



N° 1176

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 28 avril 2023.

PROPOSITION DE LOI

visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Annaïg LE MEUR, Bastien MARCHIVE, Guillaume KASBARIAN, Aurore BERGÉ, Laurent MARCANGELI, Inaki ECHANIZ, les membres du groupe Renaissance⁽¹⁾ et apparentés⁽²⁾, des membres du groupe Horizons⁽³⁾ et apparentés⁽⁴⁾, Laurent ESQUENET-GOXES, Maud GATEL, Pascal LECAMP, Bruno MILLIENNE, Hubert OTT, Jimmy PAHUN, Richard RAMOS,

députés.

(1) *Mesdames et Messieurs* : Caroline Abadie, Damien Adam, Sabrina Agresti-Roubache, Éric Alauzet, David Amiel, Pieyre-Alexandre Anglade, Jean-Philippe Ardouin, Antoine Armand, Quentin Bataillon, Xavier Batut, Belkhir Belhaddad, Mounir Belhamiti, Fanta Berete, Aurore Bergé, Éric Bothorel, Florent Boudié, Chantal Bouloux, Bertrand Bouyx, Pascale Boyer, Yaël Braun-Pivet, Maud Bregeon, Anthony

Brosse, Anne Brugnera, Danielle Brulebois, Stéphane Buchou, Françoise Buffet, Céline Calvez, Lionel Causse, Thomas Cazenave, Jean-René Cazeneuve, Pierre Cazeneuve, Émilie Chandler, Clara Chassaniol, Yannick Chenevard, Mireille Clapot, Fabienne Colboc, François Cormier-Bouligeon, Laurence Cristol, Dominique Da Silva, Christine Decodts, Julie Delpech, Frédéric Descrozaille, Benjamin Dirx, Nicole Dubré-Chirat, Philippe Dunoyer, Stella Dupont, Philippe Fait, Marc Ferracci, Jean-Marie Fiévet, Jean-Luc Fugit, Thomas Gassilloud, Anne Genetet, Raphaël Gérard, Hadrien Ghomi, Éric Girardin, Joël Giraud, Olga Givernet, Charlotte Goetschy-Bolognese, Guillaume Gouffier Valente, Jean-Carles Grelier, Marie Guévenoux, Claire Guichard, Philippe Guillemard, Benjamin Haddad, Nadia Hai, Yannick Haury, Pierre Henriet, Laurence Heydel Grillere, Alexandre Holroyd, Sacha Houlié, Servane Hugues, Monique Iborra, Alexis Izard, Jean-Michel Jacques, Caroline Janvier, Guillaume Kasbarian, Fadila Khattabi, Brigitte Klinkert, Daniel Labaronne, Emmanuel Lacresse, Amélia Lakrafi, Michel Lauzzana, Pascal Lavergne, Sandrine Le Feu, Didier Le Gac, Gilles Le Gendre, Constance Le Grip, Anaïg Le Meur, Christine Le Nabour, Nicole Le Peih, Fabrice Le Vigoureux, Marie Lebec, Vincent Ledoux, Mathieu Lefèvre, Patricia Lemoine, Brigitte Liso, Jean-François Lovisolo, Sylvain Maillard, Jacqueline Maquet, Louis Margueritte, Christophe Marion, Didier Martin, Denis Masségli, Stéphane Mazars, Graziella Melchior, Ludovic Mendes, Lysiane Métayer, Nicolas Metzdorf, Marjolaine Meynier-Millefert, Paul Midy, Laure Miller, Benoît Mournet, Karl Olive, Nicolas Pacquot, Sophie Panonacle, Astrid Panosyan-Bouvet, Didier Paris, Charlotte Parmentier-Lecocq, Emmanuel Pellerin, Patrice Perrot, Anne-Laurence Petel, Michèle Peyron, Béatrice Piron, Claire Pitollat, Barbara Pompili, Jean-Pierre Pont, Éric Poulliat, Natalia Pouzyreff, Rémy Rebeyrotte, Robin Reda, Cécile Rilhac, Véronique Riotton, Stéphanie Rist, Marie-Pierre Rixain, Charles Rodwell, Xavier Roseren, Jean-François Rousset, Lionel Royer-Perreaut, Thomas Rudigoz, Laetitia Saint-Paul, Mikaele Seo, Freddy Sertin, Charles Sitzenstuhl, Philippe Sorez, Bertrand Sorre, Violette Spillebout, Bruno Studer, Liliana Tanguy, Sarah Tanzilli, Jean Terlier, Prisca Thevenot, Huguette Tiegna, Stéphane Travert, Annie Vidal, Patrick Vignal, Corinne Vignon, Lionel Vuibert, Guillaume Vuilletet, Christopher Weissberg, Éric Woerth, Caroline Yadan, Jean-Marc Zulesi.

(2) *Messieurs* : Damien Abad, Benoît Bordat, Bastien Marchive, David Valence, Stéphane Vojetta.

(3) *Mesdames et Messieurs* : Xavier Albertini, Henri Alfandari, Thierry Benoit, Agnès Carel, Paul Christophe, Félicie Gérard, François Germigon, François Jolivet, Loïc Kervran, Stéphanie Kochert, Luc Lamirault, Anne Le Hénanff, Didier Lemaire, Laurent Marcangeli, Naïma Moutchou, Jérémie Patrier-Leitus, Christophe Plassard, Jean François Portarrieu, Marie-Agnès Poussier-Winsback, Philippe Pradal, Isabelle Rauch, Vincent Thiébaud, Frédéric Valletoux, André Villiers, Anne-Cécile Violland.

(4) *Messieurs* : Yannick Favennec Bécot, Jean Charles Larsonneur.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Nul ne peut ignorer les difficultés que les Français rencontrent pour se loger à coût abordable, en particulier au sein des communes les plus attractives, dites zones tendues. Cette situation, que l'on peut légitimement qualifier de « crise du logement », intervient alors que le prix des loyers a connu une hausse ininterrompue depuis quarante ans, entre 1984 et 2020, notamment dans le parc locatif privé. À qualité constante, les loyers des logements ont été multipliés par 2,6 durant cette période dans ce secteur. Les taux d'effort des locataires du parc privé et du parc social ont ainsi connu de fortes hausses pour atteindre respectivement 28,4 % et 24,1 % entre 2001 et 2013. Le taux d'effort varie évidemment fortement avec le niveau de revenus des ménages. Il est par définition plus élevé pour les ménages les plus pauvres. Dès lors, de nombreuses Françaises et Français n'arrivent plus à se loger à l'année à proximité de leurs emplois. Par conséquent, ils sont obligés de s'éloigner des cœurs de ville pour vivre en périphérie de leurs zones d'activité ou de leurs attaches familiales.

Dans les zones particulièrement touristiques, comme les zones de montagne ou littorales, la part importante des résidences secondaires dans le parc total et l'essor des meublés de tourisme alimentent ce phénomène et génèrent un sentiment de frustration et de déclassement. Si l'offre de locations saisonnières a longtemps été insuffisante en France, eu égard à sa situation de première destination touristique mondiale, force est de constater que l'essor de quelques plateformes de mise en location de logements touristiques de particulier à particulier a inversé la donne : ainsi, en France, on estime le nombre de logements mis en location touristique de courte durée à 800 000 pour l'année 2021, contre 300 000 pour 2016. Entre 2008 et 2018, la part relative des résidences principales au sein de l'ensemble du parc a diminué dans certaines zones touristiques, comme la Bretagne, le littoral méditerranéen, la Corse et dans une moindre mesure en montagne. Ce phénomène va parfois jusqu'à modifier la physionomie de certaines communes : en juin 2021, 30 % des logements du centre-ville ancien de Saint-Malo avaient été placés sur le marché de la location touristique de longue durée. L'intérêt des investisseurs particuliers et professionnels pour ce type de location a mené à un fort renchérissement du coût du foncier – de l'ordre de 40 % entre 2020 et 2023 - entraînant à son tour une hausse des loyers qui a poussé les commerces de proximité et les résidents à quitter le centre-ville. Sans réglementation, l'essor de ce type d'offre peut avoir pour effet collatéral la raréfaction de l'offre de logements

en location de moyenne ou de longue durée et l'augmentation des coûts moyens du loyer.

Cette proposition de loi vise donc à lutter contre les phénomènes d'éviction des résidents permanents des zones tendues en favorisant la mise sur le marché de logements destinés à la location de moyenne et longue durée, tout en intégrant les spécificités des territoires. Il limite les conflits d'usage entre le locatif d'habitation et la location touristique et favorise l'implantation de résidences principales dans les zones tendues en élargissant les pouvoirs de réglementation des élus locaux et en supprimant l'avantage fiscal octroyé aux logements de tourisme classés.

L'article 1^{er} soumet la mise en location d'un meublé de tourisme à la réalisation préalable d'un diagnostic de performance énergétique (DPE), ce qui entraîne sa subordination aux mêmes obligations de performance énergétique que les logements ⁽¹⁾. Le conseil municipal a la faculté de déroger à l'obligation si une telle dérogation est justifiée par l'existence de circonstances locales particulières. Toutefois, si aucune dérogation n'est prise, l'obligation entrera en vigueur de la même manière que pour les logements. Le conseil municipal pourra dès lors soumettre la mise en location des meublés de tourisme à un régime d'autorisation préalable fondé sur la présentation d'un DPE. Dans le cas où un tel régime ne serait pas mis en place, le maire pourra toujours mettre en demeure un bailleur de lui transmettre un diagnostic de performance énergétique attestant de la performance du meublé, et sanctionner les manquements d'une amende administrative.

L'article 2 vise à doter les élus de compétences élargies pour réglementer l'implantation des locaux à usage touristique. En premier lieu, le régime du changement d'usage d'un local, prévu dans le code de la construction et de l'habitation et qui ne concerne actuellement que les communes de plus de 200 000 habitants ainsi que celle des trois départements de la petite couronne francilienne, sera élargi pour concerner l'ensemble des zones tendues, c'est-à-dire situées dans une commune classée *A bis*, A ou B1 au titre du classement ABC. En second lieu, la faculté d'encadrer dans le plan local d'urbanisme les destinations des nouvelles opérations de construction situées dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sera renforcée.

(1) Interdiction de la mise en location des logements classés G au 1^{er} janvier 2025, des logements classés F au 1^{er} janvier 2028 et des logements classés E au 1^{er} janvier 2034 (article 6 de la loi n° 89-462 dans sa rédaction issue de la loi n° 2021-1104 et applicable au 1^{er} janvier 2025).

L'**article 3** réorganise la fiscalité des logements meublés⁽²⁾. Il réoriente le régime particulièrement avantageux du micro-BIC des locations soumises à un abattement fiscal de 71 % des revenus fonciers⁽³⁾, qui s'applique actuellement, sous condition de classement, aux meublés de tourisme et aux chambres d'hôtes⁽⁴⁾. Pour les meublés de tourisme, l'article resserre le régime préférentiel à ceux qui sont situés dans une commune de montagne ou en zone détendue, afin notamment de contribuer à mieux protéger les gîtes ruraux. L'article aboutit à proposer le régime suivant.

1° En zone détendue ou en station de montagne :

– les meublés de tourisme classés continueront de bénéficier d'un abattement de 71 % et d'un plafond de chiffre d'affaires de 176 200 euros ;

– les meublés de tourisme non classés bénéficieront d'un régime à 50 % et 72 600 euros.

2° En zone tendue :

– les meublés de tourisme classés bénéficieront d'un régime à 50 % et 30 000 euros ;

– les meublés de tourisme non classés passeront à un régime à 30 % et 15 000 euros, par alignement avec le plafond du régime micro-foncier pour les revenus locatifs.

(2) Suivant une recommandation de la mission Inspection générale des finances, Inspection générale de l'environnement et du développement durable, Inspection générale de l'administration, « Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental », juin 2022, recommandation n° 5.

(3) Ce régime d'abattement s'applique quand le chiffre d'affaires annuel hors taxes est inférieur à 176 200 euros.

(4) Le régime des chambres d'hôte n'est pas affecté par les évolutions proposées. Les « gîtes ruraux » peuvent relever soit de la catégorie des chambres d'hôte, soit de celle des meublés de tourisme (le plus souvent classés), et sont généralement situés en zone détendue.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① I. – Après le I de l’article L. 324-1-1 du code du tourisme, il est inséré un I *bis* ainsi rédigé :
- ② « I *bis*. – A. – La location d’un meublé de tourisme, qu’il soit classé ou non, est soumise à l’établissement préalable d’un diagnostic de performance énergétique dans les conditions prévues à l’article L. 126-26 du code de la construction et de l’habitation et le respect d’un niveau de performance, au sens de l’article L. 173-1 du même code, strictement supérieur :
- ③ « 1^o À partir du 1^{er} janvier 2025, à la classe G ;
- ④ « 2^o À partir du 1^{er} janvier 2028, à la classe F ;
- ⑤ « 3^o À partir du 1^{er} janvier 2034, à la classe E.
- ⑥ « B. – Le conseil municipal peut, par délibération motivée au regard de circonstances locales particulières, déroger à l’obligation prévue au A.
- ⑦ « C. – Pour la mise en œuvre de l’obligation prévue au A, le conseil municipal peut, par délibération, instaurer un régime d’autorisation préalable de mise en location de courte durée, dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d’État.
- ⑧ « En l’absence d’un diagnostic de performance énergétique annexé à la demande, ou lorsque que celui-ci n’est pas valide ou ne respecte pas les exigences mentionnées au A, le maire rejette la demande d’autorisation.
- ⑨ « Lorsqu’une personne met en location pour une courte durée un local sans avoir préalablement déposé la demande d’autorisation prévue au présent B, ou en violation d’une décision de rejet de la demande d’autorisation, le maire peut prononcer une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros.
- ⑩ « Dans une commune ayant décidé de mettre en place la déclaration préalable au sens du III du présent article, la demande d’autorisation préalable de mise en location en tient lieu.

- ⑪ « D. – Dans une commune qui n'est pas couverte par un régime d'autorisation préalable de mise en location décidé en application du C, le maire peut mettre en demeure tout bailleur ayant loué un local au moins une fois dans l'année dans le cadre d'une location de courte durée de lui transmettre une copie du diagnostic de performance énergétique attaché à ce local.
- ⑫ « En cas de manquement à cette mise en demeure ou de diagnostic de performance énergétique qui n'atteste pas du respect des obligations mentionnées au A, le maire peut prononcer une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros. »
- ⑬ II. – Les C et D du *I bis* de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme entrent en vigueur le 1er janvier 2025.

Article 2

- ① I. – Le livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 631-7 est ainsi modifié :
- ③ a) À la fin de la première phrase du premier alinéa, les mots : « de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne » sont remplacés par les mots : « situées dans une zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant au sens de l'article L. 31-10-2 » ;
- ④ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Le régime prévu au présent article peut s'appliquer, en-dehors des communes mentionnées au I, dans les secteurs définis en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme. » ;
- ⑥ 2° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 651-2, après le mot : « transformé », sont insérés les mots : « , de l'autorité organisatrice de l'habitat ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ».
- ⑦ II. – L'article L. 151-41 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ⑧ « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, les locaux sont exclusivement destinés à l'usage d'habitation au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, étant dès lors soumis aux obligations mentionnées à cet article. »

Article 3

- ① L'article 50-0 du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° À la fin du 1° du 1, les mots : « aux 2° et 3° du III de l'article 1407 » sont remplacés par les mots : « au 3° du III de l'article 1407, et que ceux mentionnés au 2° du même III lorsqu'ils ne sont pas situés dans une zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant au sens de l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation ou sont situés dans une commune classée station de sports d'hiver et d'alpinisme au titre du code du tourisme » ;
- ③ 2° Au 2° du 1, après les mots : « s'il s'agit », sont insérés les mots : « d'entreprises dont le commerce principal est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme non classés au sens de l'article L. 341-1 du code de tourisme, lorsque ces logements ne sont pas situés dans une zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant au sens de l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation ou sont situés dans une commune classée station de sports d'hiver et d'alpinisme au titre du code du tourisme, ou s'il s'agit » ;
- ④ 3° Après le 2° du 1, sont insérés un 3° et un 4° ainsi rédigés :
- ⑤ « 3° 30 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme classés au sens de l'article L. 341-1 du code de tourisme, lorsque ces logements sont situés dans une zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant au sens de l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation ; »

- ⑥ « 4° 15 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme non classés au sens de l'article L. 341-1 du code de tourisme, lorsque ces logements sont situés dans une zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant au sens de l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation ».
- ⑦ 4° Le quatrième alinéa est ainsi modifié :
- ⑧ a) Les mots : « deux catégories définies aux 1° et 2° », sont remplacés par les mots : « quatre catégories définies aux 1° à 4° » ;
- ⑨ b) Les mots : « de la catégorie mentionnée au 2° respecte la limite mentionnée au même 2° », sont remplacés par les mots : « des catégories mentionnées aux 2° à 4° respectent les limites mentionnées aux mêmes 2° à 4° respectivement ».
- ⑩ 5° La première phrase du cinquième alinéa est ainsi modifiée :
- ⑪ a) Le mot « et » est remplacé par une virgule ;
- ⑫ b) Les mots : « de la catégorie mentionnée au 2° » sont remplacés par les mots : « des catégories mentionnées au 2° et 3° » ;
- ⑬ c) Sont ajoutés les mots : « et d'un abattement de 30 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 4° ».
- ⑭ 6° Au septième alinéa, les mots : « 1° et 2° » sont remplacés par les mots : « 1° à 4° ».
- ⑮ 7° Au neuvième alinéa, les mots : « 1° et 2° » sont remplacés par les mots : « 1° à 4° ».

