

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-244

présenté par

M. Castellani, M. Bataille, Mme de Pélichy, M. Mathiasin, M. Mazaury, M. Molac, M. Taupiac,
M. Castiglione et M. Lenormand

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 29, insérer l'article suivant:**

Le dernier alinéa de l'article 25-7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En cas de signature d'un bail étudiant avec un locataire non-étudiant, ou de présentation de faux documents, le propriétaire est passible : d'une amende administrative de 15 000 € pour une personne physique et 50 000 € pour une personne morale ainsi que de l'interdiction de mise en location touristique du logement concerné pendant une durée de cinq ans ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans de nombreuses zones touristiques le marché locatif connaît une pression sans précédent. L'essor des locations saisonnières alimenté par des plateformes comme Airbnb ainsi que l'offre locative de plus en plus rare entraîne des difficultés pour les habitants à se loger. Ce phénomène concerne particulièrement la Corse, le Pays-Basque ou encore la Bretagne.

La loi ALUR a introduit en 2014 la possibilité de conclure des baux locatifs entre un bailleur et un locataire justifiant d'une inscription dans un établissement d'études supérieures pour une durée minimale de neuf mois. Ce contrat est normalement destiné à répondre aux besoins des étudiants qui ne louent un logement que pendant l'année universitaire.

Or, le bail étudiant est aujourd'hui utilisé de manière abusif et détourné. En effet, au sein de communes ne comptant peu d'établissements d'enseignement supérieur, des contrats étudiants sont conclus avec des locataires non étudiants.

Certains propriétaires concluent donc un bail court pour proposer leur logement en meublé touristique dès le mois de mai jusqu'au mois de septembre à un tarif bien plus élevé. Ce stratagème permet d'écarter la durée minimale légale d'un an pour un meublé ou de trois ans pour un logement vide, privant ainsi le locataire de la stabilité que la loi entend lui garantir.

Les conséquences de cette fraude sont graves :

- Perte de logements à l'année pour les habitants permanents.
- Précarisation des locataires, qui doivent chercher un nouveau logement en pleine saison touristique.
- Inflation artificielle des loyers dans les zones tendues, aggravant l'exclusion résidentielle.
- Le droit en vigueur ne comporte pas de mécanisme suffisamment efficace pour prévenir et sanctionner ce détournement. Les sanctions actuelles pour expulsion illégale ou manquement contractuel ne couvrent pas spécifiquement ce type d'abus, et les recours des locataires sont souvent longs et coûteux.

Après l'impact positif de la loi Echaniz-Le Meure, il est nécessaire de compléter ces dispositions contre les meublés de tourisme pour protéger les citoyens victimes de ces pratiques.