

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

- Suite de l'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 21 heures 30

Compte rendu n° 20

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

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



*La commission des affaires économiques a poursuivi l'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).*

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Monsieur le Ministre, chers collègues, nous reprenons l'examen de la proposition de loi (PPL) visant à rétablir l'équilibre sur le marché locatif en zone tendue.

## Article 2

*Amendements CE34 de M. Stéphane Delautrette, CE78 de M. Antoine Armand, CE49 de M. Stéphane Peu, CE99 de M. Jean-Félix Acquaviva, CE145 de M. Xavier Roseren, CE162 de M. Antoine Armand et CE50 de M. Stéphane Peu (discussion commune)*

**M. Stéphane Delautrette (SOC).** L'amendement CE34 a pour objectif de renforcer la capacité d'action des collectivités. Il offre une nouvelle possibilité aux collectivités qui souhaitent lutter contre l'attrition des résidences principales en modernisant et simplifiant le contrôle du changement d'usage des biens à usage d'habitation. L'objectif de cet amendement est de clarifier la distinction entre la destination et l'usage.

Actuellement, selon la législation en vigueur, un local est considéré comme destiné à un usage d'habitation s'il était affecté à cette fin au 1<sup>er</sup> janvier 1970. Or, la jurisprudence actuelle impose aux collectivités de prouver que le logement en question était effectivement destiné à un usage d'habitation à cette date. Cette difficulté s'est accentuée avec l'interprétation très stricte de la Cour de cassation, notamment dans plusieurs arrêts en 2020, 2021 et plus récemment en septembre 2023.

Afin de remédier à cette situation, il est proposé de modifier le code de la construction et de l'habitation (CCH) en prévoyant que tout local ayant reçu une affectation à un usage d'habitation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1970 conserve cet usage, sauf en cas de décision explicite postérieure visant à en changer l'usage. Cette rédaction transfère la charge de la preuve aux communes, tout en simplifiant l'administration, puisque la démonstration de l'usage d'habitation ne doit plus nécessairement se faire à la date précise du 1<sup>er</sup> janvier 1970.

**M. Antoine Armand (RE).** L'amendement CE78 est identique, dans la continuité de ce que nous avons voté jusqu'à maintenant. L'objectif consiste à simplifier, pour les communes, la possibilité de mieux réguler les meublés de tourisme.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** J'ai d'ores et déjà été présenté l'amendement CE49 lors de l'imbroglie de la fin de la séance tout à l'heure. Nous pouvons considérer que cet amendement est défendu. Pour les villes les plus avancées et les plus rigoureuses dans la régulation de ce marché, la date du 1<sup>er</sup> janvier 1970 représente une difficulté, il est nécessaire de procéder à des recherches importantes dans les archives municipales. Par conséquent, je pense qu'il relève du bon sens de retenir notre formulation.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** L'amendement CE99 s'inscrit dans la même perspective. Il concerne les litiges entre les communes et les loueurs de meublés n'ayant pas sollicité l'autorisation obligatoire prévue par le régime de changement d'usage. En l'état, il incombe aux communes de prouver l'usage d'habitation dans le cas d'un litige. Cependant, nous rencontrons des difficultés pour ce faire, car l'état actuel du droit, comme rappelé précédemment, conformément à l'article L. 631-7 du CCH, prévoit que les locaux sont réputés à usage d'habitation s'ils étaient affectés à cette fin au 1<sup>er</sup> janvier 1970.

Pour remédier à cette situation, la proposition consiste à modifier le CCH, établissant que tout local ayant reçu une affectation à usage d'habitation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1970 conserve cet usage, sauf en cas de décision explicite postérieure visant à en changer l'usage.

Cet amendement contribue également, à l'image d'autres propositions, à apporter des clarifications sur la notion de destination dans une logique d'aménagement, ainsi que sur la notion d'usage, déterminant la manière dont l'immeuble est effectivement utilisé par ceux qui disposent des droits dessus.

**M. Xavier Roseren (RE).** Nous continuons à explorer les années 1970 dans le dessein de protéger la résidence principale, avec l'amendement CE145. Cet amendement vise à moderniser et simplifier le contrôle du changement d'usage des biens destinés à l'habitation. De nombreux locaux ne respectent pas la règle en matière de changement d'usage, entraînant ainsi des contentieux. Il revient souvent à la commune de prouver le changement d'usage.

Actuellement, le CCH prévoit que la définition d'un local à usage d'habitation repose sur la situation au 1<sup>er</sup> janvier 1970. Cependant, l'état de la documentation ne permet pas toujours de prouver cette situation.

L'amendement, tout en maintenant la charge de la preuve aux communes, simplifie son administration. Désormais, la démonstration d'un usage d'habitation ne doit plus obligatoirement se faire à la date exacte du 1<sup>er</sup> janvier.

**M. Antoine Armand (RE).** L'amendement CE162 est identique et défendu.

**M. Julien Bayou (Ecolo-NUPES).** Je rappelle que les contrôles sont empêchés par cette référence au 1<sup>er</sup> janvier 1970. Les municipalités ne sont pas en mesure d'obtenir des syndics la transmission des règlements de copropriété, et bien souvent ces règlements n'existent tout simplement pas. Il convient donc, avec cet amendement CE4, de supprimer la référence pour faciliter et rendre effectifs les contrôles.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** L'amendement CE50 a d'ores et déjà été présenté.

*Suivant l'avis de la rapporteure, la commission **adopte** les amendements CE34 et identiques.*

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

*Amendements CE81 de M. Antoine Armand, CE101 de M. Jean-Félix Acquaviva, CE150 de M. Xavier Roseren, CE153, CE154, CE155 et CE156 de M. Antoine Armand (discussion commune).*

**M. Antoine Armand (RE).** Cet amendement revêt une importance significative, car il marque une avancée dans la régulation des meublés touristiques. Cette modification découle des échanges approfondis que nous avons eus avec les élus locaux, en particulier ceux d'Annecy.

Actuellement, lorsqu'une commune tente de réglementer le nombre de meublés touristiques sur son territoire, elle ne peut le faire que pour les personnes physiques, car l'autorisation temporaire ne s'applique qu'à ces dernières. Cette limitation pose actuellement un problème, et anticiper l'avenir soulève également des inquiétudes, notamment en ce qui concerne l'établissement de quotas. Imaginer que ces quotas s'appliquent exclusivement aux personnes physiques, tout en épargnant les personnes morales, serait en contradiction avec nos objectifs.

Par conséquent, la proposition consiste à étendre la régulation, notamment les autorisations temporaires, aux personnes morales.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** L'amendement CE101 est identique et défendu.

**M. Xavier Roseren (RE).** L'amendement CE150 est également identique. Il entend supprimer la limitation du régime d'autorisation temporaire aux seuls propriétaires-personnes physiques. En effet, aucun élément juridique ne justifie la création d'un régime différencié entre les personnes morales et les personnes physiques.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Ces amendements ont en effet pour objectif de lever la restriction du régime d'autorisation temporaire aux seuls propriétaires-personnes physiques. Comme vous l'avez tous souligné, la limitation actuelle du régime exclusivement aux personnes physiques ne semble pas pertinente, comme l'ont également relevé de nombreuses personnes auditionnées. Par conséquent, nous soutenons vivement les amendements CE81 et identiques, et je propose le retrait des autres amendements en leur faveur.

La précision relative aux personnes morales est suffisante, étant donné que les personnes autres que le propriétaire ne sont pas concernées par le régime des autorisations de changement d'usage. Tout comme pour les amendements précédents concernant l'année 1970, notre objectif est d'élargir et de simplifier la réglementation sur le changement d'usage. Nous avons recueilli des retours positifs de la part des communes qui ont déjà mis en œuvre ces changements.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Ma position est la même.

**M. Sébastien Jumel (GDR-NUPES).** Je souscris bien entendu à ces amendements. Comme je l'ai mentionné précédemment lors de mon intervention générale, dans ma ville, qui compte un peu plus de 900 meublés touristiques, 60 propriétaires sont concernés. Ils ont tous, bien évidemment, constitué soit une SCI, soit une entité juridique pour gérer les meublés en question. Il est donc essentiel que nos mesures de régulation puissent également les englober.

Cependant, j'aimerais profiter de l'occasion pour poser deux questions d'ordre technique. Il semble que ce qui est prévu par l'ensemble de la loi a vocation à embrasser les territoires en zones tendues ou touristiques. J'aimerais connaître la définition que vous envisagez pour le statut touristique. Le fait, par exemple, d'être une station balnéaire surclassée touristique selon le code général des collectivités locales implique-t-il automatiquement l'extension des mesures de régulation à ces territoires en question ?

Par ailleurs, lors de ma prise de parole générale, Monsieur le Ministre, j'ai soulevé la question d'un projet d'intérêt européen majeur de type EPR à Penly. Le maire de Dunkerque est bien conscient des implications de ce type de projet sur la pression foncière. Nous parlons de l'accueil de 13 000 salariés, avec la nécessité de logements temporaires et définitifs. Or, il semble que les zonages et le rythme de définition de ces zonages ne prennent pas toujours en compte le fait qu'un investissement de 18 milliards d'euros puisse perturber l'équilibre. Êtes-vous en mesure de prendre en considération cette spécificité dans la reconnaissance des tensions sur le domaine foncier ?

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Effectivement, monsieur Jumel, l'extension du changement d'usage concernera l'ensemble du territoire national. Les zones tendues pourront le mettre en œuvre automatiquement, tandis que les zones non tendues pourront le faire après délibération du conseil municipal. La décision finale reposera sur les préfets. J'espère sincèrement que les préfets, connaissant bien leur territoire, ne remettront pas en cause la motivation des élus municipaux à mettre en œuvre ce règlement d'usage.

Comme je l'ai souligné précédemment, j'ai moi-même émis des critiques à l'égard du zonage tendu, qui intervient après coup pour reconnaître la pression existante dans les territoires. Nous devons inverser cette tendance et veiller à ce que les territoires sous pression deviennent moins tendus, tout en évitant que les territoires actuellement détendus ne deviennent tendus. Cet enjeu est crucial, et le texte vise à permettre à tous d'adopter une approche préventive plutôt que curative.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** En ce qui concerne votre commune, monsieur Jumel, tout d'abord, une extension du logement locatif intermédiaire (LLI) est d'ores et déjà survenue, comme pour l'ensemble des sites en réindustrialisation. Aujourd'hui, cette possibilité est toujours ouverte.

Ensuite, nous sommes actuellement en train de procéder à une deuxième vague de modifications des zonages. Nous avons récemment terminé une première vague d'évolutions de ces zonages, aux alentours de fin septembre ou début octobre. Nous rouvrons maintenant une modification du zonage que nous souhaitons finaliser le plus rapidement possible. Théoriquement, les préfetures sont déjà informées et ont pu entrer en contact, le cas échéant, avec les élus locaux susceptibles d'être concernés. Bien entendu, certains critères objectifs doivent être respectés.

Enfin, je vous informe qu'un dispositif gouvernemental appelé « Territoires engagés pour le logement » a été annoncé par la Première ministre. Nous sommes actuellement en train d'identifier une vingtaine de sites pour ce programme. Il vise à répondre à des enjeux de tension très élevée sur certains territoires afin d'accélérer la production de logements dans des délais très courts, inférieurs à trois ans. Il implique des procédures financières de déblocage des opérations, réglementaires et législatives pour accélérer la production grâce à diverses mesures d'accompagnement. Je vous conseille de vous renseigner auprès de la préfecture pour voir si votre territoire est candidat à ce programme « Territoires engagés pour le logement ». Il n'est pas réservé uniquement aux métropoles, mais également à certains sites connaissant une transformation profonde de leur activité économique.

*La commission **adopte** les amendements CE81 et identiques.*

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

*Amendement CE177 de M. Inaki Echaniz.*

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Nous vous soumettons un amendement qui met à la disposition des élus un nouvel outil très sollicité. En effet, plusieurs collectivités ont déjà instauré un nombre maximal d'autorisations de changement d'usage pouvant être accordées au cours d'une période déterminée, traitant ainsi explicitement de la question des quotas. Des exemples concrets incluent La Rochelle, Val d'Europe Agglomération, et Saint-Malo, dont le maire M. Gilles Lurton est venu nous présenter son initiative lors d'une audition.

L'objectif de cet amendement est de consolider ces pratiques en créant une base légale dans le CCH, permettant à la commune de définir un nombre d'autorisations temporaires, tout en instaurant un mécanisme de publicité et de transparence. Ces autorisations temporaires seraient délivrées pour une période inférieure à cinq ans. Il est en effet essentiel de s'assurer que ces autorisations ne soient pas conservées indéfiniment.

L'objectif est simplement de pérenniser et d'inscrire dans la loi un dispositif déjà existant qui a donné des résultats concrets, notamment dans des situations délicates. Un exemple serait celui d'Annecy, où la question des meublés de tourisme se concentre exclusivement sur le centre-ville, et où une compensation serait inefficace, car les propriétaires pourraient simplement se tourner vers une zone plus vaste, ne résolvant ainsi pas le problème du centre-ville. Cette problématique est également présente à Saint-Malo.

Il devient donc impératif de sécuriser cette approche, car les communes qui l'ont mise en place font face à des actions en justice entraînant souvent des référés suspensifs et entravant la réalisation de ces quotas qui, à mon sens, représentent la mesure la plus fine et la mieux adaptée aux spécificités des territoires.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Je suis favorable à cet amendement.

**M. Antoine Armand (RE).** Je tiens non seulement à remercier le rapporteur pour ses propos très pertinents sur la situation à Annecy, mais également à saluer cet amendement. Il constitue, à mon avis, un amendement crucial en termes de sécurité juridique. Les élus locaux réclament avec insistance d'être renforcés et aspirent à obtenir de la visibilité ainsi qu'une sécurité juridique dans les actions qu'ils entreprennent. Je suis convaincu que cet amendement répond de manière indispensable à ces besoins.

**M. Thibault Bazin (LR).** Je juge regrettable, alors que nous encourageons la mise en place de programmes locaux de l'habitat (PLH) intercommunaux et la répartition de la production de logements aidés à l'échelle intercommunale avec des offices publics de l'habitat (OPH) intercommunaux, que nous observons des zonages incohérents au sein même des métropoles et agglomérations. Après avoir examiné la liste des communes que vous avez mentionnées, je suis très surpris de constater des incohérences. Parfois, nous pouvons passer d'un trottoir à l'autre et être éligibles d'un côté tout en ne l'étant pas de l'autre.

Cet amendement est très intéressant, mais la question qui se pose est celle de la cohérence globale de l'ensemble de nos politiques publiques, au-delà de la simple question des meublés de tourisme. Il est essentiel d'assurer une cohérence d'ensemble sur l'ensemble des politiques, surtout si nous voulons promouvoir la mixité et garantir la production. Au-delà de

l'investissement en zonage, cela a un impact sur l'accèsion avec le prêt à taux zéro (PTZ) et les quotités bonifiées en fonction du zonage.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** Je suis pour ma part extrêmement favorable à cet amendement. Nous pouvons parfois être critiques à propos de mesures centralisées générant des effets pervers. En l'espèce, cet amendement se nourrit des expériences de terrain de manière ascendante, pour parvenir à une différenciation. J'apporte donc mon soutien à cette méthode.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Je rappelle que le dispositif demeure à la main de la commune. Rien n'empêche ensuite les maires souhaitant mettre en place des quotas de se coordonner entre eux à une échelle plus large.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Je souhaite pour ma part répondre à propos de la nécessité de cohérence. Comme je l'ai mentionné en introduction, nous assumons un changement de modèle de développement territorial pour nous adapter à la transition écologique et au lien entre l'emploi et le logement. Nous sommes en train de revoir le modèle de développement urbain que nous devons poursuivre dans les années à venir.

Ainsi, une série de mesures législatives est en cours pour adapter les différentes modalités. La manière dont le zonage évoluera sera abordée dans la loi sur le logement, et nous y repenserons également l'ensemble des outils de la politique nationale du logement. La loi logement doit englober à la fois les questions de décentralisation, déterminant qui fait quoi, et tous les instruments de la politique étatique du logement que nous devons revoir.

*La commission adopte l'amendement CE177.*

*Amendement CE163 de M. Aurélien Lopez-Liguori.*

**M. Frédéric Falcon (RN).** Il s'agit d'un amendement visant à compenser la prolifération excessive des meublés de tourisme à travers des plateformes telles que Airbnb. Mon collègue Aurélien Lopez-Liguori propose, par cet amendement, de formaliser la mise en place systématique d'une compensation lors d'un changement d'usage dans les zones tendues.

L'objectif de cette compensation consiste à obliger le propriétaire, en cas de passage d'un logement en location de courte durée, à proposer un autre logement destiné à un usage d'habitation. Cela pourrait impliquer la réhabilitation d'un logement inhabitable ou la transformation d'un local à usage commercial ou professionnel en logement. Ainsi, à chaque changement d'usage, un local serait affecté à des fins d'habitation. Cette pratique se répand de plus en plus, avec des exemples concrets à Colmar, Toulouse, Paris et au sein communauté d'agglomérations du Pays basque.

Il est important de souligner que les communes ont la possibilité de moduler l'application de cette compensation. Elles peuvent exiger que le logement proposé ait une certaine taille, soit situé dans une zone spécifique, ou encore que la mesure soit mise en place après un certain nombre de locations. La compensation apparaît ainsi comme un outil efficace pour rééquilibrer l'offre de logements en zone tendue et répondre à la multiplication des locations de courte durée.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** La mesure de compensation existe déjà. Cet amendement suggère de rendre obligatoire la compensation du changement d'usage dans

l'ensemble des zones tendues. Cette proposition me semble à la fois excessive et en contradiction avec la liberté d'administration des élus locaux. Elle va à l'encontre de l'esprit de notre loi qui vise à fournir aux élus des outils qu'ils peuvent adapter en fonction des réalités de leur territoire.

Par conséquent, nous émettrons un avis défavorable sur votre amendement.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Je profite par ailleurs de cet amendement pour saluer le travail de fond mené par la communauté d'agglomération du Pays basque. Elle a été parmi les premières à mettre en œuvre le principe de compensation, suivie notamment par Paris, malgré une réglementation très stricte et des pressions considérables. Bien que cela ait été contesté deux fois en justice, cette mesure est en application depuis le mois de mars et montre déjà des résultats probants. Dans le Pays basque, où nous observions une augmentation de 130 à 150 % du nombre de meublés, cette mesure a contribué à freiner l'essor des logements touristiques.

En dépit des critiques, ce dispositif a également permis de réintégrer une cinquantaine de logements, autrefois dédiés aux meublés touristiques, dans le marché locatif à long terme. Il s'agit donc d'une initiative positive que nous préférons laisser à la discrétion des communes plutôt que de la rendre obligatoire.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Nous sommes effectivement pour la liberté laissée aux maires d'utiliser ou non le dispositif. Par conséquent, nous sommes défavorables à cet amendement.

**M. Thibault Bazin (LR).** Je pense qu'un véritable sujet porte sur les changements de destination, lesquels sont parfois complexes, notamment en zone inondable ou en zone relevant de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Il importe de laisser la liberté aux maires, mais également que les administrations d'État permettent ces changements.

*La commission rejette l'amendement CE163.*

*Amendement CE69 de M. Stéphane Peu.*

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Nous sommes actuellement dans une situation paradoxale où l'autorité administrative peut accorder un changement d'usage sans être informée, par exemple, d'une opposition du règlement de copropriété ou du propriétaire, surtout lorsque le demandeur est un locataire. Cela génère des conflits d'usage et conduit à des autorisations de changement qui ne sont pas adaptées à la réalité du terrain.

Nous proposons donc que l'accord de conformité avec le règlement de copropriété ou l'avis du propriétaire soit fourni en support de la demande de changement d'usage.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Nous constatons une certaine redondance sur ce sujet. Nous nous en remettons à la sagesse de la commission.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Nous avons nous-mêmes déposé un certain nombre d'amendements de simplification donnant davantage de pouvoirs aux copropriétés. Ces amendements n'ont pas été jugés recevables par le président, mais nous devons effectivement



traiter ce sujet dans un futur texte. Il est dommage que nous ne puissions pas le faire dès aujourd'hui, mais telles sont les règles des articles 45 et 40.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Pour ma part, j'exprime une position défavorable dans l'attente du règlement de Bruxelles. Il sera sans doute nécessaire effectivement de recourir à un autre texte ultérieurement.

**M. Sébastien Jumel (GDR-NUPES).** Lorsqu'une collectivité met en place le permis de louer, elle le fait sur des bases déclaratives. Les moyens dont disposent les collectivités pour contrôler si, au moment du changement de bail, le permis de louer est sollicité sont réduits.

De la même manière, notre PPL prévoit la transmission des diagnostics de performance énergétique (DPE) pour s'assurer que les meublés touristiques sont bien conformes aux exigences. Cependant, les mécanismes pour obtenir ces DPE ne sont pas toujours très clairs. Ils ne correspondent pas toujours à la réalité des performances énergétiques des logements.

Je vous invite donc à réfléchir au moyen de contrôle concret dont l'État et les collectivités disposent pour que ces prescriptions légitimes soient bien respectées.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Dans les copropriétés où la part des logements Airbnb devient très importante, les dysfonctionnements générés sont majeurs. La copropriété subit également des surcoûts. Par conséquent, demander la conformité avec le règlement de copropriété me semble acceptable, y compris dans l'attente d'un texte plus large.

*La commission adopte l'amendement CE69.*

*Amendements CE36 de M. Stéphane Delautrette, CE56 de M. Stéphane Peu, CE79 de M. Antoine Armand, CE106 de M. Christophe Plassard et CE113 de M. Jean-Félix Acquaviva.*

**M. Stéphane Delautrette (SOC).** Cet amendement vise à rétablir une certaine équité face à l'émergence de nouveaux acteurs liés à l'essor des meublés touristiques, notamment des intermédiaires tels que les conciergeries ou les agences de gestion locative. Ces entités prospèrent en facilitant des locations de courte durée, malgré les contraintes réglementaires relatives au changement d'usage dans l'intérêt général.

Bien que ces intermédiaires soient soumis aux règles du Code du tourisme, ils ne peuvent actuellement être sanctionnés par une amende civile conformément au Code de la construction de l'habitation.

Nous proposons donc qu'ils puissent être passibles de sanctions financières en cas d'actions contraires à la réglementation. Il est important de souligner que ces dispositions ne s'appliquent qu'aux loueurs.

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** Ma proposition est identique, avec les mêmes arguments. Il ne me paraît pas incongru d'exiger dans une loi que les professionnels que sont ces intermédiaires respectent la loi et ne prospèrent pas de son contournement.

**M. Antoine Armand (RE).** Je suis d'accord avec mes collègues. J'ajoute que certains intermédiaires trompent sciemment leurs clients, lesquels pensent être en conformité avec la réglementation et seraient pourtant directement tributaires de l'amende.

**M. Christophe Plassard (HOR).** Ces dispositions pourraient également dissuader des personnes qui entendraient créer une conciergerie pour gérer un certain volume de propriétés.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** Il s'agit effectivement d'un amendement d'éthique et d'équité, en responsabilisant ces intermédiaires pour qu'ils ne puissent pas éviter les sanctions et que le loueur ne soit pas le seul concerné.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Nous émettons un avis favorable.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Nous parlons en effet ici de pratiques frauduleuses, et l'un de nos amendements retirés visait à suspendre les agents immobiliers concernés. Il existe aujourd'hui un réel sujet de contrôle de ces pratiques délétères pour les personnes et les territoires. Malheureusement, les services de Bercy, aujourd'hui, ne se mobilisent pas suffisamment sur ce sujet. Pourtant, les contrôles ne seraient pas si complexes que cela à mettre en place.

J'ai moi-même été témoin de personnes âgées de 85 ou 86 ans expulsées de chez elles pour un congé pour reprise, et le lendemain, le logement se trouvait sur Airbnb. Le cas de M. Dupont à Biarritz est particulièrement illustratif : M. Dupont est âgé de 66 ans et bénéficie d'une pension d'invalidité. Il a résidé pendant 20 ans dans un logement de 20 m<sup>2</sup> et a reçu un congé pour reprise. Il perçoit un revenu mensuel de 1000 euros et se trouve alors dans l'incapacité de trouver un autre logement à Biarritz ou même dans les Pyrénées-Atlantiques. Or, nous savons que son appartement sera très probablement mis en location sur des plateformes comme Airbnb ou transformé en résidence secondaire dès son départ.

Cette situation met également en lumière les défis rencontrés par des personnes comme les infirmières, qui se retrouvent parfois contraintes de signer des baux sous des conditions inappropriées, imposées par des propriétaires ou des agences immobilières. Ces contrats sont parfois illégaux, créant ainsi des difficultés pour les travailleurs et locataires. Il est souvent question des locataires qui ne remplissent pas leur part du contrat, mais certains propriétaires se montrent également abusifs.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Je m'en remets à la sagesse de la commission sur cet amendement.

**M. Frédéric Falcon (RN).** Nous sommes pour notre part plutôt favorables à cet amendement. Cependant, nous regrettons que les plateformes numériques ne soient pas concernées. Nous ne comprenons pas pourquoi elles sont exclues par cette PPL.

**M. Romain Daubié (Dem).** Cet amendement propose-t-il de distinguer les intermédiaires disposant de la carte G issue de la loi Hoguet de ceux qui ne l'ont pas ?

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Nous n'avons pas prévu cette distinction. La navette permettra de compléter ce point si besoin.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Par ailleurs, monsieur Falcon, concernant les plateformes, la PPL examinée ici résulte de choix. Vous êtes libre de formuler également une PPL sur le sujet.

*La commission adopte les amendements.*

*Amendement CE176 de Mme Annaïg Le Meur et sous-amendements CE197, CE198, CE199 et CE200 de M. Vincent Rolland et CE192 de M. Sébastien Jumel, amendements CE129 de M. Sébastien Jumel, CE144 de M. Xavier Roseren, CE89 et CE96 de M. Jean-Félix Acquaviva (discussion commune)*

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Nous abordons ici le sujet de la servitude de la résidence principale dans le règlement d'urbanisme, répondant à une préoccupation croissante des élus et à la nécessité de préserver le parc résidentiel des communes face à une possible transformation en résidences secondaires. La proposition consiste à autoriser, dans le plan local d'urbanisme (PLU), la création de secteurs où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont contraignantes et doivent être utilisées en tant que résidence principale.

Cette mesure se veut équilibrée, encadrée et strictement subordonnée à un impératif d'intérêt général. Elle s'applique uniquement aux constructions nouvelles, excluant les constructions existantes, et ne remet donc pas en cause les situations établies.

Elle exige une modification du règlement d'urbanisme de la commune et est limitée aux territoires présentant un taux élevé de secondarisation du parc, fixé à 20 % dans notre proposition. Cette limite est justifiée par l'impératif d'intérêt général de lutte contre l'attrition des résidences principales. Par ailleurs, cette servitude n'affecte pas le parc existant de logements, préservant ainsi la possibilité d'acquérir une résidence secondaire dans l'ancien.

La rédaction proposée prévoit un dispositif de mise en œuvre, avec la mention, en cas de mutation ou de contrat de bail, de l'existence de cette servitude, afin de garantir son application au gré des mutations.

**M. Vincent Rolland (LR).** Je suis extrêmement favorable à ce type de dispositif. Dans la mission que j'avais partagée avec Mme Annaïg Le Meur, nous avons identifié une problématique concernant des collectivités qui investissent dans des aménagements réservés à des habitations principales, mais qui, au fil du temps, voient ces habitations transformées en résidences secondaires pour diverses raisons. Il est préoccupant de constater que des fonds publics se retrouvent ultérieurement au service de résidents secondaires. Il est donc crucial, notamment pour les nouvelles constructions, lorsque des zones sont délimitées, de figer définitivement ces habitations en tant que résidences principales.

Cependant, je questionne le choix du seuil fixé à 20 %. Comme l'a souligné plus tôt M. le rapporteur, privilégier le préventif au curatif est essentiel. Dans les zones où la prévalence de résidences secondaires est déjà élevée, il est connu que des communes non touristiques, mais limitrophes peuvent être affectées par une contagion géographique, entraînant l'acquisition d'habitations principales par des résidents secondaires. Par conséquent, pourquoi ne pas envisager, dès maintenant dans ces communes, l'établissement de zones réservées aux habitations principales, figées dans le temps ? Si la décision relève de la délibération du conseil municipal et témoigne de la volonté propre de la commune, il n'existe aucune raison de s'y opposer.

**M. Sébastien Jumel (GDR-NUPES).** Je propose également d'abaisser ce seuil. Dans ma ville de Dieppe, le coût de l'immobilier entre 2017 à 2022 est passé de 1510 euros à 2068 euros le m<sup>2</sup>. La pression sur le logement a ainsi surenchéri le prix du foncier.

Cette ville de 30 000 habitants comprend 39 % de logements sociaux. Dans le même temps, nous y dénombrons 1988 résidences secondaires, soit environ 10 %. Or, je vous ai

indiqué plutôt que le taux de vacance des logements sociaux à Dieppe est inférieur à 1 %. Par ailleurs, le nombre de logements Airbnb augmente très fortement.

Ainsi, le pourcentage de résidences secondaires n'est pas significatif à propos de l'inadéquation de l'offre et de la demande de logements. C'est pourquoi je propose que le dispositif prévu ne s'enferme pas dans un taux théorique de 20 %.

**M. Xavier Roseren (RE).** En France, un logement sur 10 est une résidence secondaire. Nous nous plaçons en première position au niveau européen sur ce sujet. Quatre résidences sur 10 se trouvent sur le littoral, et 16 % dans les stations de montagne et 12 % dans les agglomérations. Dans certains territoires, la concentration de ces logements est extrême.

Ces situations entraînent des conséquences importantes en termes de gentrification. Les habitants permanents n'ont plus les moyens financiers de se loger.

Cet amendement ambitieux prévoit l'instauration de zones consacrées uniquement à la création de nouvelles résidences principales. Il est proposé d'autoriser la mise en place de ces servitudes dès lors que les communes dépassent le taux de 10 % de résidences secondaires. Nous faisons confiance aux élus locaux en la matière.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** Ce débat est effectivement important. Vous savez qu'en Corse, dans le cadre des discussions sur l'autonomie, il est question d'un statut de résident. Nous parlons ici d'une servitude sur les constructions nouvelles dans les PLU, afin de prévoir des zones exclusivement dédiées à des résidences principales.

L'amendement CE96 fait référence au plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (Padduc). Il est proposé d'adapter le Padduc pour réaliser des espaces stratégiques permettant aux PLU futurs de la Corse d'être compatibles avec les objectifs de Mme la rapporteure. En effet, nous comptons 58 % de communes sans PLU, soit quatre fois plus que la moyenne nationale. Pourtant, le taux d'artificialisation au RNU est supérieur à n'importe quelle commune au RNU de France continentale.

De même, nous ne rencontrons pas de problème de construction de logements neufs en Corse. Le problème porte plutôt sur la destination de ces logements.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Je souhaite tout d'abord remercier M. Rolland d'avoir permis d'aboutir à cette notion de servitude, grâce à ces travaux au cours de la mission que nous avons partagée.

Le taux de 20 % nous paraît proportionné, car nous comptons aujourd'hui environ 10 % de résidences secondaires sur l'ensemble du territoire. Certaines communes se trouvent en deçà et d'autres bien au-delà. L'objectif était de parvenir à un outil pour ces dernières. C'est pourquoi il nous a paru nécessaire d'augmenter ce taux au-delà de 10 %.

Par ailleurs, une question portera certainement au niveau constitutionnel sur la proportionnalité.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Par ailleurs, nous sommes favorables sur le fond à l'amendement CE96 concernant le Padduc. Cependant, nous formulons une demande de retrait en faveur de l'amendement CE191 examiné par la suite. Nous considérons en effet que la Corse doit bénéficier de dispositifs adaptés à ses spécificités.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Nous formulons donc un avis favorable à l'amendement que j'ai présenté et des avis défavorables et une demande de retrait pour l'ensemble des sous-amendements et amendements restants.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Je formule quant à moi un avis de sagesse concernant l'amendement CE176 et un avis défavorable pour l'ensemble des sous-amendements. Je pense en effet que fixer un taux inférieur à 20 % de résidence secondaire ne respecterait pas la notion de proportionnalité sur le plan juridique.

Ensuite, je suis également défavorable à l'amendement CE129. S'agissant du CE144 et du CE189, je formule un avis de sagesse.

En revanche, je suis défavorable à l'amendement CE96, car le degré de précision du Padduc me semble incompatible avec cette mise en place. Il est nécessaire de mettre en place des PLU.

**M. Thibault Bazin (LR).** Je comprends l'intérêt et l'objectif. Cependant, je m'interroge sur l'opérationnalité du dispositif. Par exemple, aucune durée n'est précisée pour la résidence principale. Or, si demain nous devons déménager pour des raisons professionnelles et que nous ne souhaitons pas vendre le logement, que devons-nous faire ? Le logement reste-t-il vacant dès lors qu'il n'est pas possible de le louer ?

Ensuite, si le propriétaire n'occupe pas le logement et ne le propose pas en location, quelles sont les sanctions ? Aucune n'est prévue.

J'entends que vous ciblez les locations de courte durée. Cependant, si le dispositif englobe également les logements qui ne sont pas des résidences principales qui ne se trouvent pas en location, nous n'aurons pas nécessairement atteint l'objectif. Il me semble donc nécessaire d'approfondir les modalités.

**M. Frédéric Falcon (RN).** Pour ce qui nous concerne, nous étions plutôt d'accord avec la philosophie de l'article 2. Cependant, les attaques aux droits de propriété deviennent considérables. Chers collègues, vous pouvez voter ces amendements, mais que feront ensuite les propriétaires ? Ils passeront leurs résidences secondaires en résidences principales pour résoudre le problème.

**Mme Marina Ferrari (Dem).** Pour ma part, je me réjouis de lire cette disposition dans le texte. Elle était notamment demandée depuis longtemps par l'Association des maires des stations de montagne.

J'entends pour autant le risque concernant le seuil et l'atteinte au droit de la propriété. Il est d'ailleurs possible que cette question se pose également avec un taux de 20 %. Pour autant, sur un territoire comme le mien, à Aix-les-Bains en Savoie, avec 15 % de résidences secondaires, il est d'ores et déjà très difficile de loger nos résidents permanents. Il serait donc bien que ce seuil soit abaissé.

Quoi qu'il en soit, il s'agit ici d'une bonne mesure qui, je l'espère, passera les contrôles de légalité.

**M. Julien Bayou (Ecolo-NUPES).** Je soutiens bien entendu cet amendement. Nous aurons également à évoquer le stock ultérieurement. Je peux notamment citer l'exemple de Paris où il est difficile de construire de nouvelles résidences : nous y comptons aujourd'hui

10 % de résidences secondaires, l'équivalent de deux fois le 10<sup>e</sup> arrondissement et de trois fois le 7<sup>e</sup> autour de l'Assemblée nationale. Il sera bien nécessaire un jour de transformer ces logements non occupés en logements utiles.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** Cette loi générale se heurte nécessairement à la différenciation des territoires dans la réalité. Je suis pour ma part surpris par vos propos, monsieur le ministre, à propos du Padduc. Il sera nécessaire que vous veniez en Corse, notamment pour comprendre l'article L.4424-11 et la notion des espaces stratégiques existante uniquement pour ce Padduc. Votre interprétation nous inquiète.

Par ailleurs, concernant l'absence de PLU de Corse, celle-ci s'explique par de nombreux sujets. C'est d'ailleurs pourquoi il est heureux que le Padduc existe.

Nous n'avons donc pas la même lecture juridique que vous. Il serait bien de davantage prendre en considération les territoires sur ce sujet.

Je vais pour ma part me rallier à l'amendement CE191, mais je ne suis pas du tout d'accord avec vous sur ce sujet.

**M. Sébastien Jumel (GDR-NUPES).** Je sais que les maires disposent d'autres moyens de contrôler l'affectation des constructions neuves. Dans les faits, il est possible d'influer sur ce que nous considérons utile pour la population.

Cependant, je souhaite insister sur le fait que ce seuil de 20 % est problématique. Une petite commune à proximité d'une ville plus importante, avec 45 % de résidences secondaires, pourra actionner le dispositif que vous prévoyez, mais une ville de 30 000 habitants peut avoir un quartier au-delà de 45 % de résidences secondaires, comme tel est le cas à Dieppe, sans être capable, dans le zonage, de mettre en place le même dispositif. Je juge cela dommageable pour la mixité et le vivre ensemble.

*La commission **rejette** les sous-amendements.*

*La commission **adopte** l'amendement CE176.*

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

*Amendement CE191 de M. Inaki Echaniz.*

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Nous reprenons l'amendement précédent de M. Acquaviva avec de légères adaptations, et nous y donnons un avis très favorable. La Corse a effectivement besoin d'outils adaptés à la réalité de son territoire, en accord avec la différenciation et la décentralisation.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Je précise que M. Acquaviva avait déposé un sous-amendement sur ce sujet, que je ne pouvais pas rendre recevable, car son champ excédait celui d'un sous-amendement. C'est pourquoi les rapporteurs ont repris ce sujet.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** En l'absence de PLU, je salue cette reprise de la part des rapporteurs. Cela sera très utile dans la situation transitoire actuelle. Je rappelle en effet que dans la loi 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre

l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux (« Zan »), nous avons obtenu, grâce à M. le président et à d'autres de nos collègues, le fait de rendre obligatoires les PLU au plus tard en 2027.

**M. Sébastien Jumel (GDR-NUPES).** Je rappelle qu'un usage en vigueur à l'Assemblée nationale consiste à ne jamais anticiper les décisions du Conseil constitutionnel. Il importe donc de ne pas se brider. Le Conseil constitutionnel fait ensuite son œuvre une fois qu'il est saisi des textes.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Un autre usage porte sur la grande sensibilité des rapporteurs à ces arguments, notamment lorsqu'ils sont suggérés par les administrateurs.

*La commission adopte l'amendement.*

*La commission adopte l'article 2 modifié.*

### **Article 3**

*Amendements de suppression CE11 de M. Frédéric Falcon, CE74 de M. Jean-Pierre Vigier et CE112 de Mme Pascale Boyer.*

**M. Frédéric Falcon (RN).** Nous constatons un certain caractère technocratique dans les débats des dernières heures, une déconnexion totale entre la classe politique que vous représentez ici et les aspirations des Français, ce qui est plutôt préoccupant.

Il est important de souligner notre opposition catégorique à toute augmentation de la fiscalité sur l'immobilier, quel que soit le prétexte invoqué. En France, l'immobilier demeure l'actif le plus taxé, et nous estimons qu'il serait plus judicieux de privilégier des dispositifs incitatifs plutôt que d'alourdir davantage la fiscalité.

Notons également que cette PPL semble être calibrée essentiellement pour des villes situées à l'ouest du pays, sur l'arc atlantique. Cette mesure constitue une atteinte sérieuse aux droits de propriété et une lourde charge fiscale pour les petits propriétaires, comme c'est le cas dans ma région du Languedoc. Il est particulièrement regrettable que les plateformes numériques ne soient pas du tout concernées par ces mesures, accentuant ainsi les inégalités.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Il est légitime que chacun exprime son avis sur les amendements, mais taxer vos collègues de « technocrates » et balayer leurs opinions d'un revers de main me semble quelque peu indélicat. Nous avons tous le droit d'avoir nos opinions, et chaque groupe ici les exprime. Nous devrions tous être ouverts à des débats constructifs et respectueux, en présentant des arguments solides plutôt que de disqualifier les positions de nos collègues de manière générale.

**M. Jean-Pierre Vigier (LR).** Cet article 3 traite de la fiscalité des meublés de tourisme classés. Or, vous savez que le Gouvernement a confié une mission à deux députés précisément

sur le sujet de la fiscalité locative. Il est par conséquent proposé d'attendre les conclusions de cette mission avant de prendre toute décision sur le sujet.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Les arguments que je viens d'entendre sont regrettables, car nous avons travaillé sur le terrain avec pragmatisme. Notre approche n'est pas restée confinée à des lectures technocratiques, mais s'est concrétisée par des rencontres avec les élus et les citoyens. Il devient de plus en plus difficile d'expliquer pourquoi il persiste un écart en faveur de la fiscalité liée au logement touristique.

Ne pas agir sur la fiscalité serait, à nos yeux, un non-sens face à son impact sur l'intensification des activités de meublés de tourisme. Cela entraînerait des répercussions sur l'augmentation des loyers, sur la dévitalisation des centres-villes, et une augmentation des nuisances sonores dans les zones tendues. Le régime actuel des locations meublées bénéficie d'un avantage fiscal que nous considérons comme disproportionné compte tenu de la situation critique en matière d'accès au logement. Une réduction de l'abattement fiscal est donc plus que nécessaire pour rééquilibrer le marché locatif.

Notons que dès 2008, la commission des finances s'est penchée sur ce sujet en qualifiant le régime applicable aux meublés de tourisme « d'incongruité fiscale ». De plus, l'abattement fiscal prévu par le régime micro-BIC était alors jugé « injustifié ».

J'ai déjà soulevé cette problématique dans le cadre du rapport d'information sur les moyens de faire baisser le prix du logement en zone tendue hors Île-de-France. Cela a également été abordé dans mon avis budgétaire sur le logement. Des mesures doivent être prises sans attendre. Pour ces raisons, je m'oppose aux amendements de suppression, afin que nous puissions débattre de la question.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Je vais exposer la position du Gouvernement concernant l'article 3 dans son ensemble, ainsi que sur les différents amendements. Nous avons traité la question de l'outil de régulation mis à la disposition des maires pour contrôler le développement des meublés touristiques, car cette mesure était urgente. Il était nécessaire de donner aux maires et aux élus locaux les moyens de freiner la progression.

Nous abordons maintenant la question de la fiscalité. Contrairement à la régulation des meublés touristiques, ce sujet n'est pas urgent. Il est toutefois complexe, et un exemple peut l'illustrer : nous évoquons le régime micro-BIC, mais il est possible que la majorité des propriétaires-bailleurs des meublés logistiques se trouve au réel. Tant que la mission parlementaire n'a pas formulé de propositions concrètes en matière de réforme de la fiscalité locative, prendre des décisions importantes dans ce domaine serait prématuré. Nous manquons d'éléments à ce jour.

Par ailleurs, le logement locatif privé en France représente un quart du parc, et 99 % des propriétaires-bailleurs sont des particuliers. Certains investisseurs ont opté pour les meublés touristiques, et en tant que ministre du logement, j'aspire à les voir revenir dans le locatif privé de longue durée demain. Il s'agit d'un enjeu majeur que devra traiter la mission parlementaire.

Ainsi, je propose de laisser l'article en l'état, sans y apporter de modifications, et d'attendre les résultats et propositions de la mission parlementaire avant d'envisager toute évolution.



**M. le président Guillaume Kasbarian.** Avant d'ouvrir la discussion, je souhaite rappeler que nos rapporteurs ont déposé cette PPL en avril, et que nous avons sollicité plusieurs fois des chiffres au Gouvernement au fil des mois, en vain malheureusement. Il est aujourd'hui encourageant, monsieur le ministre, que vous ayez initié cette mission avec Mme Ferrari et Mme Le Meur. Nous espérons obtenir enfin les éléments chiffrés tant attendus depuis des mois et qu'une solution pertinente émanera de cette mission en mars.

Par ailleurs, intégrer un article fiscal dans cette PPL offre la possibilité d'apporter des modifications au Sénat, étant donné que nous sommes actuellement en première lecture. Nous pourrions maintenir l'article fiscal dans le processus législatif tout en menant cette mission. J'apporte cette précision méthodologique avant d'ouvrir la discussion.

**M. Sébastien Jumel (GDR-NUPES).** Pour le RN, être technocrate revient à prendre des décisions déconnectées de la réalité des gens. Pourtant, être capable de se plonger dans la technique pour résoudre les problèmes concrets des citoyens est un devoir. Je constate que vous avez plutôt tendance à exploiter les difficultés du monde sans réelle efficacité.

Je reviens maintenant au sujet principal. Je suis d'accord sur la nécessité d'intégrer la question de la fiscalité dans le texte. Comme le dirait ma grand-mère, « un tiens vaut mieux que deux tu l'auras ».

De plus, quand bien même je partage l'avis du ministre sur la nécessité d'orienter les propriétaires privés vers de nouvelles affectations de leur logement, cela ne se fera pas spontanément. Ma conviction est que les déclarations d'amour fonctionnent parfois mieux lorsqu'elles sont accompagnées d'incitations, notamment sous forme de contraintes fiscales. Il n'est ni possible ni acceptable que la location de maisons à volet fermé soit fiscalement plus avantageuse que celle de maisons à volet ouvert contribuant à l'animation des cœurs de ville.

Je partage donc l'avis du président et des rapporteurs quant à l'inclusion dans le texte d'une pénalité fiscale, en vue d'ajustements ultérieurs en fonction des conclusions du rapport de nos collègues au cours de la navette parlementaire.

**M. Julien Bayou (Ecolo-NUPES).** Pour répondre tout d'abord à l'argumentation du Front national qui défend, je cite, « les petits propriétaires », il est important de souligner que nous parlons d'un abattement de 178 000 euros, soit 14 000 euros par mois.

En ce qui concerne l'argument d'attente du ministre, celui-ci ne me semble pas convaincant pour deux raisons : premièrement, le Sénat a voté en faveur de la suppression de cette niche fiscale, et il est donc cohérent de l'intégrer au projet de loi de finances.

De plus, vous avez mentionné, monsieur le ministre, que nous ignorions si les bailleurs étaient au régime réel, auquel cas ils ne seraient pas concernés. Si tel est le cas, cela ne pose pas de problème, et cela permettrait pour autant de privilégier les locations de longue durée, comme l'a souligné M. Jumel.

**M. Stéphane Delautrette (SOC).** Notre groupe considère que notre PPL serait incomplète sans aborder le volet fiscal. Il ne s'agit pas de créer un nouvel impôt, mais de rétablir une justice fiscale. Cela devient particulièrement crucial pour éviter les situations où des personnes se retrouvent privées de logements en raison de l'utilisation locative touristique, favorisée par l'existence de telles niches fiscales.

Il est vrai que nous avons attendu depuis des mois ces données de l'administration fiscale, et il est surprenant que nous ne soyons toujours pas en mesure de les obtenir. Heureusement, la mission en cours devrait apporter ces informations.

Pour conclure, dans nos propositions sur le volet fiscal, nous ne nous limitons pas au régime micro-BIC, nous proposons également des amendements sur le régime réel, notamment en ce qui concerne les amortissements. Il s'agit d'un premier pas indispensable qui pourra être ajusté lors de la navette parlementaire.

**Mme Marina Ferrari (Dem).** Je suis consciente de ma position en tant que juge et partie, mais la position du Mouvement Démocrate a été mal interprétée. Notre intention n'était pas de repousser cette PPL, mais nous estimions qu'agir sans une étude d'impact claire constitue un exercice périlleux, risquant de déstabiliser les équilibres territoriaux, notamment dans les zones touristiques. Nous pourrions affecter des millions de contribuables. Or, notre objectif est de favoriser la location permanente.

Vous pouvez compter sur notre engagement envers cet objectif. Cependant, la PPL initiale proposait un alignement de tous les régimes à 40 %, et aujourd'hui nous nous retrouvons avec un texte à 30 %. Cela démontre une certaine incertitude.

Notre avis penche donc plutôt vers l'attente des résultats de notre mission, dont les conclusions seront rendues fin mars. Il serait préférable d'éviter un télescopage avec une éventuelle CMP.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Je vous confirme que ce télescopage n'est pas possible en l'état, car il revient à la Première ministre de convoquer la CMP. Elle a tout le loisir d'attendre le rendu de vos conclusions pour ce faire.

**M. William Martinet (LFI-NUPES).** Je suis impressionné par la capacité du Gouvernement à déployer des arguments visant à expliquer que sur la fiscalité des Airbnb, il est urgent d'attendre. Chaque fois, les arguments sont portés avec conviction pour aboutir à la même conclusion : il convient d'attendre avant de légiférer.

Pour ma part, j'estime important de poser un acte politique à travers cet article. Il s'agit de rappeler un principe qui ne pourra pas être remis en cause par la mission d'information parlementaire dont nous parlons : tout d'abord, il est nécessaire d'agir sur la fiscalité des Airbnb ; ensuite, il convient d'aligner les fiscalités pour mettre fin à la niche fiscale existante qui favorise le meublé touristique. Il me paraît important que la représentation nationale affirme ses principes dès maintenant et défende donc cet article 3 dans sa rédaction.

**M. Frédéric Falcon (RN).** Tout d'abord, chers collègues, souffrez qu'une opposition existe dans cette commission. Vous êtes tous globalement d'accord entre vous, mais notre philosophie, quant à nous, est divergente. Vous êtes tous aujourd'hui les alliés du Gouvernement. Cela n'est pas un drame, il nous arrive également, parfois, de voter avec lui.

Je souhaiterais vous mettre en garde quant à l'évolution de la fiscalité. Cette PPL n'est pas du tout adaptée à mon territoire, le Languedoc et les stations balnéaires. Je peux d'ores et déjà vous prédire des conséquences sociales, et si je peux paraître impertinent ce soir, mon objectif n'est pas de vous agacer, mais bien de vous alerter et de défendre ce territoire. La côte languedocienne n'est pas un territoire très riche, et il importe de faire attention.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** J'ai un problème avec la méthode évoquée de reporter. Nous ne découvrons pas ce sujet, nous en avons parlé lors de l'ancienne mandature. Je vous rappelle que la mission sur l'éviction de résidences permanentes par les résidences secondaires est issue d'un amendement de la loi 3DS, et que cette mission devait produire des conclusions sur la fiscalité locative elle-même, pas simplement sur la fiscalité meublée.

Je suis certain que la prochaine mission sera importante, mais rien n'empêche, au cours de la navette parlementaire, en bonne intelligence, de construire des compromis. Nous sommes dans l'exercice de notre pouvoir d'élaboration de la loi et je pense donc qu'il convient de légiférer.

**M. Vincent Rolland (LR).** Nous ne savons plus très bien où nous en sommes, car des modifications fiscales substantielles ont été décidées à propos des meublés à l'occasion de l'examen en première lecture du PLF. L'article 49-3 a également modifié les amendements qui avaient été retenus. Je ne ferai pas de commentaire sur ce qui s'est déroulé ce week-end au Sénat. J'observe simplement que vous avez parfois des alliés de circonstance chez LR.

Toujours est-il que la modification de la fiscalité visant à favoriser le logement permanent contre le logement permanent ne peut pas s'appliquer de manière uniforme à l'ensemble du territoire national. Il en va d'ailleurs de même pour la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS). Je peux vous indiquer que certains conseils municipaux ont estimé qu'il s'agissait pour eux de recettes supplémentaires, ne réglant en rien la question du logement permanent.

**M. Antoine Armand (RE).** Sur le fond, je voudrais quant à moi, répondre au réflexe poujadiste du Rassemblement national. Vous nous accusez de coercition alors que nous proposons un rééquilibrage fiscal. Où étiez-vous lorsque nous avons ouvert des facultés pour les maires à réguler les Airbnb ? Vous vous y êtes opposés, et voilà que vous jouez les héros des petits propriétaires. Pourtant, vous avez déposé plus tôt un amendement pour imposer une compensation obligatoire. Vos prises de position ne sont donc que tartufferies, erreurs et incohérences.

Pour ce qui est de la méthode, nous sommes favorables à une démarche de rééquilibrage fiscale. Peut-il être plus avantageux de louer un logement de tourisme plutôt qu'un logement à des salariés ou à des étudiants ? Cela ne doit pas représenter une aspiration sociale.

Il n'en demeure pas moins qu'il importe effectivement de prendre en compte les spécificités locales et le soutien au pouvoir d'achat. Je suis certain que la mission de nos deux collègues le permettra. J'ai toutefois la faiblesse de croire que cette PPL a suscité cette mission.

**M. Christophe Plassard (HOR).** Je pense que les échanges que nous pouvons mener maintenant sont de nature à nourrir la mission. Notre travail ne sera pas nécessairement inutile, quand bien même nous savons qu'il est temporaire et ne peut représenter qu'une étape vers un texte plus définitif.

**M. Jean-René Cazeneuve (RE).** Ma position est proche de celle du ministre. La complexité de la fiscalité est évidente sur un tel sujet. Je suis donc affolé par l'absence d'étude d'impact. Vous avez l'habitude, monsieur Jumel, de reprocher au Gouvernement de proposer des lois sans des études d'impact suffisantes, et vous proposez ici des amendements sans aucune visibilité sur ce point.

Le problème n'est pas Airbnb, ce dispositif apporte des avantages à de nombreuses personnes, notamment pour ce qui est du taux d'occupation. Le problème est en revanche l'abus de Airbnb et la professionnalisation en la matière. La question doit être de savoir comment procéder pour toucher uniquement ces personnes, et non pas la grand-mère possédant un gîte rural louant une chambre de temps en temps.

Par ailleurs, nous avons constaté de nombreuses versions dans les derniers mois, toutes plus différentes les unes que les autres. Je vous invite donc une nouvelle fois à la plus grande prudence en la matière. Quel serait l'impact d'un alignement ? Personne ne le sait ici. Un impact à 40 % coûterait beaucoup d'argent aux finances publiques, et j'y serais donc par principe défavorable. La loi telle qu'elle est écrite aujourd'hui, à 30 %, fait d'ores et déjà beaucoup de perdants. Des centaines de milliers de foyers paieront des impôts supplémentaires. Or, personne n'est capable ici de dire combien seront exactement ces foyers et combien ils devront payer en plus.

Je partage les objectifs de cette loi, bien entendu. Un sujet porte effectivement sur un avantage fiscal indu et sur le rééquilibrage du marché. Il convient cependant de demeurer prudent en la matière, et de rester sur le texte tel qu'il est écrit initialement.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Monsieur le rapporteur général, en juillet 2022, j'ai posé ma première question au Gouvernement, à M. Bruno Le Maire, sur cette thématique. Entre-temps a travaillé le groupe sur l'attrition des logements et divers rapports ont été rédigés. Bercy aurait donc pu produire son étude d'impact, nous l'avons d'ailleurs demandé. Nous avons sollicité des rendez-vous et de la coopération, nous n'avons rien reçu en retour.

Par conséquent, je peine à entendre aujourd'hui que l'argument pour ne rien faire est le manque d'étude d'impact. La responsabilité en la matière est celle de Bercy. S'il existe un État dans l'État, nous n'en sommes pas responsables.

Monsieur Rolland, effectivement, le groupe LR a voté la suppression de la niche au Sénat dimanche dernier. Vous devrez vous mettre d'accord sur ce point.

Concernant la mission, effectivement, cette dernière doit travailler sur l'ensemble de la fiscalité. Nous n'avons pas évoqué les meubles résidentiels, mais il s'agit également d'un sujet important. Cependant, je me permets d'insister sur les influenceurs qui, partout, indiquent que faire du Airbnb permet de se faire financer son logement par l'État, de ne pas payer d'impôts et de rentabiliser les logements dès le premier achat.

Avec notre PPL, les propriétaires ne perdront pas d'argent, ils continueront à avoir des revenus suffisants pour couvrir leur frais. Il s'agit simplement d'une question de justice fiscale. Je le redis avec fermeté, nous ne pouvons pas attendre au regard de la tension actuelle sur les territoires. Nous aurons tout le temps au cours de la navette de procéder à un éventuel ajustement si besoin.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Monsieur le rapporteur, nous nous sommes croisés pour la première fois fin août. Nous sommes aujourd'hui fin novembre pour examiner la PPL. Cela ne fait que trois mois. Le dossier est donc pris au sérieux par le Gouvernement.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Il l'est effectivement par vous, monsieur le ministre. Je peux toutefois émettre des doutes sur la volonté de Bercy d'agir. Pour ce qui nous concerne, j'espère que nous continuerons à travailler ensemble, je ne vous remets pas en cause.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Nous allons essayer de poursuivre cette réunion dans une bonne ambiance. N'hésitez pas à m'interpeller plutôt qu'à vous interpellier entre vous.

*La commission rejette les amendements.*

*Amendement CE201 de Mme Annaïg Le Meur et sous-amendement CE202 de Mme Marina Ferrari, amendements CE92 de M. Jean-Félix Acquaviva, CE91 de M. Jean-René Cazeneuve, CE77 de M. Jean-Pierre Vigier, CE104 et CE102 de M. Christophe Plassard, CE6 et CE3 de M. Julien Bayou, CE76 de Mme Émilie Bonnivard, CE118 de Mme Élise Leboucher et CE119 de M. François Piquemal (discussion commune).*

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Madame et monsieur les rapporteurs, je vous invite à nous présenter vos solutions. Essayons de progresser plus rapidement pendant cette séquence.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Pour inciter les propriétaires à louer leurs biens sur du long terme, nous proposons de modifier les plafonds et taux d'abattement comme suit : pour les meublés de tourisme classés, l'abattement fiscal en micro-BIC est baissé à 30 % dans le cadre du plafond de revenus de 30 000 euros. Cette disposition vise à conserver une incitation en faveur du classement, afin d'accompagner la montée en gamme des logements destinés à la location de tourisme.

Pour les meublés de tourisme classés situés en zones rurales définies comme « très peu denses » au sens de la grille communale de la densité de l'Insee ou en stations classées de sport d'hiver, l'abattement de 30 % est complété d'un abattement supplémentaire à 41 % sous réserve d'un chiffre d'affaires plafonné à 50 000 euros, soit 71 % au total.

Pour les meublés de tourisme non classés, l'abattement est également baissé à 30 % dans le cadre d'un plafond de chiffre d'affaires limité à 15 000 euros. Au-delà de ce plafond, les propriétaires devront se mettre au régime réel.

L'objectif reste le même : l'équilibre dans les abattements et sur le plan budgétaire.

**Mme Marina Ferrari (Dem).** Le sous-amendement CE202 vise à élargir le bénéfice de l'abattement de 71 % aux communes classées « stations de tourisme » ou « communes touristiques ». Nous comptons aujourd'hui 475 stations de tourisme et 1024 communes touristiques. Ces communes ont investi sur leurs outils touristiques et sont attachées au classement des meublés de tourisme, lesquels représentent une infime part de ce qui se trouve actuellement sur Airbnb. Surtout, ces meublés sont indispensables pour la qualité de l'accueil sur nos territoires touristiques. C'est pourquoi je vous propose cet amendement de bon sens.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** Mon amendement porte sur un alignement à 40 % pour les locations classées et non classées et pour les locations nues, avec un plafond rehaussé à 30 000 euros, sauf pour les gîtes ruraux, les maisons d'hôtes et les logements de stations de ski et d'alpinisme.

Cependant, je dois indiquer que l'amendement de Mme la rapporteure me convient, y compris dans sa définition des zones rurales.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Souhaitez-vous par conséquent retirer votre amendement ?

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** Tout à fait.

**M. Jean-René Cazeneuve (RE).** Je reconnais que nous manquons d'informations par la faute d'un certain nombre de personnes qui auraient dû nous les fournir depuis longtemps. Pour autant, cela ne représente pas une raison de légiférer sans savoir. L'amendement sur un alignement à 40 % vient d'être retiré, mais il aurait représenté un effet d'aubaine important auquel je suis défavorable.

Je suis pour ma part d'accord avec la position de M. Vigier et de Mme Ferrari, il convient d'attendre les conclusions de la mission pour légiférer de manière éclairée. Dans cette attente, je retire mon amendement.

**M. Jean-Pierre Vigier (LR).** L'amendement CE77 propose de maintenir l'abattement de 71 % pour les logements classés, sans distinguer le zonage des communes classées des autres. Il s'agit d'abaisser le plafond d'abattement applicable aux revenus tirés des logements touristiques classés à 50 000 euros, afin de lutter contre les professionnels de location de meublés.

**M. Christophe Plassard (HOR).** Les amendements CE104 et CE102 représentent deux possibilités d'aménagement de la fiscalité. Tout d'abord, il s'agit de considérer la courte et la longue durées en priorité pour procéder à une différenciation. En effet, la carence concerne aujourd'hui principalement la longue durée. L'objectif est donc de marquer une différence de fiscalité entre les deux dispositifs : la courte durée doit bénéficier d'un abattement de 30 % pour les logements non classés et l'abattement devrait être augmenté à 40 % pour la longue durée.

Ensuite, l'amendement suivant porte sur un alignement à 40 %, pour également envoyer un signal fort de diminution de l'avantage fiscal. Lorsque nous avons déposé cet amendement à la commission des finances, j'ai reçu de nombreux messages numériques de l'ensemble de l'écosystème du meublé touristique, me reprochant d'avoir porté un amendement modifiant la fiscalité, mais indiquant dans le même temps de manière unanime que la situation actuelle ne pouvait plus durer. Les personnes qui vendent ces appartements sont donc les premières à considérer le fonctionnement actuel anachronique. La fiscalité de 1974 ne peut pas être celle de 2024.

**M. Julien Bayou (Ecolo-NUPES).** L'amendement CE6 est simple et vise à supprimer la niche fiscale Airbnb. Je n'ai entendu aucun argument justifiant que les personnes qui louent en courte durée peuvent payer moins d'impôts.

En revanche, j'ai entendu notre collègue de Savoie déclarer que les stations de ski devaient en bénéficier. Pour quelle raison ? Pourquoi des personnes qui mettent un appartement en location de courte durée devraient-elles payer moins d'impôts ? Qui peut me l'expliquer, dans ce pays si attaché à l'égalité ?

J'ai entendu également M. le rapporteur général changer d'argument. Lors du PLF, il indiquait qu'il était brutal de changer les taux. Cet argument n'a pas porté, bien entendu. Aujourd'hui, il nous dit qu'il est urgent d'attendre.

Pour ma part, je vous propose de supprimer aujourd'hui cette niche fiscale Airbnb que rien ne justifie.

Pour ce qui est de l'amendement CE3, il a été travaillé avec la Fondation Abbé Pierre pour revenir sur les nombreux avantages du dispositif de location meublée. Ces avantages ne sont plus justifiés aujourd'hui. L'amendement propose de les supprimer, pour à nouveau avantager la location de longue durée classique.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Nos échanges intéressants soulignent à la fois des convergences et des divergences. Notre proposition d'amendement CE201 visait à parvenir à un équilibre, susceptible de satisfaire tout le monde. J'ai le regret d'émettre un avis défavorable au sous-amendement de Mme Ferrari. En effet, si nous étendions le dispositif aux communes classées tourisme, il deviendrait inutile. Je peux par ailleurs citer de nombreuses communes touristiques qui en ont assez de cet abattement fiscal.

Je reviens à l'essentiel : qu'importe le taux appliqué, les propriétaires de meublés, qu'ils soient classés ou non, continueront à connaître un bénéfice important de leurs locations. Le dispositif n'engendrera ni des volets clos ni des lits froids, car ces propriétaires continueront à gagner de l'argent avec la location touristique.

Nous parlons ici de logements loués de 500 à 1500 euros la semaine, parfois jusqu'à 11 000 euros la semaine. Rien ne justifie alors un abattement de 71 % ou de 50 % par rapport à un voisin qui loue son bien à une famille faisant vivre le territoire et dispose d'un abattement de seulement 30 %. Il existe un impératif de justice fiscale, et cet amendement doit être opérant. Si nous multiplions les exemptions, il ne fonctionnera pas.

Nous avons effectivement exempté les stations de ski. Parfois, je me dis que nous avons été trop cléments. Cependant, ces stations de ski disposent d'un parc important de logements n'ayant pas vocation à être loués à l'année, car personne n'y vit.

Nous avons par ailleurs reçu des maires de stations de ski qui sont également des stations-villages, avec des résidents à l'année alors sortis de leurs villages. Je pense également aux villages sur les côtes qui ne sont pas uniquement des stations balnéaires. À Vieux-Boucaules-Bains, par exemple, le maire se bat pour fixer des habitants à l'année. Or, l'abattement en vigueur entraîne une distorsion du marché. Nous devons donc unifier la règle et rétablir de l'égalité. Nous exemptons d'ores et déjà les gîtes ruraux, les maisons d'hôtes et les stations de ski, cela me semble suffisant. Vous pourrez ensuite, madame Ferrari, débattre de ce sujet au cours de votre mission avec l'ensemble des élus, et pas uniquement avec des représentants d'organismes d'influence.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Je précise qu'il n'a pas été évident pour nous de définir les exemptions. Nous nous sommes aperçus qu'il existait plusieurs modalités de classement possibles. Les intervenants ne disposaient pas tous des mêmes définitions.

Or, je partage la mission avec vous, madame Ferrari, et je souhaiterais donc vous entendre à nouveau sur ce sujet.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Pour ma part, ma position de principe est défavorable à tous les amendements dans l'attente des résultats de la mission.

**M. Sébastien Jumel (GDR-NUPES).** Les stations touristiques sont hétérogènes. Mon territoire, la Normandie, se trouve à deux heures de Paris, mais a un PIB industriel à 24 %. Nous

avons donc besoin de loger des salariés et des étudiants. Si nous exemptons ma station balnéaire des mesures fiscales visant à réguler les locations en Airbnb, nous allons rencontrer des problèmes. Nous ne sommes pas tous des îlots avec une monoactivité touristique.

J'aime les touristes, tel n'est pas le sujet. En revanche, je veux que lorsque ces touristes viennent dans mon territoire, les conditions de leur venue soient compatibles avec la vie de mes habitants, et je veux éviter la spéculation.

**Mme Marina Ferrari (Dem).** Monsieur Jumel, je partage le même objectif que vous, et ma ville est similaire à la vôtre. Cependant, je dispose également d'une station thermale et j'ai par conséquent besoin d'un parc touristique classé.

Monsieur Bayou, vous semblez faire part quant à vous d'une méconnaissance totale de l'économie touristique. Vous confondez les meublés classés de tourisme, soit 10 % du parc des meubles touristiques, et les meublés touristiques non classés, soit 90 % du parc. Ces derniers se trouvent sur les plateformes Airbnb. Par conséquent, il s'agit de votre cible.

Pour ma part, je défends la différenciation avec les meublés classés de tourisme. Lorsque vous louez un meublé classé, vous montez notamment en gamme. Je rappelle que pour être classé « station de tourisme », il convient de disposer de 70 % de son parc classé « meublé de tourisme », sans quoi vous perdez votre classement de station touristique et les avantages liés. Pour les communes, les impacts financiers peuvent être importants.

**M. Julien Bayou (Ecolo-NUPES).** Il convient que chacun se respecte. Tout le monde a travaillé ce texte et déclarer que je ne l'ai pas compris est malhonnête. Pour ce qui me concerne, je suis opposé à cette niche fiscale, et vous ne m'avez pas expliqué en quoi il est normal que des personnes paient moins d'impôts.

**M. Vincent Rolland (LR).** Je vais essayer d'apporter une explication à M. Bayou. Les meublés classés permettent à des propriétaires d'améliorer l'offre d'hébergements sur place. Les charges y sont alors bien supérieures qu'ailleurs. Aussi, sans ces avantages fiscaux, ces propriétaires ne louent pas ou bien ils le font sur des marchés parallèles. Ces derniers existent, ouvrez les yeux ! Nous vous invitons, si vous le souhaitez.

**M. Stéphane Delautrette (SOC).** J'ai beaucoup insisté tout à l'heure sur la nécessité d'aborder le volet fiscal. Nous soutiendrons donc l'amendement de madame la rapporteure.

Je souhaite par ailleurs évoquer l'amendement de Mme Ferrari et je m'interroge sur sa recevabilité, car cet amendement n'est pas gagé financièrement quant aux pertes financières pour l'État. Or, cet amendement a pour conséquence d'étendre le dispositif à 2335 communes et 509 stations classées. Je suis étonné que M. le rapporteur général n'ait pas souligné ce point.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Ce sujet ne relève pas de M. le rapporteur général, mais du président de la commission des finances. Il s'avère que cet amendement est recevable, car il repose sur le droit existant. Il ne dégrade donc pas les finances publiques en maintenant l'avantage fiscal existant. Il ne crée pas de dépenses supplémentaires par rapport à la situation actuelle en France.

**M. William Martinet (LFI-NUPES).** Je remarque une confusion dans le débat à propos de ce qu'est un meublé de tourisme classé. Nous ne parlons pas ici de logements quatre étoiles, l'essentiel des meublés touristiques classés sont sur les plateformes et sur Airbnb. D'ailleurs, Airbnb vous explique comment faire pour que votre meublé touristique soit classé.



Il suffit d'installer une télévision et de proposer des draps propres, pour atteindre le niveau d'abattement forfaitaire de 71 % totalement disproportionné par rapport à la réalité des chargés à assumer.

Je suis donc d'accord avec M. Bayou, il est temps de considérer que cette disproportion des avantages fiscaux ne correspond plus à la réalité. Il s'agit d'une niche fiscale à raboter. J'espère que nous pourrons le faire un jour.

**M. Christophe Plassard (HOR).** Pour ma part, j'attends le résultat de la mission. Chacun ramène la réflexion à sa circonscription. Il se trouve que l'île d'Oléron se trouve dans la mienne. Les effets de bord portent également sur l'absence de capacité à loger les saisonniers, par exemple. Dès lors que nous n'y parvenons pas, l'offre touristique se dégrade.

Nous pouvons discuter de la fiscalité et j'espère que Bercy nous fournira des études d'impact pour nous éclairer sur les aspects financiers de la décision. Il n'en demeure pas moins inacceptable qu'une personne née aujourd'hui sur l'île d'Oléron soit contrainte d'aller habiter sur le continent.

**M. Antoine Armand (RE).** J'espère que je ne serai pas taxé à mon tour d'appartenir à un organisme d'influence dès lors que je défends mon territoire. La spécificité des communes touristiques n'est pas uniquement celle de nos territoires de montagne. Nous regrettons tous le flou actuel, mais la priorité ne me semble pas être la désincitation du classement des meublés. Or, tel est le résultat de nos modifications. Je vous le dis en étant tout à fait favorable à un rééquilibrage fiscal et aux mesures de régulation. Il convient donc que nous nous montrions prudents dans l'approche de la situation.

**M. Jean-Félix Acquaviva (LIOT).** Nous savons que ce débat est complexe par nature. Néanmoins, l'amendement de la rapporteure me paraît intéressant, car il permet de progresser en matière de justice fiscale. Il s'agit ici d'une demande très forte sur les territoires. Dans le même temps, il permet de conserver l'abattement à 71 % dans des zones rurales plutôt larges.

Des évolutions seront certainement nécessaires, mais nous en sommes au début du processus. Je ne peux pas entendre qu'il est nécessaire de renvoyer la décision à demain par manque d'information. Je rappelle que le Gouvernement a recouru à l'article 49-3 sur l'abattement concernant les plus-values immobilières pour libérer la rétention foncière et provoquer un choc de l'offre. Cette logique vaut dans ce territoire, mais sera catastrophique chez nous. Pourtant, le Gouvernement a pris cette décision sans concertation et sans étude d'impact.

*Les amendements CE92, CE91 et CE93 sont retirés.*

*La commission rejette le sous-amendement CE202 et adopte l'amendement CE201.*

*En conséquence, les autres amendements tombent.*

**Après l'article 3**

*Amendements CE39 de M. Stéphane Delautrette, CE47 de M. Jean-René Cazeneuve, CE103 de M. Stéphane Plassard (discussion commune).*

**M. Stéphane Delautrette (SOC).** L'amendement CE39 vise à supprimer la double déduction des amortissements pour les logements en location meublée non professionnelle, dans le cadre du régime réel.

**M. Jean-René Cazeneuve (RE).** Il s'agit ici d'une réelle inégalité entre les locations meublées et non meublées, avec un double impact. Initialement, ce dispositif visait à encourager les constructions de meublés pour les jeunes travailleurs et les étudiants. Il a depuis été détourné vers le tourisme, concerné par l'amendement CE47.

Cependant, il est vrai que je ne dispose d'aucune étude d'impact sur ce sujet. Je suis persuadé que cette niche ne se justifie pas, et j'espère que la mission m'apportera des réponses précises sur ce sujet.

**M. Stéphane Plassard (HOR).** L'amendement CE103 suit la même logique, car deux amortissements surviennent : un premier pendant la durée de détention du bien et un second en échappant à la plus-value. Cette incongruité doit selon moi être corrigée.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Nous formulons un avis favorable sur les deux premiers amendements. Pour ce qui concerne l'amendement CE103, il s'avère proche des précédents, mais avec une écriture plus large. Nous demandons donc son retrait.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Quand bien même je comprends les arguments formulés, je formule un avis défavorable en lien avec la même position de principe d'attente des résultats de la mission.

**M. Julien Bayou (Ecolo-NUPES).** J'ai été sévère tout à l'heure avec M. le rapporteur général et je souhaite ici saluer sa prise de position importante. Une niche fiscale ne se justifie pas et il convient de la supprimer. Nous soutenons bien entendu ces deux amendements.

*L'amendement CE103 est retiré.*

*La commission adopte les autres amendements.*

*Amendement CE68 de M. Stéphane Peu.*

**M. Stéphane Peu (GDR-NUPES).** L'amendement est défendu.

*Après un avis de sagesse des rapporteurs et défavorable du Gouvernement, la commission adopte l'amendement.*

## Titre

*Amendement CE14 de M. Frédéric Falcon.*

**M. Frédéric Falcon (RN).** Il s'agit ici simplement de reprendre le titre pour le limiter à son champ d'action réel. La PPL porte essentiellement sur des zones tendues en zones littorales.

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Nous formulons un avis défavorable, car nous avons prouvé tout au long de ce débat que nous allons au-delà des zones tendues. Nous développons le changement d'usage à l'ensemble du territoire national.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Je formule également un avis défavorable.

**M. Eric Bothorel (RE).** Pour commencer, je salue le travail accompli par les deux rapporteurs sur ce texte qui propose de la décentralisation concernant la gestion de la politique du logement.

Je ne souhaite toutefois pas quitter ces débats sans évoquer les îles du Ponant : l'association des îles du Ponant s'étonne qu'un certain nombre de communes aient été classées en zones tendues et pas d'autres. Elle s'interroge sur les critères qui président à cette décision.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** J'ai effectivement indiqué plus tôt que nous avons modifié les zonages en nous reposant sur des critères objectifs. Une nouvelle modification est à venir prochainement. Quoi qu'il en soit, cette question plus large des zonages sera abordée au moment de la loi logement.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CE180 de Mme Annaïg Le Meur.*

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Nous proposons de supprimer la référence aux zones tendues dans le texte.

**M. Patrice Vergriete, ministre délégué au Logement.** Je formule un avis de sagesse.

*La commission adopte l'amendement.*

**M. Inaki Echaniz, rapporteur.** Je tiens maintenant à remercier les deux administrateurs qui ont travaillé avec nous pour parvenir à un équilibre dans ce texte. Je remercie également nos collaborateurs personnels et nos collaborateurs de groupe, ainsi que M. le président Guillaume Kasbarian qui nous a accompagnés sur le sujet.

Je remercie de même ma corapporteuse pour le travail mené en bonne intelligence. Nous sommes tous deux animés par la question de la justice sociale et de la justice fiscale.

Ensuite, je remercie M. le ministre pour son implication. Nous nous sommes rencontrés la première fois à Bunus, au cœur du Pays basque, lors d'une table ronde et vous avez immédiatement pris la mesure de la crise et de la nécessité d'agir.

Enfin, je remercie l'ensemble des députés qui ont participé à la discussion extrêmement constructive de ce soir.

**Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.** Je me joins aux remerciements de M. Echaniz. Je tiens également à remercier M. le ministre pour la confiance qu'il m'accorde pour la suite. Avec Mme Ferrari, nous espérons mener une mission nous apportant davantage de données, dont nous manquons aujourd'hui, pour favoriser le logement de longue durée pour nos citoyens.

**M. le président Guillaume Kasbarian.** Il ne sera pas possible de dire que nous n'avons pas débattu en commission.

*La commission adopte l'ensemble de la proposition de loi **modifiée**.*

## **Membres présents ou excusés**

### **Commission des affaires économiques**

Réunion du mardi 28 novembre 2023 à 21 h 30

*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. Jean-Louis Bricout, M. Romain Daubié, M. Stéphane Delautrette, M. Frédéric Descrozaille, M. Inaki Echaniz, M. Frédéric Falcon, Mme Mathilde Hignet, M. Sébastien Jumel, M. Guillaume Kasbarian, M. Maxime Laisney, M. Luc Lamirault, Mme Annaïg Le Meur, Mme Nicole Le Peih, M. William Martinet, M. Nicolas Meizonnet, Mme Louise Morel, Mme Anne-Laurence Petel, M. Stéphane Peu, M. René Pilato, M. Christophe Plassard, M. Vincent Rolland, Mme Claudia Rouaux, M. Jean-Pierre Vigier

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