussion commune.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** L'avis est favorable pour l'amendement CE179 et le sous-amendement CE188.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteur.** S'agissant du sous-amendement CE190 de M. Peu, nous partageons la nécessité de compléter les informations transmises par les plateformes en matière de meublés de tourisme. Cependant, cet amendement est satisfait par la réforme en cours du régime de l'enregistrement au niveau européen, qui précise les pièces à transmettre. De ce fait, nous demandons un retrait, et émettons sinon un avis défavorable.

S'agissant des amendements CE157 et CE159 de M. Armand, nous demandons un retrait au profit de l'amendement 179, puisque la date de mise en application diffère. Nous avons proposé le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** L'amendement CE55 de M. Stéphane Peu précise que le dossier d'enregistrement peut contenir des pièces justificatives et empêche l'utilisation de numéro de déclaration tant que le dossier complété n'a pas été transmis. Votre amendement est satisfait pour ce qui concerne les pièces justificatives. En effet, notre amendement avant l'article 1er prévoyait que la commune puisse exiger des pièces justificatives listées par décret lors de l'enregistrement du meublé. Toutefois, je ne suis pas d'accord avec la partie de l'amendement qui prévoit une mise en demeure et un gel de la déclaration, qui me paraissent être motifs de lourdeur. Nous demandons donc le retrait.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteur.** L'amendement CE90 de M. Jean-Félix Acquaviva reviendrait à opérer deux renforcements : d'une part, exiger le classement de tout meublé de tourisme ; et d'autre part, ajouter la décence aux critères de classement d'un meublé au sens du code du tourisme. Il s'agirait d'une double exigence qui pèserait notamment sur ceux qui souhaitent louer leur résidence principale pour une courte durée. Cela semble une bien lourde charge à leur imposer. Nous émettons un avis défavorable.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** En résumé, vous émettez un avis favorable sur l'amendement CE179 et le sous-amendement CE188. En revanche, pour les autres amendements, vous demandez un retrait et, à défaut, vous émettez un avis défavorable. Monsieur le ministre, quel est votre avis ?

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** J'é mets un avis favorable à l'amendement CE179 ; un avis défavorable sur les sous-amendements CE188 et CE180. Je partage l'avis de Mme la rapporteure sur le sous-amendement CE190. Je propose le retrait des amendements CE157 et CE159 au bénéfice de l'amendement CE179. Nous livrons l'amendement CE55 à la sagesse de l'Assemblée et notre position est défavorable sur l'amendement CE90.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Nous corrigeons l'avis sur l'amendement CE55 et optons également pour la sagesse.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Je précise que l'adoption de l'amendement CE179 fait tomber le reste.

**M. Antoine Armand (CE).** Je retire les deux amendements CE157 et CE159.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Je n'ai pas compris l'argument employé pour désavouer le sous-amendement CE190. D'après l'expérience des collectivités qui exercent d'ores et déjà des contrôles actuellement, les déclarations obligatoires des plateformes ne permettent pas toujours de pouvoir contrôler efficacement. Je retire l'amendement CE55 et maintiens le sous-amendement CE190 en attendant des clarifications des rapporteurs.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** Je maintiens l'amendement CE90. Il ne s'agit pas d'une double contrainte ; mais soit d'un classement, soit d'une visite. Nous ne voulons pas créer de niche fiscale avec un effet d'opportunité, mais nous considérons que la location de meublés de tourisme engage ceux qui recourent à une activité commerciale. Introduire un minimum de visite par les organismes agréés me semble constituer un élément qualitatif, qui participe à la lisibilité de la proposition de loi.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Monsieur Peu, les discussions sont en cours dans le cadre du trilogue, au niveau européen, mais nous avons bonne chance de voir aboutir ce dispositif, qui est intégré en fait au texte.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** Si nous sommes trop précis, cela pourra se retourner contre nous.

*La commission **adopte** le sous-amendement CE188.*

*La commission **rejette** le sous-amendement CE190.*

*La commission **adopte** l'amendement CE179 sous-amendé.*

*En conséquence les autres amendements **tombent**.*

**Article 1<sup>er</sup>** (article L. 324-1-1 du code du tourisme) : *Application des obligations de diagnostic de performance énergétique et de décence énergétique aux locaux meublés de tourisme*

*Amendements de suppression CE7 de M. Frédéric Falcon*

**M. Frédéric Falcon (RN).** Nous sommes opposés à l'extension des contraintes de DPE sur les locations saisonnières. Vous ne mesurez pas le carnage qu'elles induisent sur le marché locatif, notamment à Paris. Monsieur le ministre nous expliquait qu'il consultait les organisations professionnelles, mais les agences immobilières indiquent qu'un certain nombre de logements sont retirés du marché locatif, notamment à destination des étudiants, parce qu'ils ne respectent pas les normes DPE. J'aimerais également comprendre la logique de cette mesure. Je ne vois pas en quoi la location d'un logement G passoire thermique en plein mois d'août, dans une station balnéaire comme chez moi dans le Languedoc, pose un problème en termes de préservation de l'environnement. On nous dit « *Pensez à vos enfants* », mais cela ne nous empêche pas d'avoir un minimum d'esprit critique et de ne pas être idiots.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Nous avons déjà entrepris ce débat à plusieurs reprises, notamment à l'occasion de l'examen des crédits consacrés au logement dans le PLF. Il ne s'agit pas pour nous de remettre en question ou de débattre du calendrier de la rénovation énergétique. Cet article 1<sup>er</sup> représente une mesure d'égalité importante entre les locaux de tourisme et le logement. Depuis le 22 août 2021, tous les logements qui ont vocation à être mis en location sont soumis à ce calendrier de rénovation. Si nous ne l'étendons pas aux meublés de tourisme, nous courons le risque que les propriétaires qui veulent éviter la rénovation se ruent sur le meublé de tourisme. Nous voulons éviter un appel d'air qui serait dévastateur pour le logement. Votre commune ne sera pas obligée de mettre en œuvre le changement d'usage et ne sera donc pas soumise au DPE. Pour ces raisons, je suis défavorable à cet amendement de suppression.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** Mon avis est défavorable : la transition écologique n'est pas une option.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Je souligne que l'article donne la faculté aux maires de demander aux locations d'appliquer la règle de DPE. Il ne s'agit pas d'une imposition.

**M. Julien Bayou (Écolo-NUPES).** Je rappelle que la rénovation thermique est absolument nécessaire et cruciale : la science et le dérèglement climatique nous obligent. En outre, cet article est bon pour le porte-monnaie. Collègues du Rassemblement national, vous devriez vous battre pour un service public de la rénovation et être au côté des parlementaires qui réclament des milliards pour la rénovation thermique plutôt que de vous opposer – excusez-moi de le formuler ainsi – bêtement et de manière dogmatique à la rénovation thermique.

**M. Frédéric Falcon (RN).** Permettez-moi de rire lorsque les Écologistes nous parlent de progrès et de science. Nous sommes évidemment favorables à la rénovation énergétique, mais les efforts qui sont demandés sont essentiellement portés par les Français les plus modestes, qui ne peuvent pas assumer le rythme d'application de ces mesures. Il faut également mener une réflexion sur l'efficacité et la pérennité des travaux engagés. Des études commencent d'ailleurs à s'intéresser à ce sujet. La Cour des comptes a également épinglé un certain nombre de travaux de rénovation énergétique en expliquant que 61 % des logements qui avaient fait

l'objet d'une opération de rénovation restaient classés E, F ou G. Que faites-vous pour ces logements ?

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendements CE182 de M. Inaki Echaniz, rapporteur, CE151 de M. Xavier Roseren, CE46 et CE128 de Mme Virginie Duby-Muller, CE175 et CE43 de M. Vincent Rolland (discussion commune).*

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Initialement, à l'article 1<sup>er</sup>, nous avons prévu de créer un nouveau régime d'autorisation de meublés de tourisme, sur le fondement de la présentation d'un DPE valide au titre du calendrier de la rénovation énergétique. Cette mesure est tout autant motivée par un impératif écologique que par un impératif en matière de logement, pour éviter le départ massif des propriétaires vers le marché touristique au fur et à mesure que les interdictions à la location des passoires thermiques deviendront effectives. Il s'agit d'une mesure de bon sens, qui a été saluée par la très grande majorité des acteurs que nous avons rencontrés. Toutefois, ils n'ont pas manqué de soulever la spécificité des situations locales, qui rendront parfois très difficile l'application de cette mesure dans les délais, et notamment la faculté de dérogation de la collectivité.

C'est la raison pour laquelle nous vous proposons, dans l'amendement CE182, une nouvelle rédaction plus claire et plus simple sur le plan juridique, qui vise à améliorer l'effectivité de cette mesure importante. Celle-ci, au lieu de créer un nouveau régime d'autorisation qui s'ajouterait aux dispositifs existants, adosse le régime du DPE au régime de l'autorisation de changement d'usage, que les communes pourront mettre en place ou non. Il s'agit d'un régime d'autorisation qui prévaut dans de nombreuses communes et dont nous proposerons, à l'article 2, d'étendre le champ. Dans le cadre de cette réglementation, les propriétaires de meublés de tourisme auront l'obligation de remplir les exigences du calendrier énergétique de la loi « climat et résilience », faute de quoi ils ne pourront obtenir l'autorisation. Comme pour le parc de logements, une mesure est prévue pour concerner le stock existant des meublés qui auront cinq ans – ce délai est raisonnable – à compter de la promulgation de la loi, pour se mettre en conformité avec ces obligations.

**M. Xavier Roseren (RE).** L'amendement CE151 vise à étendre les exigences de performance énergétique, déjà en vigueur pour les locations classiques, aux meublés de tourisme. Il s'agit de dissuader les propriétaires en zones tendues de passer de la location classique annuelle à la location touristique de courte durée. Les stations de montagne comptent un nombre élevé de passoires thermiques et il est difficile d'y trouver des entreprises de rénovation. Le maire pourra exceptionnellement assouplir cette règle. Cette dérogation vise à donner plus de temps au parc immobilier touristique pour se mettre au niveau sur le plan énergétique. Chaque territoire étant vraiment différent, cette approche flexible reflète une volonté d'adapter la transition énergétique aux spécificités locales, tout en faisant confiance aux décisions des élus.

**Mme Virginie Duby-Muller (LR).** Je défends de manière commune les amendements CE46 et CE128. Cet article prévoit de conditionner la possibilité de louer un meublé touristique à la réalisation préalable d'un diagnostic de performance énergétique et de le soumettre aux mêmes obligations de performance énergétique que les locations de longue durée. Cette mesure risque de réduire l'offre de meublés touristiques et de réduire le pouvoir

d'achat des ménages sans pour autant libérer de logements supplémentaires. Cette mesure se heurte aussi à la non-éligibilité aux financements de type « MaPrimeRénov' », à la forte proportion dans le parc touristique d'appartements de vacances mal isolés construits dans les années 1970 sur le littoral et en montagne, et à un manque de main-d'œuvre qualifiée pour la réalisation de travaux de rénovation thermique. Par conséquent, l'amendement CE46 propose 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 seront en mesure d'adopter de telles dispositions directement.

L'amendement CE128 modifie les termes en fonction des classes du DPE et le calendrier.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** M. Rolland va défendre l'amendement CE175, identique à celui de Madame Duby-Muller, ainsi que l'amendement CE43.

**M. Vincent Rolland (LR).** Nous ne sommes pas opposés au DPE. Notre collègue écologiste parlait tout à l'heure de dogmatisme ; pour ma part je vous parlerai d'idéologie.

Il est tout simplement impossible de faire coïncider le calendrier de la législation sur les meublés de tourisme avec celui de la loi « climat et résilience ». En effet, il existe des ensembles immobiliers issus des Plans neige voulus par l'État, dont les appartements ne sont pas les plus vertueux en matière d'isolation thermique. Des accords doivent d'abord être trouvés au sein de copropriétés, puis il faut ensuite trouver des artisans. Or nous connaissons tous la pénurie actuelle en matière d'artisans, de main-d'œuvre et de matériaux.

Si ce texte doit être voté en l'état, la réalité nous rattrapera et elle sera absolument cruelle. Il faudra alors trouver le moyen de déroger, une fois de plus, comme cela s'est fait d'ailleurs dans certaines métropoles sur un autre sujet, celui des zones à faibles émissions (ZFE). Cela n'est pas sérieux, essayons d'anticiper et de détendre le calendrier. Il est certes pertinent de confier cette décision aux conseils municipaux, mais si nous voulons réaliser des DPE, donnons-nous du temps.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Quels sont les avis des rapporteurs sur chacun de ces amendements ?

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** L'avis est favorable sur l'amendement CE182.

L'amendement CE151 adosse le DPE au changement d'usage, comme nous le faisons également. Toutefois, deux différences posent un problème. Il ne porte pas sur le stock de meublés tourisme existants. De notre côté, nous établissons un délai de cinq ans, qui nous semble raisonnable pour le stock. Il décale en outre le calendrier d'application à l'année 2026, ce qui suscitera un effet d'appel d'air entre 2025 et 2026 et rendra inopérante la mesure que nous voulons prendre aujourd'hui pour les propriétaires qui cherchent à éviter d'engager des travaux.

Je précise que je suis moi-même élu d'une circonscription qui comprend des stations de ski. Je suis donc bien conscient de l'enjeu spécifique de la rénovation dans ces stations de ski. Cependant, les DPE sont déjà aménagés dans ces stations de ski et les communes de stations ne seront pas obligées de mettre en œuvre le changement d'usage. Elles ne seront donc pas soumises au DPE. J'insiste cependant sur le fait qu'il faut nous prendre à bras-le-corps la

question de la rénovation des passoires thermiques en stations de ski. Il faudra mettre en place un plan de rénovation global de nos stations, pour leur avenir et surtout l'avenir de notre planète.

Je demande donc le retrait des amendements au profit de notre amendement CE182.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** Je suis défavorable à l'amendement CE182 pour des raisons de sécurité juridique. Je suis favorable à l'amendement CE151 et défavorable aux amendements CE46 et CE128 pour des questions de difficulté juridique de nature à créer une rupture d'égalité entre les territoires. Je suis également défavorable à l'amendement CE175.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Dans la mesure où l'adoption d'un de ces amendements reviendrait à faire tomber la totalité des autres, puisqu'il s'agit d'une réécriture globale, je cède la parole à chacun des groupes, afin que chacun puisse s'exprimer.

**M. Antoine Armand (RE).** Je soutiens l'amendement CE182 du corapporteur. Il permet d'ouvrir une faculté supplémentaire à nos élus locaux pour réguler davantage. Il est vraiment très triste que le Rassemblement national ne le comprenne pas, à la fois dans une perspective écologique, mais aussi dans une perspective d'équité nationale. Franchement, ne voulez-vous pas laisser aux maires la faculté de réguler et de permettre une amélioration du bâti ? Cela n'a pas de sens par rapport à ce que vous prétendez défendre, c'est-à-dire la décentralisation des politiques.

Je viens en soutien à ces dispositifs précisément parce qu'ils visent à ouvrir cette faculté et à permettre un alignement avec le rythme de la loi « climat et résilience ». Comment peut-on défendre aujourd'hui l'existence d'une différence de traitement de la qualité du bâti énergétique, entre des meublés de tourisme d'une part et des logements permanents d'autre part ? Il s'agit là d'une question de logique et de cohérence intellectuelle.

**M. Thibault Bazin (LR).** Je dois vous faire part de ma surprise sur les différents avis. Nous ne pouvons nier les réalités auxquelles nous sommes confrontés et nous convenons de la nécessité d'assurer la transition écologique et énergétique des logements meublés de tourisme. Néanmoins, la question du calendrier et des moyens n'en demeure pas moins évidente.

Ma collègue Virginie Duby-Muller a souligné à juste titre le manque de main-d'œuvre qualifiée, mais également les problèmes existants en matière d'accompagnement financier. Des propriétaires ne disposent pas toujours des revenus suffisants. Dès lors, la question est de savoir comment nous les accompagnons pour permettre cette transition. S'ils ne peuvent pas rénover dans les délais, moins de logements seront disponibles, ce qui ne permettra pas d'atteindre l'objectif recherché. Il est donc dangereux de ne pas donner plus de souplesse au calendrier.

**M. Stéphane Delautrette (SOC).** Nous sommes en soutien de l'amendement CE182, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, si nous ne nous attaquons qu'aux nouveaux flux sans travailler sur les stocks, nous passerons à côté du problème. Il faut resituer notre action dans le contexte de l'urgence écologique et il n'est pas possible de tenir un double discours qui consisterait à prétendre vouloir avancer, mais à ne pas agir en pratique. De plus, le délai de cinq ans nous semble raisonnable et suffisant pour permettre justement de s'adapter à cette obligation nouvelle.

**Mme Marina Ferrari (Dem).** Si j'ai bien compris, les rapporteurs souhaitent qu'un délai de cinq ans soit établi pour se mettre en conformité. Je vous remercie de cette évolution,

sans laquelle un appel d'air risquait d'être créé, au détriment de la rénovation des logements pérennes. Ce délai permettra de laisser le temps au stock de meublés de tourisme de s'adapter. En revanche, je souhaiterais obtenir un complément d'information sur l'amendement de M. Roserén, qui propose de repousser à 2026 l'adoption du calendrier. Concerne-t-il uniquement les nouveaux entrants ?

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Il ne concerne que les nouveaux entrants, mais pas le stock.

**Mme Marina Ferrari (Dem).** En résumé, je suis favorable l'amendement CE182.

**M. Jean-Louis Bricout (LIOT).** Nous sommes favorables à l'amendement CE182, en attendant d'obtenir quelques précisions sur le problème de sécurité juridique mentionné par M. le ministre. Je salue cette disposition, synonyme de décentralisation, qui donne la parole aux élus. Nous sommes favorables à cette transition énergétique qui prend en compte les flux et les stocks.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Nous sommes également favorables à l'amendement CE182. Il nous paraît important de redonner la main aux maires et aux communes. D'autre part, la mesure ne concerne pas les habitations principales, et parmi elles celles qui sont occasionnellement mises en location touristique. Je rappelle que la vocation initiale des locations Airbnb ou de meublés touristiques n'est pas de constituer un business spécifique, mais de demeurer une location ponctuelle.

**M. Julien Bayou (Écolo-NUPES).** Nous soutiendrons cet amendement, mais il s'agit pour nous d'une forme d'amendement de repli, dans la mesure où il n'est pas question de tergiverser ou de négocier avec le climat. C'est en établissant des objectifs et des dates que la filière pourra voir le jour, à condition bien sûr que le Gouvernement tolère que nous accordions des moyens à la régulation thermique. Je redoute qu'à force de prendre du retard, nous ne dévitalisions les objectifs.

**M. Christophe Plassard (HOR).** Nous soutenons l'amendement CE182 et attendons un éclairage sur la question de sécurité juridique, mais également sur les aménagements attendus pour rendre possibles les 600 000 rénovations.

**M. Vincent Rolland (LR).** Les corapporteurs peuvent-ils fournir un éclaircissement sur le terme « *régulièrement* » dans la phrase « *régulièrement à la location à une clientèle de passage* ». Comment le définissez-vous ? À quoi correspond le stock ? Un délai de cinq ans supplémentaires nous convient, mais comment définir l'enveloppe ?

**M. Jean-Pierre Vigier (LR).** Que se passe-t-il pour les logements que des propriétaires veulent mettre en location ?

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Cet amendement a été mûrement travaillé et retravaillé pour essayer de répondre à un équilibre qui nous était demandé, compte tenu des enjeux de la rénovation énergétique ; de la différenciation des territoires et de la prise en compte des spécificités de chacun ; et de la nécessaire mobilisation des professionnels et artisans. L'objectif consistait ainsi à trouver une formulation équilibrée permettant de satisfaire tout le monde tout en étant juridiquement solide. L'amendement est conçu dans un esprit de simplification et de décentralisation, afin de donner la responsabilité aux élus locaux, et



notamment aux maires, de pouvoir agir en fonction des territoires. Je considère qu'il s'agit de l'amendement le plus abouti.

Ensuite, les résidences principales ne seront pas concernées par cette obligation. Par ailleurs, nous avons repris la définition du meublé de tourisme telle qu'elle est inscrite dans le code du tourisme. En matière de stock, il s'agit de parler des logements qui ont déjà une autorisation de changement d'usage. Deux types de changements d'usage doivent être distingués : les changements d'usage définitifs et les changements d'usage à renouveler en fonction de la durée fixée par les communes. Concernant le changement définitif, notre proposition consiste à laisser un délai respectable de cinq ans pour effectuer les travaux. Enfin, pour obtenir un renouvellement, il faudra apporter ce DPE.

Il me semble que cet amendement est le plus clair, le plus lisible et le plus équilibré pour concilier à la fois l'ambition écologique, la volonté de décentralisation et la spécificité des territoires.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Je précise qu'auparavant, le changement d'usage ne s'appliquait que pour les communes de plus de 200 000 habitants dans les zones tendues. Très peu de personnes sont donc concernées par ce stock.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** L'objectif consiste à simplifier la tâche pour les collectivités. Tel est le cas si le DPE est vérifié au moment de l'autorisation. Lorsqu'il s'agira d'aller chercher sur le stock, l'opération sera un peu plus complexe en termes de contrôles, notamment pour la collectivité. Nous étions initialement plutôt défavorables pour des questions de sécurité juridique. Pour autant, Mme la rapporteure a raison de souligner que peu de logements sont concernés. Par conséquent, si vous le souhaitez, nous pouvons livrer l'amendement à la sagesse de l'Assemblée.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Selon vous, le stock est difficile à contrôler, mais si le seul flux était concerné, très peu de cas se présenteraient.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** Les rares cas concernent les stocks.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Si les propriétaires ont déjà effectué un changement d'usage, il sera possible de les retrouver. Les communes disposent en effet de leur numéro et de leur identité. Il sera donc possible de les solliciter progressivement, compte tenu du délai de cinq ans.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Nous mettons aux voix l'amendement CE182 des rapporteurs, sur lequel le ministre s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

*La commission adopte l'amendement CE182 et l'article 1<sup>er</sup> est ainsi rédigé.*

*En conséquence, les autres amendements tombent.*

## **Après l'article 1<sup>er</sup>**

*Amendements CE132 et CE126, CE127, CE134 de M. Julien Bayou, CE164 de M. Aurélien Lopez-Liguori, CE10 de M. Frédéric Falcon, CE37, CE87 et CE88 de M. Stéphane Delautrette, CE133 et CE65 de M. Stéphane Peu, CE148 de Jean-Félix Acquaviva (discussion commune)*

**M. Julien Bayou (Écolo-NUPES).** Mon amendement vise à passer la limite de location à quatre-vingt-dix jours au lieu de cent vingt jours pour la résidence principale et surtout pour étendre cette limite de quatre-vingt-dix jours à l'ensemble des autres résidences, dont les résidences secondaires. Aujourd'hui, le paradoxe est le suivant : la limite ne porte que sur la résidence principale, mais pas sur les autres.

**M. Frédéric Falcon (RN).** Je défends l'amendement de mon collègue Lopez-Liguori. Cet amendement réduit la durée de location maximale de cent vingt jours à soixante jours. Après consultation des professionnels, cela nous semble être un bon compromis, notamment dans les territoires languedociens.

Je défends également mon amendement CE10, qui vise à donner la possibilité aux communes de choisir de réduire éventuellement jusqu'à soixante jours la location saisonnière, comme je l'ai présenté initialement pour l'amendement de mon collègue.

**M. Stéphane Delautrette (SOC).** Mon amendement CE126 vise à donner aux communes la possibilité de diminuer le nombre maximal de jours durant lesquels une personne peut offrir à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale, dans la limite de trente jours, contre cent vingt jours.

J'en profite pour vous présenter les amendements de repli CE87 et CE88. L'amendement CE87 propose de fixer cette limite à soixante jours et l'amendement CE88 propose de la fixer à quatre-vingt-dix jours.

**M. Julien Bayou (Écolo-NUPES).** Dans le même état d'esprit, mon amendement CE126 vise à permettre à la commune de descendre cette limite jusqu'à trente jours et par là même, je défends les mêmes amendements identiques à quatre-vingt-dix jours.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Mon amendement CE133 vise à donner la faculté aux villes d'abaisser la limite à trente jours.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** L'amendement CE148 est identique et porte sur une limite inférieure de quatre-vingt-dix jours.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** L'amendement CE65 concerne un abaissement à soixante jours.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Je demande l'avis des rapporteurs sur ces différents amendements.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteur.** Les amendements évoqués précédemment s'inscrivent dans deux logiques différentes. Certains veulent diminuer d'office la durée, quand

d'autres souhaitent laisser le soin aux maires de décider, selon des durées plus ou moins longues.

Pour rappel, le plafond des jours de location en courte durée s'impose uniquement aux résidences principales et non aux locaux qui ont fait l'objet d'une demande de changement d'usage à titre définitif ou temporaire, ou dans les communes où le changement d'usage n'est pas appliqué aux résidences secondaires. Selon l'OCDE, la limite de cent vingt jours est plutôt élevée en comparaison internationale. Ainsi, la Norvège l'Irlande ou encore la ville de Londres ont une limite à quatre-vingt-dix jours tandis que l'Italie établit un plafond de trente jours. Contrairement à d'autres mesures, le plafond en termes de jours ne semble pas avoir d'incidence directe sur l'attrition du logement en zones tendues, dans la mesure où les résidences principales concernées ne constituent pas un stock de logements supplémentaires que la mesure pourrait libérer.

Cependant, le plafonnement de jours entraîne d'autres impacts reconnus en matière de désordre dans les immeubles et dans la modification de la configuration des quartiers, notamment. La limite à cent vingt jours est liée à la définition de la résidence principale comme étant celle qui est occupée au moins huit mois par an, qui existe à la fois en droit fiscal et en droit immobilier.

Toutefois, la remise en cause du plafond n'occasionne en rien une déstabilisation des définitions utiles de la résidence principale. Il s'agit donc d'ouvrir aux communes la faculté de définir un plafond inférieur, ce qui constitue une demande récurrente des communes que nous avons pu auditionner et qui voient leur configuration socioéconomique évoluer. Nous émettons, en tant que rapporteurs, un avis favorable à l'amendement CE88 de M. Stéphane Delautrette, ainsi qu'aux amendements identiques qui suivent et qui permettent d'offrir aux communes la faculté de descendre à quatre-vingt-dix-jours. Je demande un retrait au profit de ces amendements pour tous les autres.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Vous êtes donc favorable à l'amendement CE88 et demandez le retrait de tous les autres.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** La limite de cent vingt jours est cohérente avec la définition de la résidence principale à huit mois. Elle doit donc demeurer. Ensuite, je préfère que les maires aient la possibilité de s'adapter à la situation plutôt que de fixer une baisse valable pour tout le monde. Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée soit pour l'amendement CE87, soit pour l'amendement CE88.

**M. Vincent Rolland (LR).** Nous sommes clairement opposés à la modification du seuil. Lorsque j'entends des collègues proposer un seuil bas pour les locations de meublés touristiques de type résidence secondaire, pardonnez-moi, mais je trouve cela lunaire. À la faveur des Plans neige ou des plans de développement des stations balnéaires impulsés par l'État, des dizaines, voire des centaines de milliers d'appartements ont été créés. Aujourd'hui, certains voudraient en limiter le taux d'occupation et donc, d'une certaine manière, mettre à mal un système économique. Je trouve cela complètement décalé.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteur.** Non, il ne s'agit que des résidences principales.

**M. Vincent Rolland (LR).** Je ne l'avais pas compris ainsi ; je m'en excuse.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Encore une fois, l'optique retenue est celle de la décentralisation, afin de doter les élus de la faculté de décider.

**M. Stéphane Delautrette (SOC).** Mme la rapporteure l'a rappelé, la limite à cent vingt jours s'effectue en cohérence avec les huit mois d'occupation pour la résidence principale.

Le total des jours de week-ends et des jours de congés payés de droit commun s'établit à 129 jours par an. Il apparaît difficilement compatible avec une occupation réelle d'un logement comme résidence principale au moins huit mois par an, d'autant plus que dans de rares exceptions qui se justifieraient pour des raisons professionnelles, pour des raisons de santé ou en cas de force majeure, il existe déjà une possibilité de déroger à ce délai des cent vingt jours. C'est la raison pour laquelle il semble intéressant de donner aux maires, dans le contexte de leur commune, la possibilité d'abaisser ce seuil. Compte tenu de l'avis des rapporteurs, je retire les amendements autres que le CE88, qui a retenu leur avis favorable.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Nous ne parlons ici que de la résidence principale, même si la question peut se poser également pour une résidence secondaire, dont la définition peut être fluctuante, selon qu'il s'agisse d'une résidence secondaire unique ou d'une résidence secondaire parmi d'autres, par exemple pour des multipropriétaires. Dès lors, il sera nécessaire de redéfinir les contours de cette résidence secondaire par rapport aux investissements locatifs.

M. Stéphane Delautrette a très bien exposé notre intention de donner la possibilité aux maires de mettre en place ce seuil de quatre-vingt-dix jours, qui ne nous paraît pas hors de propos. Des aménagements seront prévus pour des catégories spécifiques de la population, mais un citoyen lambda est rarement absent cent vingt jours, soit quatre mois, de sa résidence principale.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Il est vrai que les résidences secondaires recouvrent des réalités différentes.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** La réflexion porte plus largement sur la question de savoir à quoi correspond aujourd'hui un logement, dans notre société actuelle. Par exemple, la notion de logement de fonction n'existe pas, alors que cette question se pose, notamment dans le cadre du développement du télétravail. De même, la question de l'habitat mobile se pose également.

*Les amendements CE37 et CE87 sont retirés.*

*La commission **rejette** successivement les amendements CE132, CE164, CE165, CE10, CE126, CE133 et CE127.*

*La commission **adopte** les amendements identiques CE88, CE134 et CE148.*

*En conséquence, l'amendement CE65 **tombe**.*

*Amendements CE63 de M. Stéphane Peu, CE80 de M. Antoine Armand, CE107 de M. Christophe Plassard et sous-amendement CE187 du Gouvernement (discussion commune)*

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Cet amendement CE63 vise à traiter un sujet qui est pour l'instant peut-être encore assez marginal, mais qui pourrait s'étendre. Nous avons traité

le changement d'usage de commerce en logement, mais il demeure un blanc dans la législation sur les transformations d'usage. Or dans certaines métropoles et à Paris en particulier, nous assistons massivement à des transformations d'usage de bureaux en meublés touristiques. Cet amendement propose aux communes qui le souhaitent de réglementer ces transformations, toujours dans le même esprit de décentralisation.

**M. Antoine Armand (RE).** L'amendement CE80 va dans le même sens que celui de mon collègue. Nous commençons à voir apparaître un détournement : certains propriétaires et certaines sociétés utilisent des bureaux ou des locaux qui se rattacheront à des entrepôts pour en faire des meublés de tourisme. Or ce qui est aujourd'hui un début de détournement pourrait être bien plus massif dans un monde où nous régulons plus fortement. Cet amendement vise à la fois à empêcher les détournements actuels et à prévenir des détournements futurs, en confiant à nouveau cette faculté aux élus locaux.

**M. Christophe Plassard (HOR).** L'amendement CE107 adopte le même raisonnement. Je précise par ailleurs que ce phénomène concerne notamment de nombreux rez-de-chaussée et les commerces situés en rez-de-chaussée des immeubles, qui ont tendance dans certaines métropoles, à être à basculés vers des logements touristiques saisonniers.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Sur les amendements identiques de MM. Armand et Plassard, le Gouvernement nous propose un sous-amendement CE187, d'ordre purement rédactionnel.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Nous remercions nos collègues d'avoir déposé ces amendements sur un sujet qui a été porté à notre connaissance par plusieurs collectivités. À Paris, j'ai pu observer des rues entières où le commerce, notamment le commerce de proximité, a complètement disparu pour laisser place uniquement à des façades grisées et floutées. À ce jour, les communes ne peuvent pas réguler cet usage.

Nous sommes favorables sur le principe à l'amendement de M. Peu, mais je préfère la rédaction de l'amendement de M. Armand pour une question technique. En effet, l'amendement de M. Peu prévoit aussi la suppression du troisième alinéa du 4 bis de l'article qui apporte pourtant une simplification administrative bienvenue, en prévoyant l'autorisation de changement d'usage au titre de cet article qui vaut autorisation de changement de destination au titre du code de l'urbanisme. Notre but consistant à mieux réglementer les changements d'usage, à simplifier les mesures pour les communes et à ne pas alourdir les procédures administratives pour les autorisations concédées par les mairies, j'effectue une demande de retrait au profit de l'amendement CE80 de M. Armand.

L'avis est favorable pour les amendements de MM. Armand et Plassard, ainsi que pour le sous-amendement rédactionnel du Gouvernement.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** M. le ministre, quel est votre avis ?

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** L'avis est favorable pour l'amendement CE80 sous-amendé. L'avis est défavorable pour l'amendement CE63, car il propose de supprimer la coordination nécessaire avec des procédures d'autorisation du code de l'urbanisme, en attachant l'autorisation à la personne et non plus au local. Il me semble au contraire qu'il est préférable, toujours dans la mesure du possible, de permettre aux demandeurs de déposer une seule demande qui soit valable pour deux procédures plutôt que deux demandes indépendantes pour un même objet.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Je retire mon amendement.

**Mme Marina Ferrari (Dem).** M. le rapporteur a indiqué que les communes ne pouvaient pas empêcher la mutation de locaux commerciaux en habitation. Cependant, il est déjà possible de l'inscrire dans les règlements d'urbanisme. C'est aujourd'hui le cas dans ma commune, où il est interdit de faire muter les biens sur certains linéaires.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Il s'agit effectivement d'une possibilité, mais comme nous le verrons plus tard dans l'article 2, celle-ci est régulièrement attaquée et ne peut donc, de fait, être mise en œuvre. Par exemple, la mairie de Paris se retrouve confrontée à cette situation. Notre rédaction vise donc à sécuriser le dispositif dans la loi.

*La commission adopte le sous-amendement du Gouvernement.*

*La commission adopte les amendements CE80 et CE107 ainsi sous-amendés.*

*Amendements CE59 et CE60 de M. Stéphane Peu (en discussion commune)*

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Je défends simultanément les amendements CE59 et CE60. Certaines communes ayant plus d'expérience que d'autres ont mis en place l'obligation d'enregistrement. Le retour d'expérience fait état de nombreuses fraudes dans ce secteur. Par exemple, des loueurs ne possèdent pas d'enregistrement préalable, ce qui est aujourd'hui sanctionnable d'une amende civile, qui s'avère pourtant peu efficace. En effet, les longs délais de procédure permettent aux loueurs d'échapper au contrôle des agents assermentés.

L'amendement CE59 vise à remplacer l'amende civile par une amende administrative, qui serait prononcée par la commune. Son montant resterait inchangé, à 5 000 euros maximum.

Par ailleurs, certains loueurs utilisent sur leurs annonces un faux numéro d'enregistrement ou, bien que procédant à leur enregistrement préalable, fournissent à la commune de fausses informations, notamment sur leur identité ou l'adresse précise du local. Aucune sanction n'est prévue à ce jour et il est proposé d'ajouter une amende administrative spécifique, prononcée par la commune, pour sanctionner les comportements ouvertement frauduleux, d'un montant de 15 000 euros.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteur.** La notion d'amende doit être étudiée. Ce problème a été évoqué fréquemment lors des auditions, compte tenu des importants détournements qui peuvent avoir lieu. Nous serons favorables à la demande d'amende, notamment telle qu'elle est formulée à l'amendement CE59. L'amendement CE60 étant redondant, nous demandons son retrait en faveur du CE59.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** L'avis est favorable.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Je retire l'amendement CE60.

*La commission adopte l'amendement CE59.*

*Amendement CE48 de M. Vincent Rolland*

**M. Vincent Rolland (LR).** Cet amendement propose de réaliser un rapport sur le DPE. En effet, à entendre les diagnostiqueurs, les différences entre les diagnostics demeurent trop importantes. Il est par exemple fréquent qu'un même logement reçoive une note différente selon le diagnostiqueur. Les notifications sont parfois déroutantes. Un tel rapport permettrait de mesurer l'amélioration et, à défaut, de « resserrer » certains écrous.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** La situation des DPE s'améliore.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteur.** Nous sommes défavorables en règle générale aux demandes de rapport. Nous pourrions en reparler, mais selon nous, le dispositif que vous proposez est proche de celui résultant de la rédaction de l'article 1<sup>er</sup>. Je considère donc que votre amendement est satisfait par la rédaction de cet article 1<sup>er</sup>.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** Un rapport a déjà été rédigé par trois corps d'inspection, l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), l'Inspection générale de l'administration (IGA) et l'Inspection générale des finances (IGF). Ce rapport a justement proposé de soumettre les locations saisonnières aux obligations de performance énergétique. L'avis est donc défavorable.

**M. Thibault Bazin (LR).** Mon collègue Vincent Rolland vous a proposé la remise d'un rapport sur le DPE et vous venez de répondre qu'un rapport existant recommande de soumettre ces locations aux obligations de performance énergétique. Cependant, vous ne répondez pas à la deuxième question soulevée par mon collègue. Nous attendons des propositions pour corriger les dysfonctionnements liés au DPE. La presse a indiqué qu'une réforme du mode de calcul est envisagée. Vous nous dites que la situation s'est améliorée, mais nous vous demandons des comptes sur ce point, car les conséquences seront très structurantes pour les propriétaires, mais aussi pour les locataires.

Nous avons besoin d'y voir plus clair. Je vous invite tous collectivement à voter cet amendement. Dans nos permanences parlementaires, nous recevons des personnes qui ont réalisé des travaux, mais qui sont navrées de ne pas recevoir la bonne étiquette énergétique. Parfois, dans une même copropriété, il existe trois étiquettes différentes sur le même palier, alors que les logements ont les mêmes caractéristiques.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE9 de M. Frédéric Falcon*

**M. Frédéric Falcon (RN).** Cet amendement porte sur une demande de rapport afin d'évaluer les conséquences de ces mesures d'élargissement des obligations DPE sur le marché locatif. Vous l'avez compris, nous sommes assez dubitatifs sur ces effets et nous souhaitons mettre en lumière, éventuellement par une étude scientifique, la pérennité de ces travaux d'isolation énergétique. Visiblement, selon certaines études, ces travaux n'ont pas les résultats escomptés. La Cour des comptes s'est déjà prononcée dans ce domaine, de même que l'université de Cambridge dans une étude, que j'avais remise à Mme la rapporteure. J'espère d'ailleurs que vous l'avez lue.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Comme nous l'avons indiqué précédemment, nous sommes plutôt défavorables aux rapports. Cet amendement propose un rapport sur l'article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience sur le volume de l'offre locative des meublés de tourisme, qui ne rentrera en vigueur qu'au 1er janvier 2025. Dès lors, il n'y a donc pas encore d'impact à proprement parler. Il sera temps de réaliser des rapports d'évaluation lorsque les dispositifs seront entrés en vigueur. Par ailleurs, notre commission réalisera, je pense, une mission d'évaluation de la loi « climat et résilience » en 2024, trois ans après sa promulgation. L'avis est donc défavorable.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** L'avis est défavorable.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE122 de Mme Virginie Duby-Muller*

**Mme Virginie Duby-Muller (LR).** Cet amendement vise à intégrer le DPE au classement « Atout France » pour conditionner l'obtention de l'abattement forfaitaire majoré par les meublés de tourisme au plus grand respect des standards de l'efficacité énergétique. En effet, l'abattement de 21 % supplémentaire pour les hébergements classés emprunte déjà à la logique du tourisme durable. Cet amendement vise à envisager l'opportunité d'intégrer le diagnostic de performance énergétique au classement « Atout France » pour faire des propriétaires les alliés de la rénovation énergétique, en les incitant. Il s'agit finalement de verdir le classement « Atout France ».

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Votre amendement est déjà en partie satisfait par le dispositif de la présente proposition de loi, qui prévoit que dans les communes soumises au changement d'usage, toute demande d'autorisation de mise en location pour de courtes durées devra comprendre une copie du DPE certifiant la conformité aux exigences de performance énergétique.

En outre, il n'est pas souhaitable d'intégrer le DPE au classement « Atout France ». Le DPE et le classement « Atout France » concourent en effet à des objectifs de politique publique différents. Le DPE correspond à une norme de décence énergétique et donc à une exigence écologique, et non à un facteur de confort dans le secteur touristique, qui permet de garantir l'excellence de l'offre touristique française.

Pour l'obtention de l'autorisation de mise en location, le meublé devra simplement disposer d'un DPE conforme à la réglementation, mais celui-ci ne constitue pas un critère de classement, et le nombre d'étoiles fondé sur le confort du local n'en dépend pas. L'avis est donc défavorable.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** Je partage ce point de vue. De plus, les critères sont revus tous les cinq ans. La dernière révision a eu lieu en 2021. Cela me paraît donc être contre-productif. L'avis est défavorable.

**M. Vincent Rolland (LR).** Je regrette que cet amendement soit balayé, dans la mesure où il est au contraire vertueux. Il serait en effet possible de lier la réalisation d'un DPE à un



abattement majoré. Celui-ci pourrait en outre être inclus dans le classement « Atout France ». L'isolation thermique fait partie aussi du confort. Je m'interroge sur votre refus, honnêtement.

**Mme Marina Ferrari (Dem).** La proposition me semble intéressante. Il ne s'agit pas nécessairement d'intégrer le DPE dans le classement « Atout France », mais nous devons nous poser la question de l'évolution des classements « Atout France », qui devront prendre en compte davantage de critères de rénovation. Il est intéressant de faire monter en gamme les classements en intégrant les critères de rénovation énergétique.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Je suis d'accord avec Mme Ferrari, cette intégration pourra avoir lieu par la suite. J'ai longuement étudié les motifs de classement et il ne m'apparaît pas difficile d'obtenir une étoile. Il est nécessaire de rehausser le niveau du classement « Atout France » si nous voulons monter en gamme au niveau touristique.

*La commission rejette l'amendement.*

**Article 2** (article L. 631-1 du code de la construction et de l'habitation et article L. 151-41 du code de l'urbanisme) : *Extension du champ d'application du régime de changement d'usage et création de servitudes d'usage d'habitation dans les programmes de logement*

*Amendement CE149 de M. Xavier Roseren*

**M. Xavier Roseren (RE).** Cet amendement permet à toutes les communes en zones tendues de mettre en place les mêmes outils de régulation que Paris et sa proche banlieue. Au préalable, il fallait passer par un accord préfectoral. L'amendement vise à permettre au maire et au conseil municipal de mettre en place ce changement d'usage plus facilement, comme toutes les communes en zones tendues. Il offre une plus grande autonomie aux collectivités dans la gestion des meublés de tourisme et, surtout, une sécurité juridique.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Cet amendement propose de réécrire l'article 2 en permettant une application généralisée du changement d'usage. Je partage le fond de votre demande, j'ai moi-même un amendement en ce sens. En revanche, vous procédez à une réécriture globale de l'article, qui présente pour nous l'inconvénient d'écraser la deuxième partie de l'article, laquelle concerne les servitudes d'urbanisme. Comme nous tenons à ces servitudes et que nous vous proposerons également une mesure à ce sujet, je demande le retrait de votre amendement au profit du mien, qui vient juste après dans la discussion.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** Je propose également le retrait au profit de l'amendement CE161.

**M. Xavier Roseren (RE).** Vous m'expliquerez le lien avec la servitude. Pour ma part, je ne pense pas que mon amendement fasse tomber les autres articles. Je le retire malgré tout.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** L'amendement contient une réécriture globale.

*L'amendement est retiré.*

*Amendements CE178 de M. Inaki Echaniz et Mme Annaïg Le Meur, CE161 de M. Antoine Armand (RE), CE172 de M. Jean-Pierre Vigier, CE117 de M. François Piquemal, CE86 et CE85 de M. Jean-Félix Acquaviva (discussion commune).*

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** L'amendement CE178 présente une extension de l'application du régime de l'autorisation de changement d'usage et une simplification de sa mise en œuvre. Désormais, au lieu de trois catégories de communes, il n'y en aura que deux : les communes situées en zone tendue au sens du décret élargissant la liste, pris en août de cette année, qui pourront mettre en œuvre le régime sur simple délibération du conseil municipal ; et les autres communes, qui devront prendre une délibération motivée au regard des difficultés observées sur le marché immobilier local. Ces communes ne devront donc plus en passer par une décision préfectorale.

Il s'agit ici de simplifier, dans une optique préventive. Aujourd'hui, le classement des zones tendues présente un retard : une commune est ainsi classée une fois qu'elle est déjà sous tension. Notre objectif vise justement à atténuer cette tension. Nous voulons donc étendre à toutes les communes la possibilité de mettre d'ores et déjà ce règlement en place.

**M. Antoine Armand (RE).** Mon amendement est identique. Il permet à la fois d'étendre la régulation et de procéder à une simplification administrative.

**M. Jean-Pierre Vigier (LR).** L'amendement CE72 vise à laisser aux élus locaux la possibilité de réglementer le changement d'usage des locaux d'habitation, sans condition, sous réserve des spécificités locales.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** L'amendement CE86 ouvre la possibilité du changement d'usage des locaux d'habitation par simple délibération à l'ensemble des communes, au-delà des zones tendues.

L'amendement CE85 est un amendement de repli qui porte sur le zonage de la taxe d'habitation.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Les autres amendements en discussion commune s'inscrivent globalement dans la même philosophie que le nôtre et que celui de M. Armand, qui vise à simplifier le régime juridique et à œuvrer en faveur de la décentralisation, en ouvrant le régime de changement d'usage à davantage de communes, sans passer par l'autorisation du préfet. Pour cette raison, je demande le retrait des autres amendements au profit des amendements CE178 et CE161.

Je le répète, les communes qui sont aujourd'hui en zone tendue pourront mettre en œuvre ces changements d'usage de façon automatique. Celles qui ne le sont pas devront effectuer une délibération en conseil municipal. Le préfet pourra interroger cette motivation, mais cela m'étonnerait qu'il le fasse, puisqu'il est censé connaître son territoire.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.** L'avis est favorable à l'amendement CE161 et nous proposons que les autres amendements se retirent à son profit.

*La commission adopte les amendements CE178 et CE161.*

*En conséquence, les autres amendements tombent.*



## Membres présents ou excusés

### Commission des affaires économiques

Réunion du mardi 28 novembre 2023 à 16 h 40

*Présents.* – M. Jean-Félix Acquaviva, M. Laurent Alexandre, M. Antoine Armand, Mme Marie-Noëlle Battistel, M. Julien Bayou, M. Thibault Bazin, M. Philippe Bolo, M. Éric Bothorel, M. Jean-Luc Bourgeaux, M. Bertrand Bouyx, M. Jean-Louis Bricout, Mme Sophia Chikirou, M. Stéphane Delautrette, M. Frédéric Descrozaille, Mme Virginie Duby-Muller, M. Inaki Echaniz, M. Frédéric Falcon, M. Grégoire de Fournas, M. Éric Girardin, Mme Mathilde Hignet, M. Alexis Izard, M. Sébastien Jumel, M. Guillaume Kasbarian, M. Maxime Laisney, M. Luc Lamirault, Mme Annaïg Le Meur, Mme Nicole Le Peih, M. Nicolas Meizonnet, M. Paul Midy, M. Patrice Perrot, Mme Anne-Laurence Petel, M. Stéphane Peu, M. René Pilato, M. Christophe Plassard, M. Vincent Rolland, Mme Claudia Rouaux, M. Benjamin Saint-Huile, M. Jean-Marc Tellier, M. Lionel Tivoli, Mme Aurélie Trouvé, M. Jean-Pierre Vigier

*Excusés.* – Mme Anne-Laure Blin, M. Manuel Bompard, M. Perceval Gaillard, Mme Hélène Laporte, M. Hervé de Lépinau, M. Charles Rodwell, M. Matthias Tavel, M. Stéphane Vojetta