

MARDI 21 MAI 2024

Marché locatif
(Procédure accélérée)

Transformation des bureaux en logements
(Procédure accélérée)

SOMMAIRE

DÉCÈS D'UN ANCIEN SÉNATEUR	1
ACCORD EN CMP	1
MARCHÉ LOCATIF (<i>Procédure accélérée</i>)	1
<i>Discussion générale</i>	1
M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du logement	1
Mme Sylviane Noël, rapporteure de la commission des affaires économiques	2
M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis de la commission des finances	3
Mme Dominique Estrosi Sassone	3
M. Cédric Chevalier	4
M. Yves Bleunven	4
M. Daniel Salmon	5
Mme Marianne Margaté	5
Mme Maryse Carrère	6
M. Bernard Buis	6
Mme Viviane Artigalas	7
M. Max Brisson	7
Mme Frédérique Espagnac	8
M. Guillaume Chevrollier	8
<i>Discussion des articles</i>	9
Article 1 ^{er} A	9
M. Ian Brossat	9
Mme Françoise Gatel	9
M. Louis Vogel	9
Article 1 ^{er}	19
Article 1 ^{er} bis	24
Article 2	28
Après l'article 2	35
Article 3	38
M. Daniel Salmon	38
M. Ian Brossat	38
M. Michel Canévet	38
Après l'article 3	45
Article 4 (<i>Supprimé</i>)	47
Article 5	48
Après l'article 5	49

<i>Vote sur l'ensemble</i>	49
Mme Viviane Artigalas	49
Mme Annick Billon	49
Mme Maryse Carrère	49
M. Max Brisson	49
Mme Françoise Gatel	50
Mme Antoinette Guhl	50
Mme Marianne Margaté	50
M. Bernard Buis	50
Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques	50
TRANSFORMATION DES BUREAUX EN LOGEMENTS (<i>Procédure accélérée</i>)	50
<i>Discussion générale</i>	50
M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du logement	50
Mme Martine Berthet, rapporteure de la commission des affaires économiques	51
M. Stéphane Sautarel, rapporteur pour avis de la commission des finances	52
M. Vincent Louault	53
Mme Amel Gacquerre	53
Mme Antoinette Guhl	53
Mme Marianne Margaté	54
M. Ahmed Laouedj	54
M. Bernard Buis	54
M. Christian Redon-Sarrazy	55
Mme Dominique Estrosi Sassone	55
Mme Florence Blatrix Contat	56
M. Jean-Baptiste Blanc	56
<i>Ordre du jour du mercredi 22 mai 2024</i>	58

SÉANCE du mardi 21 mai 2024

87^e séance de la session ordinaire 2023-2024

PRÉSIDENTE DE MME SYLVIE VERMEILLET,
VICE-PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRES :
MME SONIA DE LA PROVÔTÉ, M. MICKAËL VALLET.

La séance est ouverte à 14 h 30.

Le procès-verbal de la précédente séance, constitué par le compte rendu intégral publié sur le site internet du Sénat, est adopté.

Décès d'un ancien sénateur

Mme la présidente. – J'ai le regret de vous faire part du décès de notre ancien collègue Jean-Claude Gaudin, qui fut sénateur des Bouches-du-Rhône de 1989 à 1995 puis de 1998 à 2017.

Le Président du Sénat lui rendra hommage au début de notre séance de questions d'actualité au Gouvernement ce mercredi.

Accord en CMP

Mme la présidente. – La commission mixte paritaire (CMP) chargée d'élaborer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi renforçant l'ordonnance de protection et créant l'ordonnance provisoire de protection immédiate est parvenue à l'adoption d'un texte commun.

Marché locatif (*Procédure accélérée*)

Mme la présidente. – L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif.

Discussion générale

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du logement. – (*Applaudissements sur les travées du RDPI*) Nos territoires souffrent d'une conjoncture difficile : hausse des taux d'intérêt, coût des matières premières, baisse de la rotation dans le parc social... Le taux d'effort de nos concitoyens pour se loger a

augmenté pour s'établir entre le quart et le tiers de leur budget.

L'agenda parlementaire montre combien ce gouvernement lutte, de plain-pied, contre cette crise du logement. Le Premier ministre a appelé à un choc d'offre, dont ce texte est un élément essentiel. Nous souhaitons construire la ville sur la ville, à l'heure de la sobriété foncière. Quel meilleur gisement que les logements existants ?

Le marché locatif privé a toute sa place dans une politique d'offre. Nous devons en stopper l'attrition et stimuler sa croissance. Les zones tendues comportent des gisements de croissance, en raison des logements vacants et des résidences secondaires ou touristiques – on compte 800 000 meublés de tourisme sur le territoire, du bord de mer à Bourges, des Alpes à Marne-la-Vallée, jusqu'à Saint-Malo, dont le maire Gilles Lurton est volontariste sur ce sujet.

Avec Christophe Béchu, nous nous réjouissons de l'inscription de ce texte à l'ordre du jour du Sénat. C'est un jalon crucial pour rendre de l'attractivité à l'investissement locatif résidentiel.

Trop longtemps, la fiscalité a favorisé le meublé de tourisme, au détriment du logement. Les avantages des années 2000 sont devenus un boulet. La [mission de l'IGF](#) de 2022 et la [mission d'information](#) des députés Vincent Rolland et Annaïg Le Meur de 2023 ont mis en lumière ce phénomène. Il est grand temps de rétablir l'équilibre !

Il ne s'agit pas d'attaquer les résidences principales louées quelques jours par an pour arrondir ses fins de mois – pour un revenu de 4 000 euros par an en moyenne. Elles contribuent à une offre touristique diversifiée dont la France a bien besoin à l'heure où elle organise des événements internationaux. Je serai donc défavorable aux amendements tendant à réduire les possibilités de louer de tels logements. Les Français sont déjà assez embêtés...

Le problème survient lorsque des propriétaires transforment leur bien en meublé de tourisme à temps plein. Ils jouissent d'avantages concurrentiels qui s'ajoutent à un traitement réglementaire et fiscal favorable, d'où une distorsion du marché au détriment de la location résidentielle. Ainsi des obligations de rénovation énergétique, qui ne concernent pas les meublés de tourisme, ou des abattements fiscaux.

Pour permettre aux Français de se loger à proximité de leur travail et pour empêcher l'éviction des étudiants, il est de notre responsabilité de rétablir l'équité.

Ce texte rejoint l'ambition de rendre de l'attractivité à l'investissement locatif, et notamment de la rentabilité. En attendant, je me réjouis de l'esprit qui a présidé aux travaux en commission. Les parlementaires des deux assemblées ont exprimé une volonté commune d'aller de l'avant.

Je salue les députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz, auteurs du texte, que j'ai cosigné. Nous nous sommes rendus à Ajaccio, chez Laurent Marcangeli, président du groupe Horizons à l'Assemblée nationale, dont je salue l'implication.

M. Laurent Burgoa. – Très bien.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Vos commissions ont enrichi, sécurisé et amélioré le texte. Je me réjouis de l'adoption de l'ensemble de ses dispositions.

L'enregistrement obligatoire de chaque meublé améliorera la qualité de la donnée fournie aux décideurs publics, avec l'attribution d'un numéro unique lors de la déclaration en mairie, dans le cadre d'un téléservice national, en lien avec la loi visant à sécuriser et réguler l'espace numérique ([loi Sren](#)) et le règlement européen en cours d'adoption. Ce service sécurisera et facilitera la tâche des collectivités. La méconnaissance des meublés touristiques fait partie du problème - même si je ne partage pas le goût de certains pour la multiplication des certificats et justificatifs.

Les meublés de tourisme seront soumis aux obligations de rénovation énergétique instituées par la [loi Climat et résilience](#). C'est essentiel, alors que l'échéance approche pour la restriction de la location des passoires thermiques. Je me réjouis que votre commission ait renforcé ces obligations. Il faudra y sensibiliser les élus locaux.

Alors que l'Assemblée nationale avait opté pour la décentralisation, vous avez généralisé le dispositif à compter de 2034. Si je partage votre ambition écologique, madame la rapporteure, il faut inclure le maire dans le dispositif – je serai favorable à des amendements en ce sens.

Les communes pourront soumettre plus facilement à autorisation la transformation d'un local en meublé de tourisme. Je suis attaché à cet élargissement du changement d'usage, une avancée concrète en matière de décentralisation. Toute commune en zone tendue pourra, de droit, se saisir de ces outils : quota sur les nouvelles autorisations de changement d'usage et servitude de résidence principale sur les constructions neuves - une disposition prometteuse créée par l'Assemblée. Je suis satisfait des renforcements opérés en commission, mais j'appelle à un équilibre au regard du droit constitutionnel.

Les copropriétés seront obligatoirement informées lors d'un changement d'usage, sans aller jusqu'à la possibilité pour la copropriété de s'opposer à la transformation en meublé de tourisme, censurée par le Conseil constitutionnel.

Enfin, en matière de fiscalité, le *statu quo* est manifestement insatisfaisant. Le déséquilibre actuel est excessif. Nous en reparlerons – j'aurai une position de sagesse sur de nombreux amendements, tout en étant vigilant sur la date d'entrée en vigueur des mesures.

Dans un esprit de décentralisation, cette proposition de loi renforce les outils aux mains des collectivités. J'espère vivement son adoption. (*Applaudissements sur les travées du RDPI ; MM. Louis Vogel et Cédric Chevalier applaudissent également.*)

Mme Sylviane Noël, rapporteure de la commission des affaires économiques. – (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; Mme Brigitte Devésa applaudit également.*) Il y aurait un million de meublés de tourisme en France. Le tourisme représente 4 % du PIB. L'éviction du logement permanent est une réalité dans certaines communes, avec un meublé de tourisme non régulé, entraînant un effet d'aubaine.

Relevant que ce texte n'apporte pas une solution au déséquilibre – multifactoriel – du marché locatif, qui exige une réflexion globale, nous en avons donc modifié l'intitulé pour viser les seuls meublés touristiques.

Toutefois, le texte constitue une boîte à outils intéressante. La situation française est contrastée : les meublés de tourisme sont indispensables au développement de certaines communes ; pour d'autres, ils sont synonymes de nuisances ou d'attrition des logements permanents. Notre boussole a été de concilier les intérêts des communes touristiques, confrontées à un effet d'éviction, et les communes thermales ou de montagne, où l'essor du tourisme a permis de « réchauffer des lits froids ».

La commission a recueilli 1 292 contributions de maires et autres élus locaux, qui demandent un renforcement des outils à leur disposition – qu'ils jugent insuffisants pour 40 % d'entre eux. Ils sont près de 80 % à être favorables à la déclaration avec enregistrement, et 76 % à un alignement à terme des exigences de décence énergétique sur les locations nues.

La proposition de loi sécurisera les délibérations des élus locaux prises dans le silence de la loi – celles de Saint-Malo, Nice ou Val d'Europe ont été attaquées devant le juge. Ce sont de véritables appels à l'aide ! Ainsi, la commission a rendu les outils plus flexibles pour les adapter au terrain, comme les quotas d'autorisation temporaire de changement d'usage. La fiabilité est un préalable indispensable au contrôle, d'où le renforcement de l'information des élus.

La suspension des numéros de déclaration des annonces permettra aux élus de faire cesser la location en cas de péril ou d'insalubrité.

La proposition de loi alignera aussi les obligations de décence énergétique pour les meublés de tourisme. Il est sécurisant, pour les élus et les propriétaires, d'avoir une législation nationale, ne serait-ce que pour éviter des effets d'éviction à proximité des échéances d'interdiction des passoires thermiques.

La commission a simplifié le dispositif de l'Assemblée nationale : dans les zones en tension, un diagnostic de performance énergétique (DPE) E suffira pour le changement d'usage. Hors zone tendue, tous les meublés de tourisme devront se conformer aux exigences des locations nues d'ici à 2034. Ce délai de dix ans est raisonnable pour permettre les travaux nécessaires, notamment en montagne.

Je remercie Jean-François Husson, rapporteur pour avis de la commission des finances, qui s'est vu déléguer l'examen au fond des articles 3 et 4, qui a harmonisé les régimes fiscaux sans pour autant compromettre l'incitation au classement des meublés. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; Mme Annick Billon applaudit également.*)

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis de la commission des finances. – (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains*) Disons-le d'emblée : ce texte n'est pas la réponse à la crise du logement. (*Mme Estrosi Sassone le confirme.*) Mais il a le mérite de répondre aux difficultés spécifiques à la location de meublés touristiques, de nature avant tout réglementaire. Ses dispositions fiscales rendront la fiscalité des meublés touristiques plus lisible, plus juste et plus équilibrée – ainsi de l'ajustement du régime micro-BIC à l'article 3. Il s'agit de simplifier le régime fiscal face à l'attrition de régimes toujours plus complexes répondant à des aspirations contradictoires.

La commission des finances a adopté une position d'équilibre. Nous proposons plus de simplification, d'autant que le régime micro-BIC est censé être simplifié. La fiscalité des meublés de tourisme doit être comprise par toute personne mettant son bien en location. Ainsi, nous supprimons tout zonage – je serai défavorable à une réintroduction. Ne versons pas dans la complexité, alors qu'aucun zonage n'a jamais satisfait tous les territoires. Les associations d'élus des communes thermales, littorales ou de montagne se rejoignent pour dénoncer le zonage proposé. Zonage signifie en effet dérogations et inégalité devant l'impôt entre propriétaires de communes voisines.

Je serai aussi défavorable aux amendements créant, discrètement, un nouveau zonage, par exemple sur les gîtes ruraux. Cela reviendrait à confier au Gouvernement la définition d'un zonage fiscal.

Le dispositif proposé n'est pas révolutionnaire, mais met en cohérence les dispositifs fiscaux applicables aux meublés de tourisme et revient sur un niveau d'abattement excessif, tout en incitant au classement avec vingt points d'écart.

L'administration fiscale n'a apporté aucun élément précis sur les conséquences de l'article 4. Nous ne pouvions pas le reprendre à notre compte sans évaluation. Une telle réforme ne peut se faire à l'aveugle, il faut évaluer les conséquences précises d'un tel changement de régime !

Je souhaite un débat nourri, mais apaisé. Monsieur le ministre, vous appelez à aller de l'avant. C'est notre habitude au Sénat : allons-y ! (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et sur quelques travées du groupe UC*)

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Très bien !

Mme Dominique Estrosi Sassone. – (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains*) « Je dynamite, je disperse, je ventile façon puzzle » : voilà à quoi me fait penser la politique du logement du Gouvernement. (*Sourires et applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains*)

La dynamite, c'était en 2017 avec les attaques contre le logement social, à travers la baisse des APL et la réduction de loyer de solidarité (RLS), puis à nouveau en 2023, avec l'arrêt du dispositif Pinel et le recentrage du PTZ en pleine crise du logement, sans compter les mesures du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), refroidissant un marché déjà gelé. (*Mme Sylvie Goy-Chavent applaudit.*)

Le puzzle, c'est maintenant, avec la succession de petites propositions de loi pointillistes, certes utiles, mais tellement partielles. Nous avons même craint que celle-ci ne soit jamais inscrite à notre ordre du jour... Il aura fallu du volontarisme pour l'obtenir.

M. Max Brisson. – Très bien !

Mme Dominique Estrosi Sassone. – Je remercie les rapporteurs pour leur travail. La proposition de loi porte sur les meublés de tourisme. En matière de fiscalité, nous ne parlerons que du micro-BIC, alors que la plupart des investisseurs passent par des sociétés ou sont au réel.

Pour remédier aux déséquilibres du marché locatif, « Ah ! non ! C'est un peu court », monsieur le ministre ! On pouvait faire... « Oh ! Dieu ! ... bien des choses en somme... » On pouvait faire mieux, à commencer par s'attaquer à l'attractivité de l'investissement locatif classique, dont la rentabilité est beaucoup trop faible. Or vous refusez de déployer une offre de logement locatif intermédiaire à l'attention des particuliers.

Pourquoi ne vous inspirez-vous pas du statut du bailleur privé outre-Rhin ? L'investissement locatif n'y est pas considéré comme une rente condamnable mais comme la production d'un service de logement.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Ils traversent la même crise !

Mme Dominique Estrosi Sassone. – Airbnb garantit le paiement à l'avance et une assurance couvrant tous les aléas, tandis que le loueur qui offre un logement à l'année ne dispose d'aucune protection, et sera bien souvent considéré comme un Thénardier ! (*M. Jean-François Husson renchérit.*)

Mme Dominique Estrosi Sassone. – Je souhaite souligner la recherche d'équilibre de nos rapporteurs.

Dans quelques territoires, les meublés de tourisme nourrissent l'attrition du marché locatif et la hausse des prix sans que les élus aient les moyens d'agir.

Dans d'autres territoires, le tourisme est un poumon économique essentiel et un moyen de mettre du beurre dans les épinars dans un contexte de crise du pouvoir d'achat.

Les passoires thermiques ne doivent pas être transformées en meublés de tourisme pour échapper au DPE.

Nous avons choisi de privilégier le pouvoir d'achat et de maintenir le délai de 120 jours.

Notre groupe soutiendra sans réserve ce texte adapté à la diversité des territoires. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et sur quelques travées des groupes UC ; M. Pierre Jean Rochette applaudit également.)*

M. Cédric Chevalier. – *(Applaudissements sur les travées du groupe INDEP)* Tous nos territoires connaissent une crise du logement : hausse de 20 % des coûts de la construction depuis 2020, multiplication des normes, augmentation exorbitante du prix du foncier, remontée des taux d'intérêt...

Cette crise n'est pas propre à la France. Multifactorielle, elle ne saurait être résolue par aucune loi spécifique.

Pour autant, nous devons en sortir : trois lois en un mois, personne ne peut vous faire un procès d'immobilisme, monsieur le ministre !

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Merci !

M. Cédric Chevalier. – Nous observons des situations différentes. N'oublions pas que la location touristique recouvre des enjeux forts, permettant une offre complémentaire aux hôtels et gîtes. Je ne suis toutefois pas convaincu que le texte change la donne : à l'inverse, je crains que certaines mesures ne viennent restreindre l'offre et augmenter les coûts de location. Ainsi, les jeunes – alternants, apprentis, stagiaires ou jeunes actifs – seront les premiers à subir les conséquences d'une augmentation du prix du logement.

Autre problème de l'accès au logement : la relation déséquilibrée entre propriétaire et locataire. Certains excluent des populations solvables ; il faut se pencher sur cette question, sans redonner des droits excessifs aux seconds au détriment des premiers. On constate des refus de location sous prétexte de risque d'insolvabilité ou de dégradation notamment.

Enfin, comment parler de logement sans aborder la question de l'aménagement territorial ? Son rééquilibrage serait une des solutions à la crise actuelle du logement.

Monsieur le ministre, notre groupe soutient toute initiative redonnant du pouvoir aux élus locaux pour lutter contre la crise du logement, mais nous serons vigilants sur les amendements qui seront adoptés. *(Applaudissements sur les travées du groupe INDEP)*

M. Yves Bleunven. – *(Applaudissements sur les travées du groupe UC)* Ce texte, consensuel, va dans le bon sens, car il répond à une attente légitime des élus locaux, comme l'illustrent les plus de 1 200 contributions reçues par le Sénat.

Dans certains territoires, l'offre de location à l'année est devenue inexistante en raison de ces meublés. Certains chefs d'entreprise n'arrivent plus à loger une partie de leurs salariés.

Laissons aux maires le pouvoir de décider. Je salue le travail de Sylviane Noël : décentralisons la décision sur les meublés de tourisme. Qui est mieux placé que le maire ?

Mme Sophie Primas. – Personne !

M. Yves Bleunven. – Nous généralisons la déclaration d'enregistrement pour que les communes contrôlent plus efficacement. Les travaux de notre commission ont complété ce dispositif, notamment par la possibilité offerte aux élus locaux de suspendre les numéros d'enregistrement des meublés de tourisme.

Autre outil à la main des élus : l'extension et la facilitation du régime d'autorisation préalable de changement d'usage, *via* la suppression de l'autorisation préfectorale. De nombreux départements attendaient cette mesure de bon sens !

Le texte permet également de délimiter des zones où s'appliquent des quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage. Cela permettra aux communes de mieux maîtriser le nombre de meublés, et de s'adapter à l'évolution du parc locatif.

Enfin, tous les meublés de tourisme devront se conformer aux exigences de décence énergétique applicables aux locations nues à compter du 1^{er} janvier 2034. À cette date, ils devront bénéficier d'une étiquette D afin d'éviter que des passoires énergétiques ne deviennent des meublés touristiques.

Nous avons rencontré des élus démunis face à l'explosion de meublés de tourisme dans leurs communes. Les communes touristiques en milieu rural se transforment : la moindre maison à vendre est achetée pour devenir un meublé de tourisme, empêchant le renouvellement de la population, contribuant à la fermeture de classes, désorganisant la gestion des ordures ménagères. D'autres territoires ont besoin de ces meublés de tourisme. Dans le Morbihan, à Vannes et à Lorient, les meublés de tourisme sont en hausse croissante : les étudiants et les travailleurs ont désormais du mal à se loger ! Dans les communes rétro-littorales, à l'inverse, ils contribuent à la bonne économie locale.

Ils ne sont pas la seule source de la crise du logement que nous traversons : leur régulation ne

constituera pas la seule réponse aux difficultés de logement.

Notre groupe votera ce texte. En dotant les élus locaux d'outils adaptés, il renforce leurs compétences, permettant une régulation tant attendue.

Monsieur le ministre, cette boîte à outils est un bon début, mais il faut aller plus vite et plus loin pour répondre à la crise du logement. Le projet de loi examiné en juin ne résoudra pas plus cette crise, hélas !

Amel Gacquerre et moi-même vous proposerons des solutions pour aller plus loin. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC et sur quelques travées du groupe Les Républicains*)

M. Daniel Salmon. – (*Applaudissements sur les travées du GEST*) Il était temps d'inscrire à l'ordre du jour ce texte attendu par les élus locaux et nombre de nos concitoyens.

De partout monte la demande d'encadrement des meublés de tourisme : 300 000 logements de courte durée en 2016, 1 million aujourd'hui. Dans nos grandes métropoles comme sur la côte et dans nos cœurs de ville, les territoires subissent cette expansion fulgurante.

Les conséquences sont dramatiques : des locataires en règle sont mis dehors pour que leur logement soit transformé en meublé de tourisme, augmentant le recours à la voiture et la précarité des habitants. Des communes se vident de leurs habitants, perdent des services publics, des professeurs, et souvent leur âme.

À Saint-Malo, coiffeurs et bouchers ont fermé faute d'habitants permanents et les boîtes à clés ont envahi l'*intra muros*, car la location meublée, encouragée par une fiscalité injustement avantageuse, est trois fois plus rentable que la location classique.

Les élus alertent sur le manque de régulation fiscale. Nous ne jetons pas la pierre à ceux qui louent quelques semaines dans l'année un logement, comme complément de revenus : ils sont victimes de salaires ou de pensions trop bas, et de l'augmentation de la précarité.

Nous ciblons les multipropriétaires qui font de la location de courte durée un business : il est temps de l'enrayer. Le logement doit retrouver sa fonction première : un lieu pour vivre dignement et non un objectif de spéculation.

Les dispositions de ce texte tendent à répondre à cet enjeu en donnant aux collectivités territoriales des pouvoirs de régulation.

En matière fiscale, nous regrettons que la commission ait amoindri l'ambition initiale du texte, qui respectait l'amendement voté par le Sénat lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2024. Un plafond de 77 000 euros est bien loin du complément de revenus. Le Sénat va-t-il se dédire ? Nous le

verrons tout à l'heure... Nous souhaitons abroger cette niche néfaste, comme le demande la Fondation Abbé Pierre.

Les amendements de la rapporteure ont permis de renforcer et de faciliter les contrôles faits par les communes pour lutter contre les fraudes des meublés inscrits en résidence principale.

Nous regrettons que le texte n'apporte pas suffisamment d'outils pour favoriser le contrôle des communes. Plusieurs outils de fiscalité locale pourraient être mis en œuvre pour préserver le logement contre le triptyque : résidence secondaire, logement vacant et meublé de tourisme.

Face à la crise du logement, nous devons légiférer à la hauteur des enjeux. Nos finances publiques ne doivent pas encourager les spéculateurs.

Ce texte constitue une première étape bienvenue, car il améliore les équilibres entre les activités saisonnières et la vie le reste de l'année. Nous le voterons, non sans l'amender, conformément à notre vision. (*Applaudissements sur les travées du GEST*)

Mme Marianne Margaté. – (*Applaudissements sur les travées du groupe CRCE-K ; Mme Antoinette Guhl applaudit également.*) Près de 20 % des nuitées saisonnières sont réalisées dans un meublé de tourisme. Il y aurait environ un million de tels meublés dans plus de 23 000 communes.

Pour certains de ces particuliers, c'est une façon d'occuper leur logement quand ils sont absents, pour un complément de revenu. Ainsi, 50 % de ces compléments seraient inférieurs à 4 500 euros annuels. Pour d'autres, c'est une rente lucrative soutenue par une fiscalité avantageuse.

Dans certaines métropoles, nous constatons une baisse du nombre de résidents permanents. Profits temporaires, mais problèmes permanents : flambée des loyers, appauvrissement, travailleurs s'entassant dans des logements indignes. Devons-nous attendre que les travailleurs se logent sur Airbnb ? Il faudra tripler leurs salaires...

Avec les JOP, des locataires sont expulsés pour faire de cet événement populaire une machine à cash. Il est urgent d'agir, mais vous avez manœuvré pour rendre inopérants les amendements contre la niche fiscale adoptés par le Sénat lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2024. Saluons votre mépris du travail parlementaire !

Serris est le lieu d'implantation de Disneyland ; 106 logements étaient loués en meublés de tourisme en 2018 ; il y en avait 320 en 2023 ; à la porte du palais de Mickey et de Blanche-Neige, on est loin du conte de fées pour se loger. « Cannibalisation », voilà en quels termes le maire décrit le phénomène ! Cette cannibalisation fait disparaître les commerces de proximité, les services publics, les écoles...

J'ai auditionné des jeunes qui alertent sur l'impossibilité, pour les étudiants et les jeunes actifs,

de se loger. La cannibalisation met à mal les jeunes qui ont soif d'autonomie.

Avec ce texte, certains logements reviendront à la location traditionnelle. Nous proposerons des améliorations pour un meilleur encadrement de la mise en location et pour renforcer le contrôle des communes. Il faudrait agir directement sur le niveau de loyers du parc locatif privé, car pour les 3,5 % de propriétaires qui détiennent la moitié du parc privé, il y a toujours de bons placements pour gagner de l'argent.

Pour un véritable droit au logement, il faudra favoriser l'accès au logement social avec un grand plan de construction de logements sociaux, accélérer la rénovation et lutter contre la spéculation foncière et immobilière. Autant de mesures qui n'ont pas vocation à être dans ce texte, mais qui seront, hélas, également absentes du futur grand projet de loi Logement.

Mettons tout en œuvre pour que les meublés de tourisme qui seront reversés dans le marché locatif soient accessibles à tous. *(Applaudissements sur les travées du groupe CRCE-K ; Mme Antoinette Guhl applaudit également.)*

Mme Maryse Carrère. – *(Applaudissements sur les travées du RDSE)* Le droit au logement, proclamé il y a 42 ans par [loi Quilliot](#), consacré ensuite par la [loi Besson](#), est longtemps resté inappliqué. Ce n'est qu'en 2006 qu'il a reçu un fondement juridique avec la loi instituant le droit au logement opposable ([loi Dalo](#)).

En France, devenir locataire peut s'apparenter à un véritable parcours du combattant, même avec des revenus suffisants. Comment expliquer qu'une partie du marché locatif soit réservée à des personnes de passage ? Il est nécessaire d'agir sur la demande et l'offre en refondant une politique de logement à plus long terme.

Cette proposition de loi ne concerne que la location meublée touristique, phénomène engendrant des déséquilibres, mais qui ne résume pas à lui seul les problèmes du marché locatif.

La commission des affaires économiques et la commission des finances sont convaincues que ce phénomène recouvre des réalités différentes selon les territoires : manne pour les communes touristiques, elle est un levier indispensable pour les petites communes, compensant ainsi l'absence de complexe hôtelier. Je pense aux communes thermales ou de montagne. Nous approuvons les nouveaux outils que ce texte met à disposition des élus locaux pour réguler et contrôler la location de meublés touristiques, mais ils semblent insuffisants.

Nous saluons les propositions, notamment la généralisation de l'enregistrement des meublés touristiques qui donnera aux communes les moyens de mener des contrôles efficaces, l'extension et la facilitation du recours au régime d'autorisation préalable au changement d'usage, et l'instauration d'une servitude de résidence principale. Ces outils

facultatifs et flexibles aux mains des élus locaux permettront d'encadrer les meublés touristiques au plus près de leurs communes.

Allons plus loin : la territorialisation de la politique de logement doit permettre d'appréhender au mieux les différentes situations territoriales.

Par le biais de plusieurs amendements, nous souhaitons que les meublés de tourisme dans les communes comprises dans le cadre du dispositif France Ruralités Revitalisation (FRR) et dans une commune dénommée « station classée de tourisme » conservent leurs avantages fiscaux sous réserve de revenus inférieurs à 50 000 euros. Cette disposition devrait répondre de manière adaptée aux besoins des territoires ruraux, sans grever le développement des meublés, indispensables à l'activité économique.

Nous réserverons notre vote à la prise en compte des différences territoriales.

L'encadrement ne résoudra pas l'ensemble des déséquilibres du marché locatif, dont la crise est multifactorielle. *(Applaudissements sur les travées du RDSE)*

M. Bernard Buis. – *(Applaudissements sur les travées du RDPI)* Il arrive que nos journées soient thématiques... C'est le cas aujourd'hui, avec deux propositions de loi se rapportant au logement.

Autant le record européen que nous détenons en matière de production législative doit nous interroger, autant ce texte est attendu par les élus, indispensable pour les saisonniers et sera profitable pour nos territoires. Quand le silence des lois est source d'injustices, notre devoir est de légiférer.

Nul ne peut ignorer les difficultés des Français à se loger à prix abordable, notamment en zone tendue. Les loyers ont connu une augmentation continue depuis quarante ans : depuis 1984, ils ont été multipliés par 2,6 à qualité constante. Le taux d'effort des ménages pour se loger bat des records, dans le parc social comme dans le parc privé.

Résultat : nombre de nos concitoyens ne parviennent plus à se loger à l'année là où ils travaillent ou ont leurs attaches familiales. Dans les zones touristiques, notamment sur le littoral et en montagne, la proportion croissante de résidences secondaires et de meublés de tourisme alimente le phénomène, suscitant un sentiment de déclassement.

Si notre offre de logements saisonniers est longtemps restée insuffisante pour la première destination touristique mondiale, l'essor de quelques plateformes a changé la donne : 800 000 logements ont été proposés à la location saisonnière en 2021, contre 300 000 en 2016. Entre 2008 et 2018, la part relative des résidences principales dans le parc a diminué dans certaines zones touristiques, dont la Bretagne et la Corse.

Sans réglementation, l'essor de ce type d'offre peut entraîner une raréfaction de l'offre de locations de

moyenne et longue durée et une augmentation des loyers.

Sur les 43 000 locations de courte durée recensées par la mairie de Paris, 90 % sont mises en ligne sur Airbnb. En zone rurale, le nombre d'annonces a été multiplié par trente-sept entre 2012 et 2019... En 2022, 86 millions de nuitées ont été réservées sur cette plateforme, signe de la reprise d'activité après le covid.

L'esprit de nuance qui caractérise notre groupe m'oblige à dire qu'Airbnb n'est pas le seul responsable. On peut comprendre que des Français souhaitent compléter leurs revenus par des locations de courte durée, mais il n'est pas acceptable que les saisonniers ou les étudiants peinent à se loger décemment.

Cette proposition de loi est donc pertinente. Elle limitera les conflits d'usage et favorisera les résidences principales dans les zones tendues en renforçant le pouvoir des maires et en réduisant certains avantages fiscaux. Ainsi, l'abattement fiscal passera de 71 à 50 % pour les hébergements classés, et à 30 % pour les autres. Cette niche fiscale était en effet excessive, comme d'autres.

De nouveaux outils de régulation sont prévus pour les maires : généralisation de l'enregistrement en mairie des logements meublés, abaissement possible de 120 à 90 jours de mise en location de la résidence principale, possibilité pour les communes ayant 15 % de résidences secondaires de définir des secteurs où les constructions nouvelles sont réservées aux résidences principales.

Le texte renforce aussi nos exigences énergétiques. La mise en location des meublés touristiques devra faire l'objet d'un diagnostic énergétique D d'ici à 2034, sauf résidence principale. Le RDPI défendra un amendement permettant au maire d'écarter la présentation obligatoire d'un DPE compris entre A et E pour une demande de changement d'usage, lorsque cela serait source de trop grande complexité. *(Mme Sophie Primas le déplore.)*

Le RDPI sera au rendez-vous de ce texte transparent, attendu de pied ferme par les élus et nos concitoyens. *(Applaudissements sur les travées du RDPI)*

Mme Viviane Artigalas. – *(Applaudissements sur les travées du groupe SER)* L'arrivée des plateformes en ligne a bouleversé l'écosystème du tourisme.

En 2018, dans le cadre du groupe de travail tourisme de la commission des affaires économiques, j'avais rendu un [rapport](#) qui identifiait déjà les déséquilibres.

La location de meublés touristiques peut permettre à nos concitoyens de compléter leurs revenus et assurer une diversification de l'offre d'hébergements, contribuant à l'attractivité de certains territoires. Mais,

là où les tensions sont fortes, les effets de bord négatifs sont clairement identifiés : hausse des loyers, surtourisme... Dès 2018, nous avons alerté sur la nécessité de perfectionner les outils de régulation. Hélas, les évolutions récentes nous ont donné raison.

Qu'il soit plus intéressant pour les investisseurs de louer un meublé touristique que de conclure un bail classique pose indéniablement problème. Face au glissement de logements du parc locatif traditionnel vers celui de la location saisonnière, les outils de régulation sont insuffisants.

Nous ne sommes pas naïfs : ce texte ne suffira pas à faire repasser tous les meublés de tourisme sur le marché de la location à l'année. Mais il est positif de renforcer les pouvoirs des maires pour limiter le flux de nouveaux logements touristiques.

Ainsi, les communes pourront accroître les contrôles sur les changements d'usage ou suspendre l'enregistrement d'un logement en cas d'arrêté de péril ou d'insalubrité.

Je salue le travail de la rapporteure, mais regrette l'assouplissement par la commission de dispositifs votés à l'Assemblée nationale, notamment à l'article 1^{er}, totalement réécrit : les logements meublés touristiques devront atteindre la classe énergétique D dans dix ans et non plus cinq, et le changement d'usage sera conditionné à un DPE de A à E et non plus D.

Nous sommes conscients que le calendrier issu de la loi Climat et résilience est intenable, mais envoyons un signal au Gouvernement pour qu'il prévoie des moyens financiers et techniques à la hauteur de l'enjeu de résorption des passoires thermiques.

Nos amendements viseront à rétablir la version de l'Assemblée nationale, avec des assouplissements pour les copropriétés compte tenu de leurs difficultés à engager des rénovations globales.

Nous réaffirmons notre soutien à cette proposition de loi attendue par les communes les plus fragilisées par le surtourisme. *(Applaudissements sur les travées du groupe SER)*

M. Max Brisson. – *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains)* Je salue les rapporteurs Noël et Husson pour leur travail sur cette proposition de loi de Mme Le Meur et M. Echaniz, dont je salue la présence en tribune. Leurs travaux s'inscrivent dans le prolongement de ceux de l'Assemblée nationale.

Depuis plus de trois ans, je m'engage sur ce sujet de façon transparente. Car le constat est partagé : face aux déséquilibres importants dans certains territoires, il faut réguler un marché devenu fortement spéculatif et hautement déstabilisateur. Hélas, jusqu'à récemment, le Gouvernement n'a manifesté à notre égard qu'un désintérêt poli, assorti de leçons arrogantes et d'une défiance permanente. Je me réjouis qu'il se soit décidé à revoir sa copie... Il restera

à traiter de manière globale les enjeux du logement dans toute leur ampleur.

À Biarritz, le nombre d'annonces de logements de courte durée est passé en quelques années de 2 200 à 3 400. Sur les 198 000 logements de la communauté d'agglomération du Pays basque, 20 000 sont devenus des meublés de tourisme et 45 000 des résidences secondaires. Le Pays basque totalise plus de logements destinés au tourisme que de logements à louer à l'année !

Les premières victimes sont les travailleurs démunis, les familles modestes et les étudiants. Les centres-villes se désertifient, la perte d'identité des communes s'accélère. Le législateur doit y porter remède.

Cette proposition de loi marque une avancée significative pour encadrer et réguler ce phénomène et réduire les distorsions de concurrence avec les hôteliers et autres hébergeurs professionnels.

Sur le plan fiscal, oui à l'abattement pour couvrir les frais, non à la niche fiscale, alors que tout concourt déjà à encourager la location saisonnière. Je me félicite du consensus qui se dessine autour de la suppression de la niche, mais l'abattement pour les logements meublés classés reste à mes yeux trop élevé.

Je voterai ce texte avec le sentiment que trois années de lutte n'ont pas été vaines ! *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; M. Denis Bouad applaudit également.)*

M. Bruno Belin. – Bravo !

Mme Frédérique Espagnac. – *(Applaudissements sur les travées du groupe SER)* Sur ce texte très attendu, je salue le travail de mon collègue député socialiste Inaki Echaniz, présent en tribune.

Depuis des années, faute d'un cadre efficace, une dérive dévastatrice a lieu au profit des locations de courte durée. Je l'observe au quotidien dans les Pyrénées-Atlantiques, mais le phénomène est identique ailleurs, notamment sur le littoral et en montagne, où certains habitants ne peuvent plus se loger dans leur village. À Ayherre, petite commune rurale basque de plaine, une ferme achetée il y a cinq ans 250 000 euros vient de se vendre, certes après rénovation, 1,5 million d'euros... À l'heure du zéro artificialisation nette (ZAN), quel avenir pour ces territoires ?

Les acteurs du tourisme sont victimes du manque de logements pour les saisonniers : certains restaurants doivent fermer un ou deux jours par semaine, faute de personnel. Les visages des centres-villes sont modifiés, le trafic routier n'est plus adapté aux infrastructures, des coûts supplémentaires grèvent le pouvoir d'achat de nos concitoyens. Les maires sont les premiers à porter ce fardeau. Agissons !

Nous devons protéger le littoral et la montagne contre ce phénomène, tout en préservant le tourisme durable et la possibilité pour la ruralité de se développer.

Pour les meublés classés, nous proposons un abattement de 50 %, pour un chiffre d'affaires de 30 000 euros, avec un abattement supplémentaire de 21 % pour les gîtes ruraux. Oui aux compléments de revenus, mais luttons contre les spéculateurs les plus voraces qui arrivent à ne pas payer d'impôts, pourtant indispensables au développement rural. Pour les non classés, nous avons ramené le plafond à 15 000 euros, avec un abattement de 30 %. Nous avons déposé deux amendements pour rendre la location à l'année plus attrayante pour les propriétaires.

Ce texte ne résoudra pas tout, et la crise du logement nécessitera une réforme d'ampleur ; nous le voterons toutefois, en souhaitant une mise en œuvre rapide. *(Applaudissements sur les travées du groupe SER)*

M. Guillaume Chevrollier. – *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains)* Si l'ubérisation de la société a permis à nos concitoyens d'accéder à de nouveaux services, il est anormal que les règles sur un même marché ne soient pas équitables.

En matière d'hébergement touristique, les professionnels se sont trouvés face à un marché dérégulé, alors qu'eux-mêmes restaient sujets à des obligations. Quant aux résidents permanents, ils sont de plus en plus victimes d'un phénomène d'éviction.

Ce texte, très attendu par les professionnels du tourisme, permettra de réguler l'essor des meublés non classés grâce à l'avantage fiscal donné aux meublés classés. Le classement garantit au client un niveau de confort qui préserve le potentiel touristique des territoires – je pense notamment aux gîtes ruraux.

Le texte renforce les outils de régulation à la disposition des élus locaux. Ainsi, les maires pourront suspendre l'enregistrement d'un meublé de tourisme dans certains cas, appliquer plus facilement des quotas de locations touristiques ou interdire la location d'un meublé de tourisme frappé d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement d'insalubrité.

Ces mesures vont dans le bon sens. Il est nécessaire d'avoir des règles plus justes au niveau national, tout en préservant les spécificités locales, dont les meilleurs juges sont les élus locaux – c'est le sens du principe de différenciation défendu par le Sénat. *(Mme Dominique Estrosi Sassone le confirme.)*

Les meublés touristiques seront soumis à la réglementation énergétique : un classement D sera nécessaire à terme.

Ce texte aux mesures proportionnées devrait répondre aux difficultés des élus, confrontés à une mutation incontrôlée du marché de la location

immobilière. Reste qu'il serait intéressant de se pencher sur les raisons pour lesquelles les propriétaires se détournent du marché locatif de long terme : excès de contraintes, risque d'impayés, recours en justice longs et coûteux... Le marché du logement locatif à moyen et long terme doit être assoupli pour être libéré.

J'espère que le projet de loi sur le logement qui sera présenté prochainement permettra un rééquilibrage global. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; Mme Évelyne Perrot applaudit également.*)

Discussion des articles

Article 1^{er} A

M. Ian Brossat. – L'article 1^{er} marque une avancée importante dans la lutte contre la prolifération des locations touristiques. Je me réjouis qu'il y ait au Sénat un consensus assez large sur ce sujet. C'est notre ancien collègue David Assouline qui a été le premier à proposer un numéro d'enregistrement, dispositif opportunément étendu par cet article.

Les règles c'est bien ; mais l'application des règles, c'est mieux. Il faut donc prévoir des justificatifs, pour pouvoir s'assurer que les propriétaires sont bien dans les clous et combattre la fraude qui perdure dans de nombreux territoires.

Mme Françoise Gatel. – Je salue cette initiative transpartisane, largement teintée de Bretagne... (*Sourires*)

M. Max Brisson. – Pas seulement !

Mme Françoise Gatel. – Les quinze îles du Ponant, c'est-à-dire de l'ouest, peuplées de 17 000 habitants, accueillent chaque année plus de 3 millions de visiteurs : vous saisissez l'enjeu... Elles sont touchées par une forte dépopulation du fait de l'augmentation des résidences secondaires et des locations Airbnb. Avec mes collègues de Bretagne et d'ailleurs, dont Annick Billon, nous veillerons à ce que leur situation soit bien prise en compte, conformément à la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ([loi 3DS](#)). (*Mme Annick Billon renchérit.*) *Je sais la commission attentive à leur situation.*

M. Louis Vogel. – À l'aube d'un mois consacré au logement au Sénat, ce texte montre que le bloc communal est souvent l'échelle pertinente pour répondre à l'objectif de régulation et de simplification. Les pouvoirs des élus doivent être renforcés.

Mais un contrôle efficace est possible sans passer par la loi. Ainsi, pour la simplification du contrôle des changements d'usage ou de la mise en place d'un service intercommunal du logement, un peu de liberté

et de clarté au niveau réglementaire répondrait déjà à de nombreuses attentes.

Monsieur le ministre, nous comptons sur vous pour simplifier les normes ! (*M. Cédric Chevalier renchérit.*)

Mme Françoise Gatel. – Très bien !

Mme la présidente. – Amendement n°40 rectifié *bis*, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 5

Après le mot :

déclaration

insérer les mots :

effectuée par le loueur et

M. Rémi Féraud. – Il s'agit de renforcer l'article 1^{er} A, qui prévoit la déclaration obligatoire des meublés de tourisme *via* un téléservice national. De nombreux loueurs passant par une conciergerie, nous prévoyons qu'ils devront procéder eux-mêmes à la déclaration, sans quoi ce sont les coordonnées de la conciergerie qui seront déclarées. Il s'agit d'éviter que loueurs et gestionnaires ne se renvoient la balle, ce qui les déresponsabilise et favorise la fraude.

Mme la présidente. – Amendement identique n°92, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Mme Marianne Margaté. – Notre objectif est identique : assurer plus de transparence pour renforcer la capacité de contrôle des communes. La déclaration doit être faite par le loueur pour faciliter son identification et garantir ainsi le respect de la réglementation.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Avis favorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Je regrette de commencer cette discussion par une divergence avec la commission... (*On feint la déception sur de nombreuses travées.*)

Mme Sophie Primas. – Ça commence mal !

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Mais nous aurons dans la suite du débat de nombreux sujets de convergence.

Vous privez les loueurs de la possibilité de recourir à un mandataire : c'est une contrainte supplémentaire sans grande utilité. Avis défavorable.

M. Ian Brossat. – Cela ne me paraît pas d'une complexité exorbitante : le loueur doit simplement s'inscrire sous son propre nom... C'est une mesure de bon sens pour faciliter le travail des contrôleurs, et cela n'empêche pas le recours à une conciergerie.

M. Max Brisson. – Pour ma part, monsieur le ministre, je crains que nous n'ayons des divergences pendant tout l'après-midi...

Vous demandez de la simplification. Mais c'est parce que les plateformes numériques ont tellement simplifié la location saisonnière que, en trois clics, on peut désormais louer son appartement sans se poser de questions. Or nous voulons que cela relève d'une vraie volonté, d'un parcours pensé, comme par le passé.

Je suis plutôt un libéral : je pense, comme le disait le président Pompidou, qu'il faut cesser d'embêter les Français. Mais quand le déséquilibre est aussi grand, l'administration doit intervenir – je pense que Pompidou ne m'aurait pas démenti. (*M. Guillaume Kasbarian ironise.*)

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Nous voulons de l'égalité dans les règles, par exemple sur le DPE ou en matière fiscale, et de la liberté pour les élus locaux. Il ne s'agit pas de complexifier : ce ne sont pas des formulaires Cerfa qui régleront les déséquilibres...

Nous soutenons cette proposition de loi de A à Z dans cette logique, pour mettre fin aux distorsions de concurrence, non pour créer de la complexité ou de la paperasse. Laissons donc aux loueurs le choix de s'enregistrer eux-mêmes ou à travers un mandataire.

Mme Sophie Primas. – Une fois n'est pas coutume, je suis sensible aux arguments de M. Brossat... (*M. Guillaume Kasbarian s'en amuse.*)

M. Yannick Jadot. – C'est le Sénat ! (*Sourires*)

Mme Sophie Primas. – S'inscrire soi-même, c'est l'affaire d'un clic : si c'est toute la complexité créée, je pense que cela ira...

M. Daniel Salmon. – Je voterai moi aussi ces amendements. Le propriétaire qui n'a qu'un logement n'a pas besoin de mandataire. Les multipropriétaires, eux, ont en effet beaucoup de travail. Il faut savoir qui l'on défend !

*Les amendements identiques
n°40 rectifié bis et 92 sont adoptés.*

Mme la présidente. – Amendement n°123, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 5

Compléter cet alinéa par les mots :

opéré par l'organisme public unique mentionné au premier alinéa du II de l'article L. 324-2-1

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Coordination entre plusieurs textes, dont la loi Sren.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Mieux vaudrait-il le faire après la promulgation du texte dont vous venez de parler. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Je le retire : ce point pourra être traité en CMP. (*M. Jean-François Husson s'en réjouit ; M. Loïc Hervé s'exclame.*)

L'amendement n°123 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°26 rectifié, présenté par M. Parigi, Mme Billon et MM. Henno, Kern et Levi.

Alinéa 5

Compléter cet alinéa par les mots :

ou, pour la collectivité de Corse, d'un téléservice géré par celle-ci.

M. Paul Toussaint Parigi. – Réintroduisons la disposition, votée par l'Assemblée nationale, instaurant un téléservice propre à la collectivité de Corse, puisque celle-ci exerce la compétence tourisme : depuis 2002, c'est le président de l'exécutif de Corse qui signe les arrêtés de classement des meublés de tourisme.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Un téléservice spécifique n'est pas forcément pertinent : il ne s'agit que de délivrer un numéro d'enregistrement, et un service unique est plus efficace d'un point de vue opérationnel. Les données des meublés loués en Corse doivent être communiquées à la collectivité de Corse : notre avis sera donc favorable sur votre amendement n°28 rectifié. Sur celui-ci, retrait ou avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

L'amendement n°26 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°100, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Alinéa 6, première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

, et si le meublé de tourisme respecte les règles de sécurité, d'hygiène et de salubrité applicables

Mme Evelyne Corbière Naminzo. – Il faut garantir la salubrité des meublés de tourisme, préalable à l'accueil des voyageurs. Il est inacceptable que les loueurs ne soient pas soumis aux mêmes règles que les hôteliers. Une obligation nouvelle relève bien de la loi ; ce sont les modalités de preuve qui relèvent du règlement. En plus d'assurer la sécurité et le confort des voyageurs et de prévenir des abus, cette mesure protège l'image de nos destinations touristiques.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La rédaction est trop large et suppose trop de justificatifs, alors que la majorité des loueurs sont honnêtes. La commission a resserré les exigences de sécurité incendie, sans oublier l'invalidité des numéros de déclaration en cas d'arrêt de péril. Retrait, sinon avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

L'amendement n°100 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°3 rectifié *bis*, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mmes Dumas et Canayer, MM. Paumier, Burgoa, D. Laurent et E. Blanc, Mme Bonfanti-Dossat, MM. Reynaud, Gresperrin et Bruyen, Mme Muller-Bronn, MM. Panunzi et Belin, Mmes Garnier et Micouleau, M. Saury, Mmes Evren et Belrhiti, M. Tabarot et Mme Joseph.

Alinéa 6, après la troisième phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Cette preuve est réputée acquise si le loueur produit, en version numérisée ou non, la partie de son dernier avis d'imposition à l'impôt sur le revenu, établi à son nom et qui comporte l'adresse du meublé de tourisme comme lieu d'imposition au sens de l'article 10 du code général des impôts.

M. Max Brisson. – Un propriétaire qui présente son meublé touristique comme sa résidence principale peut contourner l'obligation d'obtenir une autorisation de changement d'usage.

Le texte marquera un progrès décisif dans la lutte contre cette fraude à la résidence principale, en prévoyant que le loueur doit apporter la preuve de son affirmation. Pour faciliter les futurs contrôles, je propose une présomption de preuve lorsqu'il produit son dernier avis d'imposition comportant l'adresse du meublé.

Le pouvoir réglementaire définira les autres modalités de preuve, mais c'est au législateur d'arrêter la plus importante, pour préciser sa volonté.

Mme la présidente. – Amendement identique n°31 rectifié *bis*, présenté par MM. Chevalier, Chasseing, L. Vogel et Brault, Mme L. Darcos, MM. Capus et Malhuret et Mmes Lermytte et Paoli-Gagin.

M. Cédric Chevalier. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°69 rectifié *bis*, présenté par Mme Havet, M. Buis, Mmes Cazebonne, Schillinger et Duranton et MM. Fouassin, Rambaud et Mohamed Soilihi.

Mme Nadège Havet. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°114, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Mme Marianne Margaté. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Préciser dans la loi les documents requis n'est pas opportun ; le décret prévu à l'article 9 y pourvoira. Retrait, sinon avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

M. Max Brisson. – Même si je retirais mon amendement, les autres seraient maintenus...

C'est un problème de confiance. Pour avoir longtemps procrastiné, le Gouvernement suscite aujourd'hui la défiance. Or l'enjeu est de taille, car cette fraude est très répandue.

M. Cédric Chevalier. – En effet, ce contrôle est nécessaire, s'agissant d'une fraude fréquente.

Les amendements identiques n°s3 rectifié bis, 31 rectifié bis, 69 rectifié bis et 114 sont adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°159, présenté par Mme Noël, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Alinéa 6, avant-dernière et dernière phrase

Supprimer ces phrases.

II. – Alinéa 7

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Hormis le cas où le meublé de tourisme mis en location est la résidence principale du loueur, le loueur joint à sa déclaration les pièces justificatives attestant que le meublé de tourisme offert à la location respecte les règles de sécurité contre les risques d'incendie définies en application de l'article L. 141-2 du code de la construction et de l'habitation pour les bâtiments à usage d'habitation ou, si la capacité d'accueil du meublé de tourisme est supérieure à 15 personnes, pour les établissements recevant du public. À défaut, la déclaration est regardée comme incomplète.

III. – Alinéa 9

Après le mot :

locale

rédiger ainsi la fin de la phrase :

ainsi que des exigences prévues aux deuxième et troisième alinéas du présent III.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Il s'agit d'ajuster la rédaction du texte de la commission en matière de sécurité incendie, pour assurer le respect du cadre réglementaire en vigueur sans créer d'obligations supplémentaires. Les loueurs de résidence principale ne seraient pas tenus de fournir les justificatifs prévus.

Mme la présidente. – Amendement n°122, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 7

Supprimer cet alinéa.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Nous supprimons la production obligatoire de diverses attestations, qui nous paraît excessive.

Mme la présidente. – Amendement n°120, présenté par MM. Fouassin, Buis, Buval, Patriat, Iacovelli et Lemoyne, Mme Schillinger, MM. Théophile et Bitz, Mmes Cazebonne, Duranton et Havet, MM. Haye, Kulimoetoke, Lévrier et Mohamed Soilihi,

Mme Nadille, MM. Omar Oili et Patient, Mme Phinera-Horth et MM. Rambaud et Rohfritsch.

Alinéa 7

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le loueur, dont les locaux sont soumis aux obligations régissant les établissements recevant du public, joint à sa déclaration un certificat d'un organisme agréé, datant de moins d'un an, attestant des conditions de sécurité applicables aux établissements recevant du public. À défaut, la déclaration est regardée comme incomplète. Un décret fixe les modalités d'application de cette obligation.

M. Bernard Buis. – Nous limitons l'exigence de production de ces justificatifs aux meublés de tourisme d'une capacité supérieure à quinze lits.

Mme la présidente. – Amendement n°6 rectifié *bis*, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mme Dumas, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouleau, M. Saury, Mmes Evren et Belrhiti, M. Tabarot, Mmes Dumont, Garnier et P. Martin, MM. Belin, Panunzi, Bruyen, Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph.

Alinéa 7

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette double exigence est applicable tous les cinq ans.

M. Max Brisson. – Ces certifications sont une excellente avancée, à condition de faire l'objet de contrôles réguliers. Je propose une périodicité raisonnable de cinq ans.

Mme la présidente. – Amendement identique n°73 rectifié *bis*, présenté par Mme Havet, M. Buis, Mmes Cazebonne, Schillinger et Duranton et MM. Fouassin, Rambaud et Mohamed Soilihi.

Mme Nadège Havet. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°117, présenté par M. Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

M. Ian Brossat. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°8 rectifié *bis*, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mmes Dumas et Canayer, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouleau, M. Saury, Mmes Evren et Belrhiti, M. Tabarot, Mme Dumont, MM. Belin et Panunzi, Mme Muller-Bronn, MM. Bruyen, Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph.

Alinéa 9

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Un décret en Conseil d'État désigne l'organisme public chargé de la gestion du téléservice national mentionné au premier alinéa du présent III. Il définit la liste des informations, autres que celles mentionnées

aux alinéas précédents, qui peuvent être exigées pour l'enregistrement de la déclaration ainsi que la liste des pièces en apportant la preuve. Il détermine les modalités d'accès des maires et des présidents d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de tourisme aux informations enregistrées par ce téléservice. Il précise les modalités des contrôles des déclarations préalables soumises à enregistrement et celles des décisions de suspension de la validité du numéro de déclaration ou de retrait de ce numéro qui peuvent être prises à la suite de ces contrôles.

M. Max Brisson. – Cet amendement précise le contenu du futur décret, pour garantir la bonne application des nouvelles dispositions.

Mme la présidente. – Amendement identique n°61 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

M. Rémi Féraud. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Avis défavorable aux amendements autres que celui de la commission, incompatibles avec notre volonté de rendre les exigences applicables aux meublés de tourisme similaires à celles de la location nue.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Avis défavorable à l'ensemble des amendements, celui du Gouvernement excepté.

À la demande de la commission des affaires économiques, l'amendement n°159 est mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n°183 :

Nombre de votants	341
Nombre de suffrages exprimés	239

Pour l'adoption.....	205
Contre.....	34

L'amendement n°159 est adopté.

Les amendements nos 122 et 120, ainsi que les amendements identiques nos 6 rectifié bis, 73 rectifié bis, 117,

8 rectifié bis et 61 rectifié, n'ont plus d'objet.

Mme la présidente. – Amendement n°4 rectifié *bis*, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mmes Dumas et Canayer, MM. Paumier, Burgoa et Belin, Mme Evren, M. Saury, Mmes Micouleau, Belrhiti et Dumont, M. Tabarot, Mme P. Martin, MM. Panunzi, Bruyen, Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph.

Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Si le meublé de tourisme offert à la location est un lot de copropriété, le loueur joint à sa déclaration la preuve que le règlement de copropriété ne s'oppose pas à son

usage en tant que meublé de tourisme. À défaut, la déclaration est regardée comme incomplète.

M. Max Brisson. – Les meublés de tourisme sont à l'origine de nuisances dans les copropriétés. Voyez les nombreux litiges qui témoignent des tensions entre touristes de passage et habitants à l'année, notamment sur la question de la transmission des codes d'accès à l'immeuble. C'est pourquoi de nombreux règlements de copropriétés interdisent les meublés de tourisme.

Je propose que le loueur joigne à sa déclaration la preuve que le règlement de copropriété ne s'oppose pas à l'usage du local en tant que meublé de tourisme.

Mme la présidente. – Amendement identique n°32 rectifié *bis*, présenté par MM. Chevalier, Chasseing, L. Vogel et Brault, Mme L. Darcos, MM. Capus et Malhuret et Mmes Lermytte et Paoli-Gagin.

M. Cédric Chevalier. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°60 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

M. Rémi Féraud. – Le loueur d'un meublé touristique dans une copropriété – c'est presque toujours le cas en ville, en particulier à Paris – doit respecter les règles de vie collectives.

Mme la présidente. – Amendement identique n°70 rectifié *bis*, présenté par Mme Havet, M. Buis, Mmes Cazebonne, Schillinger et Duranton et MM. Fouassin, Rambaud et Mohamed Soilihi.

Mme Nadège Havet. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°115, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Mme Marianne Margaté. – Le loueur doit prouver que le règlement de copropriété ne s'oppose pas à la location en meublé de tourisme.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Ne demandons pas aux communes d'interpréter les règlements de copropriété. Cela constituerait une charge de travail importante, alors même que les contentieux entre propriétaires sont d'ordre privé.

De plus, la location de meublés touristiques n'est pas toujours considérée comme une activité commerciale : en l'absence de services para-hôtelières, il s'agit d'une activité civile, compatible avec une clause d'habitation bourgeoise.

Retrait, sinon avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis, pour les mêmes raisons. C'est plus de paperasse et de complexité, pour les usagers comme pour les élus locaux. Ces derniers ont-ils envie de mettre le nez dans les règlements de copropriété ?

M. Cédric Chevalier. – Nulle paperasse supplémentaire ! Le contrôle est simple : il suffit de prouver qu'aucune disposition du règlement de copropriété n'interdit une telle location. Cet amendement est important pour tous les résidents qui pâtissent de ces activités annexes.

Mme Françoise Gatel. – Je suivrai l'avis de la commission, car il ne faut pas faire peser sur le maire une telle responsabilité. (*M. Jean-François Husson et Mme Dominique Estrosi Sassone renchérissent.*)

Jeudi dernier, à Saint-Malo, le maire nous a expliqué qu'il n'avait pas la capacité de contrôler les dispositions qu'il a prises. Le mieux est l'ennemi du bien.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Très juste !

Mme Antoinette Guhl. – Ces amendements permettront de mieux faire respecter le règlement des copropriétés.

M. Max Brisson. – C'est une situation juridiquement complexe : je veux bien retirer mon amendement, mais il faut envoyer un message aux résidents qui souffrent un véritable enfer, car les gens qui travaillent et ceux qui sont en vacances n'ont pas le même mode de vie ! Aujourd'hui, les boîtes à clef, qui se multiplient dans les copropriétés, ne gèrent rien. La colère gronde dans les centres-villes des stations balnéaires, où les maires et la police municipale sont sollicités en cas de nuisances.

M. Jean-François Husson. – Très bien !

L'amendement n°4 rectifié bis est retiré.

À la demande de la commission des affaires économiques, les amendements identiques n°s32 rectifié bis, 60 rectifié, 70 rectifié bis et 115 sont mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n°184 :

Nombre de votants	341
Nombre de suffrages exprimés	334
Pour l'adoption.....	110
Contre.....	224

Les amendements identiques n°s32 rectifié bis, 60 rectifié, 70 rectifié bis et 115 ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°5 rectifié *bis*, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mmes Dumas et Canayer, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouleau, M. Saury, Mmes Evren et Belhiti, M. Tabarot, Mme Dumont, MM. Belin, Panunzi, Bruyen, Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mmes Muller-Bronn et Joseph.

Après l'alinéa 7

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le loueur joint à sa déclaration le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation et attestant d'un niveau compris entre les classes A et D au sens de l'article L. 173-1-1 du même code. À défaut, la déclaration est regardée comme incomplète.

M. Max Brisson. – L'obligation de joindre un DPE à sa déclaration préalable est un progrès, mais ne la lions pas à la procédure d'autorisation de changement d'usage, car cela risque d'inciter certaines communes à ne pas mettre en place cette autorisation.

Par ailleurs, faire dépendre l'obligation du DPE d'une délibération du conseil municipal risque d'être inconstitutionnel. La production d'un DPE est une obligation dont le non-respect a des conséquences pour le propriétaire loueur ; cela ne peut être laissé à l'appréciation du conseil municipal.

Mme la présidente. – Amendement identique n°72 rectifié *bis*, présenté par Mme Havet, M. Buis, Mmes Cazebonne, Schillinger et Duranton et MM. Fouassin et Rambaud.

Mme Nadège Havet. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°116, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Mme Marianne Margaté. – Nous voulons inciter les propriétaires de meublés de tourisme à fournir un DPE compris entre A et D, afin d'exclure les passoires thermiques. Cela encouragerait les rénovations, améliorerait les conditions de séjour des locataires de passage et éviterait une discrimination entre locations en meublés de tourisme et locations de longue durée.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – C'est contraire à l'article 1^{er} tel que rédigé par la commission : retrait, sinon avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Vous demandez une pièce justificative supplémentaire lors de l'enregistrement. De plus, ce n'est pas en adéquation avec ce que tant l'Assemblée nationale que le Sénat s'approprient à demander aux loueurs en termes de DPE.

Retrait, sinon avis défavorable.

M. Max Brisson. – Le ministre m'a quasiment convaincu. Je l'ai entendu saluer l'ambition écologique de la rapporteure, que je ne veux pas contrarier : aussi je retire mon amendement. Reste toutefois la question de l'inconstitutionnalité.

*Les amendements identiques
n°5 rectifié bis et 72 rectifié bis sont retirés.*

L'amendement n°116 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°7 rectifié *bis*, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mmes Dumas et Canayer, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouleau,

M. Saury, Mmes Evren et Belhiti, M. Tabarot, Mmes Dumont et Garnier, MM. Belin et Panunzi, Mme Muller-Bronn, MM. Bruyen, Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph.

Alinéa 8

Compléter cet alinéa par les mots :

afin de leur permettre de contrôler le respect des obligations définies aux articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et de mettre en œuvre une politique cohérente du tourisme et du logement

M. Max Brisson. – Les informations relatives à la déclaration préalable doivent permettre aux élus de contrôler le respect des obligations édictées par le code du tourisme et leur donner les moyens de mettre en œuvre une politique cohérente du tourisme et du logement.

Mme la présidente. – Amendement identique n°118, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Mme Marianne Margaté. – Nous souhaitons donner aux élus locaux accès aux informations sur les meublés de tourisme se situant sur leur territoire. Ils pourront ainsi mieux planifier l'aménagement urbain. Autrement, nous risquons des dérives sur la disponibilité des logements permanents et la qualité de vie.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – L'objet est louable, mais cela risque de ne pas être conforme au droit européen. De plus, la liste des objectifs n'est pas exhaustive et l'amendement ne donne pas plus de pouvoirs aux communes. Restons prudents : retrait, sinon avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Sagesse.

M. Max Brisson. – Cette fois, on ne pourra pas m'objecter que j'enquiquine les usagers... Je maintiens mon amendement.

M. Ian Brossat. – J'insiste sur un point : il s'agit de permettre aux collectivités territoriales d'accéder à des informations, car ce sont leurs agents qui contrôlent !

Mme Sophie Primas. – Le risque de non-conformité au droit européen devrait suffire à ne pas voter l'amendement.

À la demande de la commission des affaires économiques, les amendements identiques n°57 rectifié bis et 118 sont mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n°185 :

Nombre de votants339
Nombre de suffrages exprimés239

Pour l'adoption..... 36

Contre 203

*Les amendements identiques
n°s 7 rectifié bis et 118 ne sont pas adoptés.*

Mme la présidente. – Amendement n°154 rectifié bis, présenté par Mmes Lavarde et Primas, MM. Sautarel, Rapin, D. Laurent, Burgoa, Klinger, Pellevat, Reynaud, Genet, Chaize et Sido, Mmes Ventalon, Di Folco et Joseph, M. Belin, Mmes M. Mercier et Dumont et M. J.P. Vogel.

Alinéa 8

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le numéro de déclaration a une validité de cinq ans.

Mme Sophie Primas. – Cet amendement de Mme Lavarde limite la durée de validité du numéro de déclaration à cinq ans, sans quoi le fichier deviendra obèse.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – C'est une précision opérationnelle intéressante : avis favorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Je comprends l'intérêt d'écrêter le fichier, mais cela obligerait l'ensemble des loueurs à s'enregistrer à nouveau tous les cinq ans, avec une nouvelle démarche administrative et un nouveau numéro ! Quelle complexité ! Retrait, sinon avis défavorable.

Mme Sophie Primas. – La *start-up nation* n'est donc pas tout à fait vivante... Cela devrait pourtant être facile, à l'heure de l'intelligence artificielle, de demander aux loueurs, tous les cinq ans, s'ils renouvellent ou non leur demande !

L'amendement n°154 rectifié bis est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°28 rectifié, présenté par M. Parigi, Mme Billon et MM. Kern, Henno et Levi.

Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Pour la Corse, ces données sont également transmises à la Collectivité de Corse.

M. Paul Toussaint Parigi. – Il s'agit d'un amendement de repli qui vise à transmettre les données à la collectivité de Corse, en l'absence de téléservice régional.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Avis favorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Avis défavorable. Les déclarations sont automatiquement transmises aux communes et aux EPCI, mais pas aux départements ni aux régions. Pourquoi faudrait-il une transmission à la seule collectivité de Corse ? Ne faisons pas une exception corse.

L'amendement n°28 rectifié est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°9 rectifié bis, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mme Dumas, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouleau, M. Saury,

Mmes Evren et Belhiti, M. Tabarot, Mmes Dumont et P. Martin, MM. Belin et Panunzi, Mme Muller-Bronn, MM. Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph.

Alinéa 10

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Au terme d'un délai de six mois à compter de cette suspension, le maire peut, en l'absence d'éléments nouveaux lui permettant de lever la mesure de suspension, procéder au retrait du numéro de déclaration.

M. Max Brisson. – La suspension de la validité d'un numéro de déclaration ne peut qu'être provisoire. Au bout de six mois, le maire doit pouvoir procéder à la levée de la suspension ou au retrait du numéro en l'absence d'éléments nouveaux.

Mme la présidente. – Amendement identique n°119, présenté par M. Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

M. Ian Brossat. – L'article 1^{er} prévoit de suspendre la déclaration d'un meublé de tourisme si des pièces sont manquantes. Le maire doit pouvoir retirer le numéro de déclaration, sans quoi, le délai de régularisation est infini.

Mme la présidente. – Amendement n°35 rectifié bis, présenté par MM. Chevalier, Chasseing, L. Vogel et Brault, Mme L. Darcos, M. Capus et Mmes Lermytte et Paoli-Gagin.

I. – Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Au terme d'un délai de six mois à compter d'une suspension, le maire peut, en l'absence d'éléments nouveaux lui permettant de lever la mesure de suspension, procéder au retrait du numéro de déclaration.

II. – Alinéa 12

Après les mots :

de la suspension

insérer les mots :

et du retrait

M. Cédric Chevalier. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Cette procédure de retrait n'apporte rien par rapport à la suspension. Ne complexifions pas la vie des communes. Retrait, sinon avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis !

M. Max Brisson. – Je rejoins M. Brossat : que se passe-t-il à l'issue de la suspension ?

M. Cédric Chevalier. – Il faut en effet pouvoir aller jusqu'au retrait, afin que le maire puisse réguler.

À la demande de la commission des affaires économiques, les amendements identiques n°9 rectifié bis et 119 sont mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n°186 :

Nombre de votants.....	341
Nombre de suffrages exprimés.....	341
Pour l'adoption.....	132
Contre.....	209

Les amendements identiques n°9 rectifié bis et 119 ne sont pas adoptés.

L'amendement n°35 rectifié bis n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°155 rectifié, présenté par Mme Lavarde, MM. Sautarel et Rapin, Mme Di Folco, MM. D. Laurent, Burgoa, Klinger, Pellevat, Reynaud, Genet, Chaize et Sido, Mmes Ventalon et Joseph, M. Belin, Mme M. Mercier, M. J.P. Vogel et Mme Dumont.

Alinéa 10

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Les plateformes ont l'obligation de retirer de leur site les annonces ayant fait l'objet d'une suspension du numéro d'enregistrement ou ne respectant pas les dispositions du neuvième alinéa de l'article D. 324-1-1 qui fixe la composition du numéro d'enregistrement.

M. Daniel Laurent. – Défendu !

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Cet amendement est satisfait par le texte de la commission, qui précise que les plateformes doivent retirer les annonces dont le numéro d'enregistrement est suspendu.

Retrait, sinon avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Le Gouvernement est favorable à cet amendement qui impose aux plateformes de nettoyer leurs sites.

Mme Marie-Pierre de La Gontrie. – Cela existe déjà !

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – La présidente Primas parlait de *start-up nation*... Les plateformes devront assurer la cohérence entre les numéros et ce qui est inscrit sur leur site.

L'amendement n°155 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°160, présenté par Mme Noël, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 11

Après la référence :

L. 442-3-5

insérer les mots :

ou des articles L. 631-7 à L. 631-9

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Il s'agit de suspendre les numéros de déclaration des logements ayant fait l'objet d'un changement d'usage irrégulier – fausse déclaration, insalubrité, logement social...

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Avis très favorable. Il est logique de donner à la collectivité la possibilité de suspendre la validité des numéros de déclaration en cas de fraude grave.

L'amendement n°160 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°45 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le troisième alinéa du IV bis est supprimé ;

M. Rémi Féraud. – Cet amendement vise à mieux protéger les locaux commerciaux en supprimant une confusion entre code du tourisme et code de l'urbanisme – il était prévu qu'un changement de destination tienne lieu d'autorisation d'urbanisme.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Il n'est pas incohérent de distinguer les deux. Avis favorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Avis défavorable.

Mme Marie-Pierre de La Gontrie. – Pourquoi ?

L'amendement n°45 rectifié est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°108, présenté par M. Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

I. – Alinéa 20

Après le mot :

, phrase

insérer les mots :

après les mots : « respect de ces obligations », sont insérés les mots : « et que l'accès au logement n'est pas soumis à des conditions de ressources et qu'il n'appartient pas à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, ladite déclaration »

II. – Après l'alinéa 25

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

– la première phrase du deuxième alinéa est complétée par les mots : « ainsi que lorsqu'elle a été informée que le logement est soumis à des conditions de ressources ou qu'il appartient à un organisme d'habitations à loyer

modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux. »

M. Ian Brossat. – Il est inacceptable que des logements sociaux, qui sont des logements publics financés sur des fonds publics, soient sous-loués sur des plateformes. La responsabilité est double : celle du locataire, qui devrait être expulsé pour non-respect du bail, et celle des plateformes, qui doivent vérifier que le logement loué n'est pas un logement social, sous peine d'une amende de 50 000 euros.

Mme la présidente. – Amendement identique n°133, présenté par Mme Gacquerre.

Mme Amel Gacquerre. – J'ajoute qu'il y va de la responsabilité des plateformes. Nombre de nos concitoyens ne savent pas qu'il leur est interdit de sous-louer leur logement social.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La commission a choisi un dispositif plus opérationnel en permettant aux communes de suspendre la validité du numéro de déclaration, ce qui impose aux plateformes de retirer l'annonce. C'est bien plus contraignant qu'une déclaration sur l'honneur qui ne dissuadera pas le fraudeur. Nous ne disposons pas de données fiables sur la fréquence de ces dérives. Retrait, sinon avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – J'ai la même position que la rapporteure. La plateforme met en relation un loueur avec un locataire ; elle n'a pas vocation à vérifier les informations, en vertu d'une réglementation européenne – je sais la sensibilité de Mme Primas sur ces sujets... (*L'intéressée s'en amuse.*)

LaFourchette met en relation des restaurants et des clients, mais elle n'a pas vocation à contrôler les cuisines desdits restaurants. Il en est de même pour Booking. Il appartient aux pouvoirs publics, notamment aux bailleurs sociaux, de vérifier que les termes du bail sont respectés, et d'y mettre fin le cas échéant. À Marne-la-Vallée, il y a eu des cas de sous-location à des visiteurs d'Eurodisney. Un projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables arrivera en juin devant le Sénat (*M. Yannick Jadot ironise*) et nous aurons de nouveau ce débat.

M. Ian Brossat. – Les plateformes doivent rappeler aux locataires les termes de la loi. (*M. Guillaume Kasbarian le réfute.*) D'où la nécessité de cette déclaration sur l'honneur.

Alors que les bailleurs sociaux ont toutes les obligations du monde, on ne peut jamais rien exiger des plateformes qui touchent des commissions et ne paient pas d'impôt ! C'est deux poids, deux mesures.

M. Max Brisson. – La question de la responsabilisation des plateformes a été soulevée par Catherine Morin-Desailly et par le Président de la République lui-même. N'ayant pas été convaincu par M. le ministre, je voterai l'amendement de Ian Brossat.

Mme Antoinette Guhl. – Le ministre nous a convaincus de voter cet amendement. (*M. Guillaume Kasbarian le déplore.*) Il faut imposer quelques contraintes aux plateformes.

Mme Sophie Primas. – Peut-être ai-je mal compris, mais l'amendement ne prévoit-il pas que les plateformes demandent une déclaration sur l'honneur ? Je ne vois pas l'intérêt de cette disposition, qui me semble inopérante.

Mme Amel Gacquerre. – Sans entrer dans un débat pour ou contre les plateformes, j'évoquais leur rôle d'information. Il ne s'agit pas de faire la guerre aux plateformes, mais de régler une situation bien connue des élus locaux. À Béthune, des logements sociaux sont sous-loués !

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – C'est au bailleur de rompre le bail !

Mme Annick Billon. – L'amende serait de 12 500 euros. Mais aurons-nous les moyens de faire appliquer cette disposition ?

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Voilà !

M. Fabien Gay. – Nous avons deux débats. Il s'agit d'abord d'informer et de rappeler la loi pour que chacun sache qu'il est interdit de sous-louer un HLM, via une déclaration sur l'honneur – ce qui devrait vous satisfaire, car il ne s'agit pas d'une obligation supplémentaire pour les plateformes. Le second débat, que nous devons avoir au niveau européen, a trait à la responsabilisation des plateformes.

Monsieur le ministre, êtes-vous satisfait de l'état du droit ? Voulez-vous rendre les plateformes, dont les moyens de contrôle sont bien plus importants que ceux des bailleurs, responsables y compris au travers de dispositions pécuniaires ? Êtes-vous prêt à engager cette bataille ? Vous gouvernez depuis sept ans... (*M. Guillaume Kasbarian s'en agace*) et vous avez mené si peu de combats sur les salariés ubérisés, sur Airbnb, sur les Gafam...

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. – Le dispositif qui a été voté en commission est plus opérationnel et plus contraignant que ce que proposent vos amendements, car il donne des outils aux maires. Ce n'est pas en responsabilisant les plateformes que nous améliorerons notre lutte contre la fraude. Les bailleurs sociaux doivent agir contre les locataires qui savent très bien ce qu'ils font en sous-louant leur logement.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Cette proposition de loi est une initiative parlementaire de l'Assemblée nationale, à laquelle j'étais partie prenante ; le Gouvernement l'a inscrite à l'ordre du jour du Sénat. Vous nous accusez de ne rien faire sur le sujet, mais cette proposition de loi prouve que le Gouvernement entend mieux réguler le marché. Nous

en sommes à l'article 1^{er} A : il ne s'agit pas encore du cœur du texte.

Les plateformes ne sont pas responsables de tout – et notamment pas de la sous-location des logements sociaux. La responsabilité première est celle du bailleur social, qui doit rompre le bail en cas de sous-location. La plateforme ne peut en être tenue responsable. Sinon, pourquoi ne pas la rendre responsable aussi du non-respect du règlement de copropriété ? (*M. Loïc Hervé s'en amuse.*)

Mme Marie-Pierre de La Gontrie. – (*Plusieurs fois*) Chiche !

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Et pourquoi pas de contrôler aussi le parc privé ? (*Mme Sophie Primas s'exclame.*) Nous risquons d'être en contradiction avec la réglementation européenne. Sachons raison garder !

Les deux chambres sont prêtes à avancer pour une meilleure régulation des meublés de tourisme et le Gouvernement y est favorable. Réjouissons-nous plutôt de cette convergence !

À la demande de la commission des affaires économiques, les amendements identiques n^{os}108 et 133 sont mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n^o187 :

Nombre de votants.....	341
Nombre de suffrages exprimés.....	341
Pour l'adoption	120
Contre	221

Les amendements identiques n^{os}108 et 133 ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n^o125, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 20

Supprimer les mots :

et la référence : « III » est remplacée par la référence : « II »

L'amendement de coordination n^o125, accepté par la commission, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n^o93, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'alinéa 24

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

- à la deuxième phrase du premier alinéa, les mots : « au sens de l'article 2 » sont remplacés par les mots : « et s'il est loué en tant que chambre chez l'habitant ou dans le cadre d'un bail mobilité au sens des articles 2 et 25-12 » ;

M. Fabien Gay. – Le bail mobilité est réservé aux étudiants ou aux professionnels en mobilité, mais il est souvent utilisé pour contourner la réglementation du meublé de tourisme – pas de déclaration en mairie, pas de plafond de 120 jours de location. Des propriétaires peu scrupuleux en profitent. Nous proposons d'étendre l'obligation de déclaration aux locations en chambre chez l'habitant ou dans le cadre d'un bail mobilité.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Nous partageons votre volonté de lutter contre la fraude, mais votre amendement risque d'être contre-productif. Un propriétaire n'a pas intérêt à publier une annonce de chambre s'il offre un logement entier, car le prix n'est pas le même. Concentrons-nous sur les meublés de tourisme, objets de la proposition de loi ! N'envoyons pas un mauvais message.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

L'amendement n^o93 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n^o81 rectifié *ter*, présenté par M. C. Vial, Mme Ventalon, MM. Bouchet, Sautarel, Brisson, E. Blanc et Bruyen, Mmes Lavarde et Dumont et MM. Reynaud, Genet, Darnaud, Sido et Gremillet.

Après l'alinéa 24

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

– le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ces données sont accompagnées, pour chaque meublé de tourisme, du numéro de déclaration délivré en application du III de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme, du taux de la taxe de séjour applicable dans la commune et du nombre maximal de jours au cours duquel une résidence principale peut être louée dans la commune. » ;

M. Cédric Vial. – Concernant la taxe de séjour, la collectivité reçoit un tableur Excel avec le montant versé par adresse ; mais dans certaines stations de montagne, il peut y avoir des centaines de meublés à la même adresse. Le numéro d'immatriculation doit donc figurer dans le tableau : sans lui, impossible de distinguer ce que verse chaque propriétaire et si cela correspond bien au montant fixé par délibération. Il peut arriver en effet que l'on constate des manques à gagner pendant quelques mois, lorsque ce montant augmente...

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Amendement en partie satisfait par la loi Sren. Retrait, sinon avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

M. Cédric Vial. – Encore faut-il que le numéro d'immatriculation soit bien communiqué aux maires. En revanche, ce ne sera pas le cas pour le montant de la taxe de séjour versée. Si le Gouvernement me donne des garanties, je retire mon amendement.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Je vous propose d'en reparler après.

Mme Sophie Primas. – La navette !

L'amendement n°81 rectifié ter n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°49 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'alinéa 25

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...) Le III est ainsi modifié :

– le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette amende est assortie d'une injonction de transmettre les informations prévues audit alinéa sous astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard et par meublé de tourisme objet du manquement. » ;

– à la deuxième phrase du quatrième alinéa, après le mot : « amende », sont insérés les mots : « et de l'astreinte » ;

M. Rémi Féraud. – Lorsqu'une plateforme est condamnée à une amende pour avoir refusé de communiquer des données, elle n'est pas obligée de les fournir. Cet amendement y remédie en prévoyant une astreinte.

Mme la présidente. – Amendement identique n°101, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Mme Evelyne Corbière Naminzo. – Il faut responsabiliser les plateformes comme Airbnb. Cette assemblée cherche souvent à responsabiliser les plus fragiles : ici, nous imposons aux plateformes la transmission de leurs données.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Effectivement, les amendes ne permettent pas toujours de récupérer des données. Avis favorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Sagesse.

Les amendements identiques n°s49 rectifié et 101 sont adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°54 rectifié bis, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 27

Après la référence :

I

insérer les mots :

, à l'exception des dispositions du troisième alinéa du c) du 1°

M. Rémi Féraud. – L'article 1^{er} A instaure une obligation d'enregistrement au 1^{er} janvier 2026

maximum pour les résidences principales et secondaires. Pour ces dernières, nous proposons une application dès la promulgation de la loi, par souci d'efficacité.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Favorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Avis favorable également.

L'amendement n°54 rectifié bis est adopté.

L'article 1^{er} A, modifié, est adopté.

L'article 1^{er} B est adopté.

La séance, suspendue à 17 h 40, reprend à 17 h 45.

Article 1^{er}

Mme la présidente. – Amendement n°79 rectifié bis, présenté par Mme M. Carrère, MM. Bilhac et Cabanel, Mmes N. Delattre, Girardin et Jouve et MM. Laouedj et Roux.

Rédiger ainsi cet article :

Les locaux qui sont offerts de manière répétée à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois doivent se conformer au respect des exigences énergétiques minimales mentionnées au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dans sa rédaction résultant de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et ce dans un calendrier prolongé de trois ans par rapport à celui fixé par le décret n° 2023-796 du 18 août 2023, soit :

- À partir du 1^{er} janvier 2028, un niveau de performance minimal correspondant à la classe F ;
- À partir du 1^{er} janvier 2031, à la classe E ;
- À partir du 1^{er} janvier 2037, à la classe D.

Mme Mireille Jouve. – Nous voulons renforcer l'article 1^{er}. Les délais fixés par la commission des affaires économiques nous semblent en effet irréalistes, compte tenu des travaux à effectuer, qui prennent forcément plus de temps s'il s'agit de biens en copropriétés. L'amendement simplifie donc l'article en ne liant plus les obligations à une autorisation de changement d'usage, mais en prévoyant les mêmes obligations pour tous les meublés de tourisme ; cela évitera les effets de bord, la concurrence entre territoires et les blocages à un retour en location longue durée.

Nous proposons en conséquence de décaler le calendrier fixé par le [décret](#) du 18 août 2023 de trois ans.

Mme la présidente. – Amendement n°78 rectifié bis, présenté par Mme M. Carrère, MM. Bilhac

et Cabanel, Mmes N. Delattre, Girardin et Jouve et MM. Laouedj et Roux.

Rédiger ainsi cet article :

Les locaux qui sont offerts de manière répétée à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois doivent se conformer au respect des exigences énergétiques minimales mentionnées au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dans sa rédaction résultant de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Un décret définit un calendrier de mise en œuvre échelonnée, dans des délais comparables à ceux applicables aux résidences principales.

M. Jean-Yves Roux. – Repli. Les délais seraient définis par décret.

Mme la présidente. – Amendement n°76 rectifié *bis*, présenté par MM. Grosvalet, Bilhac et Cabanel, Mmes M. Carrère, N. Delattre, Girardin et Jouve et MM. Laouedj, Masset et Roux.

Rédiger ainsi cet article :

I – Le livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La section 2 du chapitre Ier du titre III est complétée par un article L. 631-10 ainsi rédigé :

« Art. L. 631-10. – I. – Pour l'obtention de l'autorisation préalable prévue à l'article L. 631-7 en vue d'une location de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, les propriétaires des locaux concernés doivent présenter un diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26, dont le niveau doit être compris entre les classes A et D au sens de l'article L. 173-1-1.

« II. – Pour la délivrance de l'autorisation temporaire définie à l'article L. 631-7-1 A, les propriétaires des locaux concernés doivent justifier du respect des exigences énergétiques minimales mentionnées aux 1° à 3° de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction résultant de l'article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

« III. – Le présent article n'est applicable qu'en France métropolitaine. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 651-2 est ainsi modifié :

a) les mots : « de l'article L. 631-7 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 631-7 ou L. 631-7-1 A » ;

b) les mots : « dudit article » sont remplacés par les mots : « desdits articles L. 631-7 et L. 631-7-1 A ».

II. – Les locaux qui, à la date de la publication de la présente loi, sont offerts régulièrement à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois en ayant eu toutes les autorisations requises et en ayant fait l'objet d'un enregistrement au titre du code du tourisme doivent se conformer à l'obligation mentionnée au I de l'article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation dans un délai de cinq ans à compter de promulgation de la présente loi.

M. Philippe Grosvalet. – J'ajoute que ces amendements seraient favorables à l'économie générale de la rénovation énergétique, ajoutant à la valeur patrimoniale des biens et répondant en partie aux objections soulevées par le ministre à l'article 1^{er} A.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Avis défavorable à ces trois nouvelles rédactions de l'article. Le calendrier doit être fixé par la loi, non par décret – l'amendement n°78 nous priverait d'information. La suppression du lien avec l'autorisation de changement d'usage fait courir un risque de fuite des passoires énergétiques de la location permanente vers la location de courte durée.

La commission considère qu'il n'est pas légitime d'imposer le respect de l'étiquette D à partir de 2034 seulement pour la longue durée, compte tenu du risque de glissement des passoires thermiques vers les meublés de tourisme. Nous avons aussi simplifié les règles.

Quant au stock, la date du 1^{er} janvier 2034, plus réaliste, permet l'alignement entre meublé de tourisme et location de longue durée. Elle est souhaitée par 70 % des maires d'après notre consultation, et doit donc être nationale pour ne pas être soumise à des aléas locaux. Nous parlons d'un parc d'un million de logements : ce n'est pas négligeable !

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – La réécriture opérée par les amendements n°s 79 rectifié *bis* et 78 rectifié *bis* comporte des limites, retirant au maire son pouvoir d'appréciation et s'appliquant aussi aux chambres louées dans des résidences principales. La commission propose une rédaction plus précise, avec un régime distinct pour le changement d'usage, la non-prise en compte de la résidence principale et un alignement du calendrier à 2034 pour le stock de meublés touristiques. Avis défavorable aux amendements n°s 79 rectifié *bis* et 78 rectifié *bis*.

L'amendement n°76 rectifié *bis* propose un retour à la version de l'Assemblée nationale – j'étais député lorsque nous l'avons votée... (*sourires sur les travées du RDSE*) – et vise à redonner du pouvoir aux maires. Retrait ou avis défavorable : nous aurons cette discussion plus tard.

Les amendements n°s 79 rectifié bis, 78 rectifié bis et 76 rectifié bis sont retirés.

L'amendement rédactionnel n°124 rectifié, accepté par la commission, est adopté.

L'amendement n°21 rectifié n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°63, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Mme Viviane Artigalas. – Avec la date du 1^{er} janvier 2034, les propriétaires ont le temps pour effectuer les travaux de rénovation énergétique de leur résidence principale qu'ils entendent louer en tant que meublé touristique. Nous proposons ici de supprimer le délai de dix ans, même si cela suppose une politique globale plus ambitieuse du Gouvernement au service de la rénovation.

Mme la présidente. – Amendement identique n°71 rectifié bis, présenté par Mme Havet, M. Buis, Mmes Cazebonne, Schillinger et Duranton et MM. Fouassin, Rambaud et Mohamed Soilihi.

Mme Nadège Havet. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°141, présenté par M. Salmon, Mme Guhl, MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

M. Daniel Salmon. – Cet amendement est un levier supplémentaire en faveur de la rénovation thermique, dont nous avons bien besoin aujourd'hui. Poussons les propriétaires à anticiper leurs travaux.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La commission a prévu cette exception, car ces logements ne sont pas loués en permanence – il faut donc proportionner les contraintes. Ensuite, les résidences principales sont déjà concernées par la loi Climat et résilience. Enfin, si le meublé de tourisme est une sous-location, il est également soumis à cette même loi. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Avis défavorable également. Vous revenez sur l'exclusion de la résidence principale, alors que la proposition de loi a pour objectif de lutter contre l'attrition de la location traditionnelle. En l'espèce, vous ne faites qu'imposer une contrainte supplémentaire à des personnes qui ne cherchent qu'à arrondir leurs fins de mois – sans rien changer au marché locatif traditionnel.

M. Daniel Salmon. – Certes, cela ne changera pas grand-chose sur la remise en location de longue durée; mais c'est un moyen de pousser les propriétaires à rénover plus vite. Un logement peut être loué plusieurs mois dans l'année: le pécule ainsi cumulé peut financer la rénovation thermique. Nous ne sommes pas dans la bonne trajectoire: utilisons ce levier.

À la demande de la commission des affaires économiques, les amendements identiques n°s 63, 71 rectifié bis et 141 sont mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n°188 :

Nombre de votants	341
Nombre de suffrages exprimés	324
Pour l'adoption.....	98
Contre.....	226

Les amendements identiques n°s 63, 71 rectifié bis et 141 ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°130 rectifié, présenté par Mme Espagnac et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Le maire peut demander à tout moment au propriétaire d'un meublé de tourisme de lui transmettre dans un délai de deux mois le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du présent code en cours de validité. À l'issue de ce délai, l'absence de transmission de ce diagnostic de performance énergétique est passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour, recouvrée au profit de la commune dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux.

« Le propriétaire qui loue ou maintient en location un meublé de tourisme qui ne respecte pas les niveaux de performance d'un logement décent tel que prévu au précédent alinéa est puni d'une amende administrative dans un maximum de 5 000 € par local. L'amende est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune. La personne visée est mise à même de présenter ses observations écrites, dans un délai d'un mois, sur le projet de sanction.

Mme Frédérique Espagnac. – Nous souhaitons aligner à terme les exigences de performance énergétique, mais il faut un dispositif de contrôle et de sanction. Nous proposons donc une astreinte de 100 euros par jour et une amende administrative de 5 000 euros maximum par local.

Mme la présidente. – Amendement n°37, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

I. - Alinéa 7

Rédiger ainsi cet alinéa :

« III. – Le II entre en vigueur le 1^{er} janvier 2030. Les logements situés dans les immeubles régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis disposent d'un délai supplémentaire de deux ans. »

II. - Alinéa 9

Remplacer la lettre :

E

par la lettre :

D

Mme Viviane Artigalas. – Pour éviter la fuite vers le marché de la location courte durée, il n'est pas suffisant d'interdire à la location les meublés classés G et F au bout de dix ans. Nous proposons un délai de cinq ans – sept ans pour les logements en copropriété pour le stock, et une exigence de classement en D là où les communes ont mis en place un dispositif de changement d'usage.

Mme la présidente. – Amendement n°10 rectifié *bis*, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mmes Dumas et Canayer, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouleau, M. Saury, Mmes Evren et Belrhiti, M. Tabarot, Mme Dumont, MM. Belin et Panunzi, Mmes Muller-Bronn et Aeschlimann, MM. Bruyen, Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph.

Alinéa 9

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. L. 631-10.- I. – Les propriétaires souhaitant louer, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, un meublé de tourisme qui n'est pas leur résidence principale doivent présenter un diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26, dont le niveau doit être compris entre les classes A et D au sens de l'article L. 173-1-1. Ce diagnostic est joint à la déclaration préalable prévue au III de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

M. Max Brisson. – Le fait qu'un propriétaire voulant mettre en location un meublé de tourisme n'ait à fournir un DPE que lorsqu'il a besoin de solliciter l'autorisation préalable de changement d'usage soulève un problème constitutionnel – c'est une rupture manifeste d'égalité d'une commune à l'autre à cause d'une simple délibération – et un problème pratique – le risque de renonciation des maires à ce dispositif.

Je propose de combler ces brèches en rendant obligatoire la présentation du DPE par tous les propriétaires de meublés de tourisme.

Mme la présidente. – Amendement n°137, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 9

Remplacer les mots

d'une location de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile

par les mots

d'une location de meublés de tourisme, tels que définis au I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Cet amendement prévoit expressément que l'obligation de DPE ne s'applique qu'aux meublés de tourisme, conformément à l'objet de la proposition de loi : lutter contre l'attrition du marché locatif. Il faut clarifier, pour éviter que les hôtels et résidences de tourisme soient visés.

Mme la présidente. – Amendement n°142, présenté par M. Salmon, Mme Guhl, MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

Alinéa 9

Remplacer la lettre :

E

par la lettre :

D

M. Daniel Salmon. – Revenons à la rédaction de l'Assemblée nationale, plus ambitieuse ! N'autorisons les changements d'usage que pour les logements classés de A à D, afin que l'exigence soit plus élevée que pour les locations nues.

Faute d'ambition, les propriétaires ne souhaitant pas réaliser leurs travaux de rénovation, continueront de transférer leur logement vers le meublé de tourisme, perpétuant ainsi le problème de l'attrition...

Mme la présidente. – Amendement n°138, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 9

Après les mots :

entre les classes A et E

insérer les mots :

, ou à compter du 1^{er} janvier 2034 entre les classes A et D,

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Amendement de cohérence : à partir de 2034, l'autorisation de changement d'usage doit être comprise entre les classes A et D et non entre A et E.

Mme la présidente. – Amendement n°65, présenté par MM. Buis, Buval, Fouassin, Patriat, Iacovelli et Lemoyne, Mme Schillinger, M. Théophile, Mme Havet, M. Omar Oili, Mme Phinera-Horth, M. Bitz, Mmes Cazebonne et Durantou, MM. Haye, Kulimoetoke, Lévrier et Mohamed Soilihi, Mme Nadille et MM. Patient, Rambaud et Rohfritsch.

Alinéa 9

Compléter cet alinéa par les mots :

, sauf délibération contraire du conseil municipal

M. Bernard Buis. – Il s'agit d'autoriser les maires des communes soumises à autorisation de changement d'usage d'écartier, par délibération du conseil municipal, l'exigence d'un DPE de classe A à E, si cela semble trop complexe.

Mme la présidente. – Amendement identique n°128 rectifié, présenté par M. Capus, Mme Paoli-Gagin, MM. Grand, Chasseing, Brault, A. Marc et Chevalier et Mme Lermytte.

M. Cédric Chevalier. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, *rapporteuse.* – Madame Espagnac, votre amendement me semble intéressant, mais faut-il prévoir dès maintenant de telles sanctions ? D'ici à 2030, le cadre législatif aura sans doute changé. Sagesse sur l'amendement n°130 rectifié.

S'agissant des amendements n°s37 et n°142, il faut être plus simple et plus pratique : plus des deux tiers des logements sont des passoires thermiques. Exiger que les meublés soient au minimum classés D en 2034, c'est déjà un grand défi ! Avis défavorable.

Monsieur Brisson, votre vision maximaliste ne me semble pas opportune. Avis défavorable à l'amendement n°10 rectifié *bis*.

Avis favorable sur les amendements n°s137 et 138.

Concernant les amendements identiques n°s65 et 128 rectifié, l'autorisation ne sera mise en place que dans les communes confrontées à de fortes tensions et à un phénomène d'éviction sur le marché normal, où certains propriétaires peuvent être tentés de mettre leurs passoires thermiques en location meublée. Nous voulons juguler ce phénomène sans toucher au stock actuel de logements meublés, dont les propriétaires auront dix ans pour faire des travaux.

Adoptés, ces amendements empêcheront les maires de voter une délibération imposant le DPE, car elle devra être fondée sur un diagnostic réalisable à compter de 2028 seulement. Je le dis solennellement – cela ferait tomber un pan entier de la proposition de loi. Retrait, sinon avis défavorable sur les amendements identiques n°s65 et 128 rectifié.

M. Guillaume Kasbarian, *ministre délégué.* – Avis favorable sur l'amendement n°130 rectifié bienvenu de Mme Espagnac.

Madame Artigas, avis défavorable sur votre amendement n°37, car l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2034 semble appropriée pour permettre au propriétaire de réaliser les travaux de rénovation énergétique.

Monsieur Brisson, avis défavorable sur l'amendement n°10 rectifié *bis*, pour les mêmes raisons que Mme la rapporteure.

Retrait de l'amendement n°142 au profit de mon amendement n°138, dont la rédaction est plus appropriée ?

Avis favorable aux amendements n°s65 et 128 rectifié. L'Assemblée nationale a voulu laisser aux maires le soin d'aligner les DPE ou de ne pas le faire s'ils ne le souhaitent pas ; la commission des affaires économiques a supprimé cette possibilité en fixant un calendrier national. Les amendements identiques n°s65 et 128 redonnent du pouvoir aux maires en les autorisant à déroger à ce calendrier : le maire d'une commune de station de ski, je le comprends, peut s'offusquer de l'obligation de rénovation énergétique à l'horizon 2034, qui ne serait pas appropriée. Il faut lui donner la possibilité de déroger, un *opt-out*, si je puis dire.

Je comprends par ailleurs que vous vouliez adopter une logique nationale. Mais donner le pouvoir de dérogation aux maires ne me semble pas inutile, et fera sans doute l'objet d'une belle discussion entre sénateurs et députés en commission mixte paritaire. (*Mme Françoise Gatel sourit.*)

M. Daniel Salmon. – Monsieur le ministre, je ne vous comprends pas ! Vous prétendiez que la lecture des règlements des copropriétés donnait trop de travail aux maires, mais vous avancez que les maires pourront déroger aux DPE, comme ils l'entendent !

Dans les communes de montagne, de nombreuses passoires thermiques sont effectivement louées – l'hiver !

M. Max Brisson. – Je suis satisfait par l'avis de sagesse de la rapporteure sur l'amendement n°130 rectifié, auquel je suis très favorable.

Par mon amendement n°10 rectifié *bis*, je souhaite que la remise du DPE soit automatique, ce qui n'est pas le cas dans la version de la commission. Mme Espagnac propose que le maire puisse le demander à tout moment. Je me rallie à ce compromis.

L'amendement n°10 rectifié bis est retiré.

Mme Françoise Gatel. – Nuançons l'avis de la commission : si l'on parle souvent de la sagesse du Sénat, il est bien certain que les maires n'en manquent pas non plus. Laissez-leur la capacité d'apprécier sur mesure ! Je voterai les amendements de nos collègues Espagnac et Buis.

L'amendement n°130 rectifié est adopté.

L'amendement n°37 n'est pas adopté.

L'amendement n°137 est adopté.

L'amendement n°142 n'est pas adopté.

L'amendement n°138 est adopté.

À la demande de la commission des affaires économiques, les amendements identiques n°s65 et 128 rectifié sont mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n°189 :

Nombre de votants.....	341
Nombre de suffrages exprimés.....	341
Pour l'adoption.....	60
Contre.....	281

Les amendements identiques n^{os}65 et 128 rectifié ne sont pas adoptés.

L'article 1^{er} A, modifié, est adopté.

Article 1^{er} bis

Mme la présidente. – Amendement n^o143, présenté par Mme Guhl, MM. Salmon, Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...^o Au premier alinéa du IV, après le mot : « principale » sont insérés les mots : « ou qui constitue sa résidence secondaire » ;

Mme Antoinette Guhl. – Cet amendement élargit aux résidences secondaires le plafond annuel des jours de location applicable aux résidences principales.

Nous avons entendu le Collectif national des habitants permanents de Saint-Malo, de l'île d'Yeu, du Cap-Ferret ou de La Rochelle qui se mobilise pour favoriser le logement des résidents.

Airbnb lui-même nous a déclaré que 48 % de ses annonces concernent des résidences principales ; donc 52 % concernent des résidences secondaires : il faut s'y intéresser aussi !

Étendons-leur le plafond annuel, quel qu'il soit – 120 jours, 90 jours ou 60 jours...

Mme la présidente. – Amendement n^o1 rectifié *quater*, présenté par Mme Chain-Larché, MM. Cuypers et Lefèvre, Mme P. Martin, M. D. Laurent, Mmes Valente Le Hir, Borchio Fontimp, Aeschlimann, Berthet et Lassarade, M. Chatillon, Mme M. Mercier, MM. Tabarot, Rietmann et de Legge, Mme Drexler, MM. Laménie, Belin et Rapin, Mme Lopez, MM. Gremillet, Naturel, Burgoa, Favreau, Bouchet, J.B. Blanc, Maurey, Joyandet, Panunzi, Pellevat et Bacci, Mmes Joseph, Ventalon, Micouleau et Gosselin, M. Paul, Mmes Romagny, Belhiti et Eustache-Brinio, M. E. Blanc et Mme Imbert.

Alinéas 2 et 3

Supprimer ces alinéas.

Mme Anne Chain-Larché. – Quel est l'objet de la réduction du plafond de 120 jours à 90 jours ? N'en déplaise à certains, le droit de propriété existe en France !

La résidence principale est par définition occupée pendant au moins huit mois ; pendant quatre mois, le propriétaire peut en disposer comme il le souhaite ; s'il souhaite la louer, qu'il le fasse. Il peut y avoir des demandes tout au long de l'année, selon les départements. Le revenu moyen est de 3 800 à 4 400 euros par an ; il n'y a donc pas d'enrichissement éhonté ! (*Applaudissements sur quelques travées du groupe Les Républicains*)

M. Mickaël Vallet. – Il faut augmenter les salaires !

Mme la présidente. – Amendement n^o90, présenté par Mme Margaté, M. Brossat, Mme Corbière Naminzo et M. Gay.

Alinéas 2 et 3

Rédiger ainsi ces alinéas :

1^o Le premier alinéa du IV est ainsi rédigé :

« IV. – Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme dont il apporte la preuve qu'il est sa résidence principale ne peut le faire au-delà d'un nombre maximal de jours de location que le conseil municipal de la commune où est situé le meublé définit, par délibération, et qui ne peut pas, au cours d'une même année civile, être inférieur à soixante jours, ni supérieur à quatre-vingt-dix jours, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. » ;

M. Ian Brossat. – C'est un vieux sujet que de savoir quelle est la durée maximale autorisée de location. Cela nous renvoie à la question suivante : pourquoi voulons-nous réglementer la location touristique ? Mais le sujet dépasse le logement : nous parlons aussi des nuisances engendrées par ces locations touristiques, qui sont la première raison pour laquelle nous sommes saisis – je parle en tant qu' élu local.

Les collectivités qui le souhaitent doivent donc pouvoir aller à 60 jours.

Mme la présidente. – Amendement n^o11 rectifié *bis*, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mme Dumas, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouleau, M. Saury, Mmes Evren et Belhiti, M. Tabarot, Mme Dumont, MM. Belin et Panunzi, Mme Muller-Bronn, MM. Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph.

Alinéas 2 et 3

Rédiger ainsi ces alinéas :

1^o Le premier alinéa du IV est ainsi rédigé

« IV. – Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme dont il apporte la preuve qu'il est sa résidence principale ne peut le faire au-delà d'un nombre maximal de jours de location que le conseil municipal de la commune où est situé le meublé définit, par délibération motivée, et qui ne peut pas, au cours d'une même année civile, être inférieur à soixante jours,

ni supérieur à quatre-vingt-dix jours, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.
» ;

M. Max Brisson. – Je suis favorable à la propriété privée, mais une résidence louée quatre mois dans l'année est-elle encore une résidence principale ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, *présidente de la commission.* – Oui !

M. Max Brisson. – Permettre aux communes qui sont en forte tension de fixer un plafond à 60 ou 90 jours permettra aussi de traquer les fausses résidences principales.

Mme la présidente. – Amendement n°112, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Alinéa 3

1° Supprimer le mot :

motivée

2° Remplacer le mot :

quatre-vingt-dix

par le mot :

soixante

Mme Marianne Margaté. – Amendement de repli, permettant aux communes qui le souhaitent d'abaisser ce plafond à 60 jours. Laissons la main aux communes.

Deux mois, pour une résidence principale, c'est déjà beaucoup ; Barcelone ou Amsterdam ont fixé la limite à 20 jours !

L'amendement supprime en outre l'obligation de motiver la délibération, pour éviter tout risque de contentieux.

Mme la présidente. – Amendement n°64 rectifié *bis*, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 3

Supprimer le mot :

motivée

Mme Viviane Artigalas. – Il n'y a pas lieu d'imposer la motivation de la délibération du conseil municipal, car il ne s'agit pas d'une décision individuelle. Cela limitera également les risques de contentieux. En pratique, cette obligation a été source de difficultés juridiques pour des collectivités.

Mme la présidente. – Amendement n°38 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 3

Remplacer le mot :

quatre-vingt-dix

par le mot :

soixante

M. Rémi Féraud. – N'ayez pas peur !

Mme Sophie Primas. – Ouh là là...

M. Rémi Féraud. – Si le gain moyen est de 4 000 euros, c'est qu'on est loin des 120 jours ! Un plafond à 60 jours éviterait un détournement de la notion de résidence principale. Cela limiterait également les nuisances dans les copropriétés – détérioration des parties communes, bruit, fêtes, etc. qui entament le droit à la tranquillité des habitants – ainsi que le surtourisme. Barcelone ou Amsterdam ont pris le taureau par les cornes en fixant un plafond à 20 jours !

Passer à 90 jours est déjà un progrès, mais il faut de la décentralisation. Laissons le maire fixer le nombre de jours de location, en fonction de son territoire, dans une fourchette de 60 à 120 jours.

Mme la présidente. – Amendement identique n°144, présenté par M. Salmon, Mme Guhl, MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

M. Daniel Salmon. – Il a été très bien défendu. J'ajoute que le plafond de 60 jours permet de s'adapter aux baux étudiants, dans les villes universitaires : on loue à un étudiant pendant dix mois, et le reste du temps en meublé touristique.

Mme la présidente. – Amendement n°98 rectifié, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'alinéa 10

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 324-2-1 du code du tourisme, après les mots : « cent vingt jours », sont insérés les mots : « , ou au-delà du plafond fixé par la commune en vertu du IV de l'article L. 324-1-1 du présent code, ».

Mme Evelyne Corbière Naminzo. – L'abaissement à 90 jours est essentiel pour lutter contre les nuisances, mais il faut veiller à ce que les plateformes de location respectent la nouvelle réglementation locale et retirent les annonces de location dépassant ce seuil.

Mme la présidente. – Amendement n°48 rectifié *bis*, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'alinéa 10

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 324-2-1 du code du tourisme est complétée par les mots : « , ou au-delà du plafond fixé par la commune en vertu du IV de l'article L. 324-1-1 du présent code, ».

M. Rémi Féraud. – Coordination.

Mme Sylviane Noël, *rapporteuse.* – Appliquer la restriction de 120 jours aux résidences secondaires paraît disproportionné : avis défavorable sur l'amendement n°143.

Nous avons convenu d'avoir le débat sur les 120 jours en séance. Il pouvait être pertinent de laisser le choix aux élus locaux d'abaisser ce plafond à 90 jours. Néanmoins, cette faculté n'intéressera qu'une minorité de territoires, or elle inquiète les nombreux propriétaires qui comptent sur la location ponctuelle pour « arrondir leurs fins de mois ».

Avis favorable à l'amendement n°1 rectifié *quater*, qui revient aux 120 jours ; défavorable à tous les autres. Le plafond de 60 jours est trop bas, et l'exigence de motivation est nécessaire afin de garantir la constitutionnalité du dispositif.

M. Guillaume Kasbarian, *ministre délégué.* – Défavorable à l'amendement n°143, qui créerait une bizarrerie administrative. Les résidences secondaires sont soumises à l'autorisation de changement d'usage, dont la proposition de loi étend le périmètre ; si celle-ci est refusée, la location est impossible, même pour un jour !

Je suis sensible aux arguments de Mme Chain-Larché, car restreindre le nombre de jours de location d'une résidence principale ne permettra en rien de remettre un bien sur le marché locatif classique. (*Mme Frédérique Espagnac s'exclame.*) On peut toujours débattre de la moralité de louer sa résidence principale pour mettre du beurre dans les épinards, mais ce n'est pas une telle mesure qui luttera contre l'attrition du marché locatif classique.

Sagesse, toutefois, sur l'amendement n°1 (*M. Pierre Cuypers marque sa déception*), car le dispositif voté à l'Assemblée nationale obéissait à une logique de décentralisation, en laissant le choix aux communes. Faisons confiance aux maires.

Défavorable aux autres amendements. Réduire à 60 jours me semble excessif et ne changerait pas grand-chose au marché locatif.

M. Max Brisson. – Certes, le plafond de 90 jours prévu par l'Assemblée nationale ne servira pas à remettre des biens sur le marché locatif classique. Mais, à certaines périodes de l'année, nombre de propriétaires quittent leur résidence pour une autre : des stations balnéaires, des quartiers entiers sont livrés au surtourisme et son lot de nuisances. Difficile pour les maires d'y maintenir le vivre ensemble et l'ordre public. Songeons aussi aux hôteliers, qui subissent des contraintes strictes et ne peuvent tolérer de fêtes dans leur établissement. Il est nécessaire de fixer des règles.

M. Ian Brossat. – En revenant à 120 jours, nous assumons d'être l'un des pays les plus laxistes. (*M. Laurent Somon et Mme Sophie Primas protestent.*) D'autres pays touristiques limitent la durée de location à vingt jours ! Le droit à la propriété, c'est aussi le droit de jouir tranquillement de son bien. Or en multipliant les locations touristiques, on multiplie aussi les nuisances. Je m'étonne que le Sénat, si attaché à la décentralisation, prive les maires de la possibilité de réduire ce plafond. (*M. Max Brisson renchérit.*)

Mme Annick Billon. – Je suivrai la rapporteure, car la plupart de ces amendements partent du postulat que les propriétaires louent leur bien pour faire de l'argent. Or aux Sables-d'Olonne, certains louent leur bien quelques semaines pour pouvoir y résider le reste de l'année ! Je serais curieuse de savoir combien de propriétaires qui louent au-delà de 90 jours sont de riches propriétaires qui jouissent d'un bien extraordinaire.

Mme Viviane Artigalas. – Un retour aux 120 jours serait contraire à l'esprit de la proposition de loi, dont nous avons salué l'équilibre. Certaines communes sont submergées par les Airbnb ; d'autres ont besoin de développer leur activité touristique. Laissons les élus locaux libres de choisir de fixer un plafond à 90, voire 60 jours.

Il ne s'agit pas de remettre des logements sur le marché locatif classique, mais de décongestionner certaines communes ou certains quartiers et de limiter les nuisances subies par les habitants.

Mme Anne Chain-Larché. – Réduire la location à 60 jours ne supprimera pas les nuisances ! (*On ironise sur les travées du GEST.*)

M. Jean-François Husson, *rapporteur pour avis.* – Très bien !

Mme Anne Chain-Larché. – Pour les limiter, il y a le règlement de copropriété.

N'entrons pas la capacité d'entreprendre de personnes qui résident dans des territoires, urbains ou ruraux, où il y a, l'hiver, une demande de logement, pour des ouvriers par exemple. Des parents peuvent profiter de cette période pour se rapprocher de leurs enfants, et louer leur bien pour dégager un complément de revenu. Il faut libérer les énergies. Une durée de 120 jours n'a rien d'excessif et peut aider certains à joindre les deux bouts.

M. Cédric Chevalier. – Je voterai l'amendement de Mme Chain-Larché. Nous n'avons aucune statistique sur le nombre de jours de location d'une résidence principale. Dans l'attente, restons à 120 jours. Cela représente un complément de revenus précieux pour certains.

Quant aux hôtels, ils sont généralement déjà pleins dans les zones tendues. L'argument des nuisances ne tient pas davantage : même en se limitant à trois jours, il y aura toujours du bazar ! Autant tout interdire !

Enfin, vous allez susciter de la fraude, car les propriétaires s'arrangeront pour louer de toute façon, en douce.

Mme Sophie Primas. – Je m'étonne de ce débat qui se focalise sur les nuisances. Certes, il y a le bruit des valises, des fêtes, parfois. (*On ironise à gauche.*) Mais c'est loin d'être la majorité des cas. Et pour le propriétaire d'un petit appartement dans le 19^e arrondissement, monsieur Brossat, la nuisance provoquée par des gens qui dorment dans les couloirs ou vous agressent sur le trottoir est autrement plus importante !

Ce débat est surréaliste : les nuisances, ce sont aussi des enfants qui courent au-dessus de nos têtes en jouant !

Comment remettre des logements en location de longue durée : voilà l'objet de cette proposition de loi. Je voterai l'amendement n°1 rectifié.

M. Laurent Somon. – Bravo !

M. Rémi Féraud. – Ne caricaturons pas. Les nuisances, ce ne sont pas que les roulettes des valises. Le surtourisme est une réalité, à Paris, mais aussi au Pays basque et ailleurs.

Mme Sophie Primas. – C'est autre chose !

M. Rémi Féraud. – Je comprends que l'on ne vote pas une réduction du plafond à 60 jours, mais si le Sénat adopte l'amendement de Mme Chain-Larché, on retiendra qu'il ne fait pas confiance aux maires ! (*On se gausse sur les travées du groupe Les Républicains.*)

Avec nos amendements, rien n'obligera le maire des Sables-d'Olonne à descendre sous les 120 jours. C'est la décentralisation.

Je sais que certains biens sont financés en intégrant les revenus d'Airbnb, mais il demeure que cela renchérit le coût du logement dans certains territoires.

M. Max Brisson. – Bien sûr !

M. Rémi Féraud. – Faisons confiance aux maires. Il serait curieux que le Sénat revienne en arrière par rapport à l'Assemblée nationale !

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. – Descendre à 90 jours ne servira en rien à remettre sur le marché des logements en location longue durée. Seuls 8 % des propriétaires louent leur résidence principale entre 90 et 120 jours. Respectons le droit de propriété.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Je me réjouis de constater un point de convergence sur la décentralisation. Nous examinerons prochainement un projet de loi...

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Ah !

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – ... qui donnera aux élus locaux de nombreux outils, dans une optique de décentralisation, que ce soit en matière de logement social, de logement intermédiaire, ou de préemption. J'espère qu'il recueillera un large assentiment ! (*M. Mickaël Vallet ironise.*)

L'amendement n°143 n'est pas adopté.

À la demande de la commission des affaires économiques, l'amendement n°1 rectifié quater est mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n°190 :

Nombre de votants	341
Nombre de suffrages exprimés	325
Pour l'adoption.....	226
Contre.....	99

L'amendement n°1 rectifié quater est adopté.

Les amendements nos 90, 11 rectifié bis, 112, 64 rectifié bis, 38 rectifié, 144, 98 rectifié et 48 rectifié bis n'ont plus d'objet.

Mme la présidente. – Amendement n°50 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... ° Au deuxième alinéa du IV bis, après le mot : « services », sont insérés les mots : « ainsi que des objectifs de lutte contre les nuisances et de respect des règles d'hygiène et de salubrité des locaux » ;

M. Rémi Féraud. – La transformation d'un local commercial en meublé de tourisme doit respecter l'obligation de lutter contre les nuisances ainsi que les règles relatives à l'hygiène et à la salubrité. Je songe à des garages loués en Airbnb...

Mme la présidente. – Amendement identique n°102, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Mme Marianne Margaté. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – L'objectif est de sécuriser les maires contre les recours, mais la rédaction, imprécise, risque au contraire de les exposer à des contentieux. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Sagesse.

Les amendements identiques nos 50 rectifié et 102 ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°34 rectifié ter, présenté par MM. Chevalier, Chasseing et Brault, Mme L. Darcos, M. Capus et Mmes Lermytte et Paoli-Gagin.

Alinéas 5 à 10

Supprimer ces alinéas.

M. Cédric Chevalier. – La transformation de l'amende civile pour non-respect de la procédure d'enregistrement en amende administrative fait courir des risques en matière d'impartialité, d'égalité devant la loi et de complexification.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – L'amende administrative permet au contraire d'accélérer les procédures et de désengorger les tribunaux. La commune aura accès aux données du téléservice national et les recours administratifs restent possibles. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Retrait ou avis défavorable. La commune vérifiera les déclarations : il est logique qu'elle puisse aller au bout du processus de sanction. Pas besoin de juge pour constater si une déclaration est juste ou fautive. Je ne partage donc pas vos craintes, monsieur Chevalier.

M. Cédric Chevalier. – Nous verrons à l'usage.

L'amendement n°34 rectifié ter n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°51 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

I.- Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le troisième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Le président du tribunal judiciaire ordonne la cessation de la location du local en tant que meublé de tourisme dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard et par mètre carré utile du local irrégulièrement loué. » ;

II.- Après l'alinéa 10

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) À la deuxième phrase du même dernier alinéa, après le mot : « amende », sont insérés les mots : « et de l'astreinte ».

M. Rémi Féraud. – La sanction en cas de location non déclarée doit être plus dissuasive. Le montant de 25 000 euros est insuffisant pour des loueurs professionnels. Nous proposons une astreinte supplémentaire de 500 euros par jour de retard et par mètre carré utile.

Mme la présidente. – Amendement identique n°103, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Mme Marianne Margaté. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Conservons un dispositif unifié pour tous les locaux loués en meublés de tourisme. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Sagesse.

Les amendements identiques n°51 rectifié et 103 ne sont pas adoptés.

L'article 1^{er} bis, modifié, est adopté.

Article 2

Mme la présidente. – Amendement n°12 rectifié bis, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mme Dumas, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouleau, M. Saury, Mmes Evren et Belhiti, M. Tabarot, Mme Dumont, MM. Belin et Panunzi, Mme Muller-Bronn, MM. Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph.

Alinéa 4

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

a bis) La seconde phrase du même premier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « Dans celles de ces communes qui comptent plus de 200 000 habitants ou qui sont situées sur le territoire des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable. Dans les autres communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au présent alinéa, ce changement d'usage peut être soumis, sur décision de l'organe délibérant, à autorisation préalable dans les conditions fixées au même article L. 631-7-1. » ;

M. Max Brisson. – Le régime actuel du changement d'usage prévoit une autorisation préalable dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de la petite couronne. La proposition de loi l'étend aux communes mentionnées au I de l'article 232 du code général des collectivités territoriales, mais cela reste une possibilité subordonnée à une décision de l'organe délibérant. Je propose de rétablir une application de plein droit, compte tenu de la crise du logement.

Mme la présidente. – Amendement identique n°33 rectifié bis, présenté par MM. Chevalier, Chasseing et Brault, Mme L. Darcos, MM. Capus et Malhuret et Mmes Lermytte et Paoli-Gagin.

M. Cédric Chevalier. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°39 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

M. Rémi Féraud. – C'est le même.

Mme la présidente. – Amendement identique n°111, présenté par M. Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Mme Marianne Margaté. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La possibilité est ouverte pour toutes les communes en zone tendue. Inutile d'y revenir. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Avis défavorable.

À la demande de la commission des affaires économiques, les amendements identiques n^{os}12 rectifié bis, 33 rectifié bis, 39 rectifié et 111 sont mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n°191 :

Nombre de votants.....	341
Nombre de suffrages exprimés.....	341
Pour l'adoption.....	132
Contre.....	209

Les amendement identiques n^{os}12 rectifié bis, 33 rectifié bis, 39 rectifié et 111 ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°91, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Alinéa 7

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Pour l'application de la présente section, tout local ayant eu un usage d'habitation à tout moment depuis le 1^{er} janvier 1970 conserve cet usage, sauf autorisation ultérieure mentionnée au quatrième alinéa du présent article. L'usage d'habitation s'entend de tout local destiné à être habité, même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment parce qu'il est vacant ou qu'il a fait l'objet d'un arrêté pris sur le fondement du livre V du présent code. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la preuve pouvant être établie à tout moment à compter du 1^{er} janvier 1970 par celui qui veut démontrer un usage illicite. Les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure mentionnée au même quatrième alinéa.

M. Fabien Gay. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°135, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 7, première phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage à n'importe quelle date depuis le 1^{er} janvier 1970, sauf autorisation mentionnée au quatrième alinéa du présent article.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Cet amendement clarifie la preuve de l'usage. En effet, la commission, en remplaçant la date du 1^{er} janvier 1970

par une période allant de 1970 à 1976, ne facilitera pas cette preuve, d'autant que la période restera fixe. En outre, un local à usage de logement a vocation à le rester, sauf autorisation. Revenons à la rédaction de l'Assemblée nationale.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La rédaction de la commission lève la rigidité de la date du 1^{er} janvier 1970. C'est un équilibre entre facilitation de la fourniture de la preuve et sécurité juridique. Certes, la date de 1970 s'éloigne, mais cette proposition de loi n'est pas le bon véhicule pour une réforme d'ampleur, qui suppose une étude d'impact.

La rédaction de la commission est une avancée pour les communes, qui ne se verront plus refuser des fiches de révision foncière postérieures à 1970. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Demande de retrait de l'amendement n°91 au profit de l'amendement n°135.

L'amendement n°91 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°135.

Mme la présidente. – Amendement n°14 rectifié bis, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mme Dumas, M. Burgoa, Mme Micouleau, M. Saury, Mmes Evren et Belrhiti, M. Tabarot, Mme Dumont, MM. Belin et Panunzi, Mme Muller-Bronn, MM. Bruyen, Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph.

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le dernier alinéa est supprimé ;

M. Max Brisson. – C'est un amendement de coordination avec l'amendement n°13 rectifié bis, qui vient après : je le retire donc.

L'amendement n°14 rectifié bis est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°139, présenté par le Gouvernement.

I. – Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

c) Au dernier alinéa, les mots : « local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » sont remplacés par les mots : « meublé de tourisme, tel que défini au I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, » ;

II. – Alinéa 11

Compléter cet alinéa par les mots :

et les mots : « pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » sont remplacés par les mots : « des meublés de tourisme tels que définis au I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme »

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Le cadre juridique de l'utilisation préalable s'applique à la transformation des locaux d'habitation en meublés de tourisme. Il n'a pas vocation à s'appliquer aux résidences de tourisme, qui ne participent pas au phénomène d'attrition des résidences principales de la même manière. Le Gouvernement entend limiter les effets de bord.

Mme la présidente. – Amendement n°13 rectifié *bis*, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mme Dumas, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouleau, M. Saury, Mmes Evren et Belhiti, M. Tabarot, Mme Dumont, MM. Belin et Panunzi, Mme Muller-Bronn, MM. Bruyen, Gersperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mmes P. Martin et Joseph.

Alinéas 10 à 15

Remplacer ces alinéas par huit alinéas ainsi rédigés :

1° bis L'article L. 631-7-1 A est ainsi rédigé :

« Art L. 631-71 A – I. – La location, comme meublé de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, d'un local qui n'est pas la résidence principale de son propriétaire constitue, au sens du présent article et quel que soit l'usage d'origine du local, un changement d'usage soumis à une autorisation délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné.

« L'autorisation ne peut être accordée que si le local n'est pas situé dans un secteur mentionné à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme et si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose. Le propriétaire en apporte la preuve dans les conditions prévues notamment au 3ème alinéa du III de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

« II.- Une délibération de la commune ou, si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de l'organe délibérant de cet établissement fixe les conditions de délivrance de cette autorisation. Elle en détermine les critères, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local, ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire. Ils sont déterminés au regard des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services et de la nécessité pour la commune de disposer d'un nombre suffisant de logements affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

« La délibération mentionnée à l'alinéa précédent détermine la durée des autorisations délivrées, lesquelles ne profitent qu'à leur bénéficiaire.

« Elle peut toutefois conditionner la délivrance de l'autorisation à une compensation, sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage, obéissant aux règles de l'article L. 631-7-1. Dans ce cas, cette autorisation, définitive, est attachée au local et profite à ses propriétaires successifs.

« La délibération peut également fixer, dans des zones géographiques qu'elle délimite, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées. Dans ce cas, dans les zones concernées, aucune autorisation permanente de changement d'usage de locaux à usage d'habitation ne peut être délivrée sur le fondement de l'article L. 631-7 dans le but de louer pour de courtes durées des locaux à usage d'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sauf si elle est accordée contre la compensation mentionnée à l'alinéa précédent. Toutes les autorisations sont délivrées pour une durée identique, inférieure à cinq ans. La délibération définit la procédure de sélection entre les candidats, qui prévoit des garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux renouvellements.

« III.- Le non-respect des dispositions du présent article est soumis aux sanctions prévues à l'article L. 651-2 et à la nullité des actes prévue à l'article L. 631-7. » ;

M. Max Brisson. – Il s'agit de regrouper dans un même article du code de la construction et de l'habitation toute la réglementation du changement d'usage des meublés de tourisme, qui représentent souvent le danger le plus grave pour la pérennité des logements.

Ainsi, tous les changements d'usage vers un meublé de tourisme doivent être concernés par l'autorisation, quel que soit l'usage initial.

Mme la présidente. – Amendement identique n°110, présenté par M. Brossat.

Mme Marianne Margaté. – La réglementation des meublés de tourisme doit être renforcée. Or elle dépend largement du code du tourisme : nous proposons de la regrouper dans le code de la construction et de l'habitation. Ainsi, la transformation de bureaux ou de commerces en meublés de tourisme sera mieux encadrée – c'est d'ailleurs l'objet du texte que nous examinerons ce soir.

Mme la présidente. – Amendement n°58 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 14, deuxième phrase

Supprimer le mot :

équivalente

M. Rémi Féraud. – Nous retirons la notion d'équivalence de la compensation en cas d'autorisation définitive, afin de redonner une marge de manœuvre aux communes et d'éviter des recours.

Mme la présidente. – Amendement n°145, présenté par Mme Guhl, MM. Salmon, Jadot,

Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

Alinéa 14, troisième phrase

Remplacer le mot :

cinq

par le mot :

trois

Mme Antoinette Guhl. – Nous abaissons la durée maximale des autorisations temporaires de changement d'usage de cinq à trois ans, comme à Saint-Malo ; au Pays basque, elle est fixée à deux ans.

Cela permettra aux collectivités locales de mieux contrôler la prolifération des locations de courte durée.

Mme la présidente. – Amendement n°146, présenté par M. Salmon, Mme Guhl, MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

Alinéa 14, troisième phrase

Compléter cette phrase les mots :

à titre personnel et incessibles dans la limite d'une seule demande par personne physique ou personne morale

M. Daniel Salmon. – Pour aider les communes à modérer la progression des locations saisonnières, cet amendement encadre les quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage en délimitant des zones, ce que plébiscitent les élus. Ce mécanisme s'inspire des pratiques de Saint-Malo et d'autres villes.

Mme la présidente. – Amendement n°147, présenté par M. Salmon, Mme Guhl, MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

Alinéa 15, après la première phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Le syndic en atteste par la production d'une attestation témoignant de la conformité au règlement de copropriété.

M. Daniel Salmon. – Cet amendement répond à l'annulation des délibérations de Strasbourg, Annecy ou Nice subordonnant l'autorisation de changement d'usage à l'accord de la copropriété. Une simple déclaration sur l'honneur ne suffit pas : en cas de contestation, le syndic ne peut faire de recours qu'autorisé par l'assemblée générale, ce qui n'est pas acquis.

Cet amendement prévoit une attestation de conformité avec le règlement de la copropriété établie

par le syndic, pour s'assurer de l'absence de nuisance ou de dommage au bâti.

Mme la présidente. – Amendement n°136, présenté par le Gouvernement.

Après l'alinéa 15

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Un local situé dans une résidence-services définie à l'article L. 631-13 n'est pas soumis aux dispositions du présent article, lorsqu'il est loué en meublé de tourisme tel que défini au I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, et qu'il constitue, en dehors de la somme des périodes pendant lesquelles il est loué en meublé de tourisme, une résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Clarification juridique. Dans certaines résidences de services à destination de séniors ou d'étudiants, des locaux sont vides quelques mois dans l'année, l'été notamment : ils sont souvent loués en meublés de tourisme durant cette période. N'imposons pas aux exploitants l'obligation de solliciter une autorisation de changement d'usage dans de tels cas.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Les amendements n°13 rectifié *bis* et 110 omettent les autorisations temporaires, outil précieux. Avis défavorable.

Avis favorable à l'amendement n°139.

L'amendement n°58 rectifié permettra de prendre en compte la diversité des compensations des communes. Avis favorable.

Pour l'amendement n°145, laissons décider les territoires. Avis défavorable, comme sur l'amendement n°146.

L'amendement n°147 risque d'aboutir à des contestations, car la jurisprudence est complexe et évolutive. La déclaration sur l'honneur n'est pas satisfaisante, mais constitutionnelle : avis défavorable.

L'amendement n°136 soulève des difficultés : les résidences de services sont exploitées par des investisseurs institutionnels, qui pourraient être tentés de contraindre les résidents habituels à prendre des congés l'été... Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Avis défavorable aux amendements, hormis ceux du Gouvernement. Je rappelle que les cas de rupture de bail sont extrêmement encadrés par la loi. Il est donc faux de prétendre qu'il s'agit de mettre des locataires à la porte pour les remplacer par des touristes. En revanche, il n'y a pas lieu de contraindre inutilement des résidences étudiantes ou des résidences services qui ont pris l'habitude de louer certains locaux à des moments où ils sont vides.

L'amendement n°139 est adopté.

Les amendements identiques n°s13 rectifié bis et 110 n'ont plus d'objet.

L'amendement n°58 rectifié est adopté.

Les amendements n°s145, 146, 147 et 136 ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°17 rectifié bis, présenté par M. Bleunven, Mme Billon, M. Canévet et Mme Gatel.

Après l'alinéa 15

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le premier alinéa de l'article L. 631-7-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes caractérisées par la rareté des locaux éligibles à la compensation telle que définie au premier alinéa, le conseil municipal peut décider de subordonner la délivrance de l'autorisation de changement d'usage à une compensation sous la forme de l'achat de droits de commercialité auprès d'un organisme mentionné à l'article L. 441-2 ou d'un organisme foncier solidaire tel que définis à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme. Le montant de ces droits doit permettre la réalisation d'une opération de construction d'au moins un logement sur le périmètre de la commune concernée. » ;

Mme Françoise Gatel. – Le Sénat appelle de ses vœux une plus grande différenciation, principe inscrit dans la loi 3DS. Dans cet esprit, nous proposons de prendre en compte les particularités des quinze îles du Ponant.

La compensation consistant à convertir en habitations des locaux destinés à un autre usage n'y étant pas possible, nous proposons, pour protéger le parc locatif annuel, d'instaurer une compensation sous forme de contribution à la construction de logements sociaux.

Monsieur le ministre, vous parlez beaucoup de décentralisation ; elle doit aller de pair avec la différenciation !

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Cet amendement favorise le logement social davantage qu'il n'encadre le logement meublé touristique. D'autres outils peuvent être utilisés à cette fin.

Au surplus, il risque d'être contreproductif en entraînant l'assèchement du marché locatif privé, et le principe de la compensation est de limiter l'effet d'éviction à l'échelle d'un quartier, alors qu'un bailleur social intervient à plus grande échelle. Comment garantir qu'un logement serait construit sur le territoire concerné ? Et à quelle échéance ?

Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Initialement, le Gouvernement était réservé sur cette proposition. Mais, madame Gatel, j'y ai réfléchi après

que vous m'y avez sensibilisé la semaine dernière à Saint-Malo... Sagesse positive sur ce dispositif intéressant.

Mme Annick Billon. – Avec Mme Gatel et M. Canévet, nous avons auditionné les élus du Ponant. Sans doute faudra-t-il préciser ce dispositif, mais il est important pour aider des territoires insulaires qui subissent une pression foncière importante, dont l'île d'Yeu.

M. Simon Uzenat. – Les explications de Mme la rapporteure m'ont surpris. À Belle-Île-en-Mer, il y a deux fois plus d'annonces touristiques que de ménages locataires dans le parc privé... Et le parc social est saturé, avec douze demandes pour une attribution l'an dernier. Le système de compensation ne peut pas fonctionner dans ce cadre. Nous soutenons donc l'amendement de M. Bleunven. J'espère que la sagesse du Sénat prévaudra.

M. Max Brisson. – « Différenciation » sonne toujours agréablement à mes oreilles, surtout prononcée par Mme Gatel... (*Sourires*) Le Pays basque a la chance d'avoir une agglomération unique, ce qui permet de mettre en place des compensations ; le président de l'agglomération l'a fait de manière courageuse. Je voterai cet amendement.

M. Michel Canévet. – Nous connaissons bien le problème de logement auquel sont confrontées ces îles. Donnons aux conseils municipaux un nouvel outil pour y répondre de façon appropriée. Madame la rapporteure, assouplissez votre position, étant entendu que le dispositif pourra être ultérieurement amélioré. Nous devons envoyer un signal à ces élus qui font face à des problèmes particuliers.

Mme Françoise Gatel. – Je remercie le ministre d'avoir fait évoluer son jugement. Preuve que prendre l'air, ça éclaire ! (*Sourires*) À Ouessant, par exemple, on ne sait pas comment loger le personnel de l'Ehpad ou les gendarmes... Les maires souhaitent construire du logement social, mais encore faut-il un dispositif qui le permette. Madame la rapporteure, j'espère qu'un jour nous irons ensemble à Ouessant ! (*Nouveaux sourires*)

L'amendement n°17 rectifié bis est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°15 rectifié bis, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mme Dumas, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouleau, M. Saury, Mmes Evren et Belrhiti, M. Tabarot, Mme Dumont, MM. Belin et Panunzi, Mme Muller-Bronn, MM. Bruyen, Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, MM. E. Blanc et D. Laurent et Mme Joseph.

Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après les mots : « dudit article », sont insérés les mots : « et de l'article L. 631-7-1 A » ;

L'amendement n°15 rectifié bis est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°96 rectifié, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'alinéa 19

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Au premier alinéa, après le mot : « personne », est inséré le mot : « physique » et le montant : « 50 000 € » est remplacé par le montant : « 100 000 € » ;

...) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le taux maximum de l'amende applicable aux personnes morales est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques. » ;

Mme Marianne Margaté. – Le montant des amendes prononcées en cas de transformation illégale d'un logement en meublé de tourisme apparaît insuffisant. Compte tenu du caractère extrêmement lucratif de l'activité, elles ne représentent que quelques mois de revenus. À Paris, la moyenne des amendes prononcées l'année dernière est inférieure à 15 000 euros... De ce fait, certains loueurs intègrent ces amendes à leur modèle économique comme des charges. Des sociétés sont même organisées pour tirer le meilleur parti des lacunes du système de sanctions. Nous proposons donc de relever le montant maximal de l'amende de 50 000 à 100 000 euros et d'autoriser une multiplication par cinq lorsque le loueur est un professionnel.

Mme la présidente. – Amendement n°47 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'alinéa 19

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Au premier alinéa, après le mot : « personne », il est inséré le mot « physique » ;

...) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le taux maximum de l'amende applicable aux personnes morales est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques. » ;

M. Rémi Féraud. – Cet amendement n'a pas été conçu comme un repli, mais il pourrait en constituer un. Pour rendre la sanction dissuasive, nous proposons de maintenir le plafond de 50 000 euros pour les personnes physiques, mais de le multiplier par cinq lorsque le loueur est une personne morale.

Mme la présidente. – Amendement n°97 rectifié, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au premier alinéa, le montant : « 50 000 € » est remplacé par le montant : « 100 000 € » ;

Mme Marianne Margaté. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°148, présenté par Mme Guhl, MM. Salmon, Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

I.- Alinéa 20

Compléter cet alinéa par les mots :

et le nombre : « 50 000 » est remplacé par le nombre : « 100 000 »

II. - Alinéa 23

Remplacer le nombre :

50 000

par le nombre :

100 000

Mme Antoinette Guhl. – Cet amendement s'applique aussi aux amendes civiles prononcées contre les intermédiaires en cas d'infraction aux règles de changement d'usage.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La commission souscrit à l'objectif de rendre les sanctions dissuasives, mais il convient d'être prudent et de veiller à la proportionnalité des dispositions entre personnes physiques et morales. Avis favorable à l'amendement n°148 qui vise aussi les conciergeries, avis défavorable aux autres.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Les juges prononcent des sanctions très inférieures aux plafonds actuels. Je ne suis pas certain que les augmenter les conduise à en prononcer de plus lourdes... Je comprends toutefois le signal politique. Sagesse.

Les amendements n°s 96 rectifié, 47 rectifié et 97 rectifié ne sont pas adoptés.

L'amendement n°148 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°121, présenté par MM. Fouassin, Buis, Buval et Patriat, Mme Schillinger, MM. Lemoyne, Iacovelli et Théophile, Mme Havet, M. Omar Oili, Mme Phinera-Horth, M. Bitz, Mmes Cazebonne et Duranton, MM. Haye, Kulimoetoke, Lévrier et Mohamed Soilihi, Mme Nadille et MM. Patient, Rambaud et Rohfritsch.

Alinéa 23

Remplacer les mots :

d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services

par les mots :

de gestion ou de négociation

M. Bernard Buis. – M. Fouassin propose de limiter le champ d'application du dispositif aux parties

prenantes actives dans la gestion des biens mis en location, notamment les agents immobiliers, tenus à un devoir d'information et de conseil.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Avis favorable, dans la mesure où l'amendement a été rectifié pour exclure les plateformes.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Avis favorable, pour respecter le règlement DSA qui n'impose pas d'obligation générale de surveillance aux plateformes.

L'amendement n°121 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°44 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'alinéa 25

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le I de l'article L. 151-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Préserver et favoriser la mixité fonctionnelle en définissant des orientations destinées à éviter la surreprésentation des meublés de tourisme, tels que définis au I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, par rapport aux autres fonctions urbaines. » ;

M. Rémi Féraud. – Le surtourisme est préjudiciable aussi au commerce, comme on le voit à Paris. Cet amendement vise à permettre aux communes qui le souhaitent d'intégrer dans leurs orientations d'aménagement et de programmation la notion de mono-activité de meublés touristiques, pour préserver un équilibre entre les fonctions urbaines dans certains quartiers.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Ces dispositions sont moins opérationnelles que celles de la proposition de loi. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

L'amendement n°44 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°43 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'alinéa 31

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 151-16 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il peut enfin délimiter, dans les zones urbaines, des secteurs dont il est justifié que la mixité fonctionnelle est menacée par une part excessive de meublés de tourisme, tels que définis au I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, et prévoir les prescriptions de nature à rétablir un équilibre entre les différentes fonctions urbaines. » ;

M. Rémi Féraud. – Avec cet amendement, les communes pourront intégrer dans les règlements des PLU des mesures visant l'activité de meublé de tourisme.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Il est satisfait par l'article 2, qui introduit la possibilité de servitude de résidence principale, dispositif bien plus puissant que celui proposé.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

L'amendement n°43 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°42 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'alinéa 34

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° Au second alinéa de l'article L. 421-1, après le mot : « destination » sont insérés les mots : « ou de sous-destination » ;

...° Après l'article L. 421-4, il est inséré un article L. 421-4-... ainsi rédigé :

« Art. L. 421-4-... – Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut décider, par délibération motivée, de soumettre à déclaration préalable l'ensemble, ou certains seulement, des changements de sous-destination intervenant au sein d'une même destination et intéressant tout bâtiment situé dans une commune ou partie de commune dotées d'un plan local d'urbanisme. » ;

M. Rémi Féraud. – Les communes ne peuvent pas contrôler *a priori* les changements de sous-destination. Or il est de plus en plus fréquent de voir des locaux commerciaux en pied d'immeuble transformés en logements meublés. Le dispositif proposé est proche de celui envisagé par le Gouvernement pour limiter les *dark stores*.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – L'amendement paraît satisfait. De plus, un tel dispositif engorgerait les services d'urbanisme des collectivités territoriales. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Je confirme que l'amendement est satisfait. Avis défavorable.

L'amendement n°42 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°41 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'alinéa 34

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le troisième alinéa de l'article L. 423-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de doute sur la destination ou la sous-destination actuelle de la construction objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, l'autorité compétente pour statuer sur cette demande ou cette déclaration peut demander à son auteur de lui transmettre toute pièce de nature à justifier l'exactitude de la destination ou de la sous-destination déclarée. » ;

M. Rémi Féraud. – En cas de doute lors d'un changement de destination ou de sous-destination, les communes doivent pouvoir demander des pièces justificatives.

Mme la présidente. – Amendement n°94 rectifié, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'alinéa 34

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le troisième alinéa de l'article L. 423-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de doute sur la destination ou la sous-destination actuelle de la construction objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, l'autorité compétente pour statuer sur cette demande ou cette déclaration peut demander à son auteur de lui transmettre toute pièce de nature à justifier l'exactitude de la destination ou de la sous-destination déclarée. » ;

Mme Marianne Margaté. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, *rapporteuse.* – Avis défavorable, car satisfait.

M. Guillaume Kasbarian, *ministre délégué.* – Retrait, sinon avis défavorable.

Les amendements nos 41 rectifié et 94 rectifié ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°57, présenté par M. Uzenat et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

.... - Dans un délai de six mois, à compter de la promulgation de la présente loi, pour permettre aux communes insulaires métropolitaines de s'emparer des outils offerts par la même loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport proposant des modalités de compensation adaptées pour tenir compte du faible volume de bureaux ou de locaux à transformer en habitations sur ces territoires.

M. Simon Uzenat. – Il s'agissait d'un amendement de repli par rapport à l'amendement n°17, adopté par la Haute Assemblée. Le rapport demandé visait à examiner plusieurs options, dont celle proposée par l'amendement adopté, qui est intéressante. Dans les communes insulaires, l'enjeu foncier atteint son intensité maximale. Monsieur le ministre, il faut leur donner les moyens de préempter des terrains pour garder la main sur l'agencement d'espaces encore

plus fins que sur le continent. Je retire l'amendement, mais nous serons très attentifs au traitement qui sera réservé à l'amendement n°17 en CMP.

L'amendement n°57 est retiré.

L'article 2, modifié, est adopté.

La séance est suspendue à 20 heures.

PRÉSIDENCE DE MME SOPHIE PRIMAS,
VICE-PRÉSIDENTE

La séance reprend à 21 h 30.

Après l'article 2

Mme la présidente. – Amendement n°46 rectifié *bis*, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après l'article L. 126-15 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 126-15-... ainsi rédigé :

« Art. L. 126-15-.... – Le propriétaire, l'occupant ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, permet aux agents assermentés du service municipal du logement mentionnés à l'article L. 651-6 d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions, aux parties communes des immeubles d'habitation.

« Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants peuvent accorder à ces agents une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles.

« Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article. »

II. – Le II de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« (...) L'autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes des immeubles accordée aux agents assermentés du service municipal du logement mentionnée à l'article L. 126-15-1 du code de la construction et de l'habitation. »

M. Rémi Féraud. – Cet amendement lève le frein que représente, pour les agents assermentés, l'accès aux parties communes des immeubles.

Mme la présidente. – Amendement identique n°95 rectifié, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Mme Marianne Margaté. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°140 rectifié, présenté par Mme Guhl, MM. Salmon,

Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

M. Daniel Salmon. – Cet amendement renforce les capacités de contrôle des agents assermentés, qui ont un droit de visite pour constater l'état d'occupation, mais sans droit d'accès aux parties communes, cocasse incohérence... L'explosion de meublés de tourisme justifie un contrôle renforcé.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La position de la commission n'a pas changé depuis l'examen de la [loi](#) sur l'habitat dégradé : c'est à l'occupant ou au gardien du logement de donner accès aux parties communes, sur présentation de l'ordre de mission. Amendements satisfaits, avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Sagesse.

À la demande de la commission des affaires économiques, les amendements identiques n^{os}46 rectifié bis, 95 rectifié et 140 rectifié sont mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n^o192 :

Nombre de votants.....	341
Nombre de suffrages exprimés.....	341
Pour l'adoption.....	136
Contre.....	205

Les amendements identiques n^{os}46 rectifié bis, 95 rectifié et 140 rectifié ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n^o99, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Si les caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements le justifient, la délibération peut également fixer des zones géographiques dans lesquelles le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est interdit, sauf lorsque le local constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n^o 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. »

Mme Marianne Margaté. – Cet amendement durcit les règles de location d'une résidence secondaire en meublé de tourisme. L'autorisation préalable n'endigé pas le phénomène : le maire doit pouvoir interdire ces

locations dans les quartiers les plus touchés. Une telle interdiction a montré son efficacité à New York.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Satisfait par les servitudes de résidence principale prévues à l'article 2. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

À la demande de la commission des affaires économiques, l'amendement n^o99 est mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n^o193 :

Nombre de votants.....	341
Nombre de suffrages exprimés.....	277
Pour l'adoption.....	34
Contre.....	243

L'amendement n^o99 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n^o53 rectifié bis, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 651-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1^o Au second alinéa, après le mot : « public », sont insérés les mots : « ou la commune » et les mots : « en référé », sont remplacés par les mots : « selon la procédure accélérée au fond » ;

2^o Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque c'est la commune qui poursuit l'application de cette amende, le produit en est intégralement versé à celle-ci. »

M. Rémi Féraud. – Les administrations publiques et leurs agents doivent communiquer tous les renseignements nécessaires aux agents assermentés. La loi Habitat dégradé y soumet également les syndics de copropriété, avec une amende en cas d'absence de réponse. Notre amendement propose que les communes puissent également poursuivre ce type d'infractions : le produit de l'amende leur reviendrait.

Mme la présidente. – Amendement identique n^o104 rectifié, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Mme Marianne Margaté. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Il n'est pas opportun de donner aux communes la mission de poursuivre tout manquement à une obligation d'information, ce n'est pas leur rôle ! Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

À la demande de la commission des affaires économiques, les amendements identiques n^{os}53 rectifié bis et 104 rectifié sont mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n^o194 :

Nombre de votants.....	341
Nombre de suffrages exprimés.....	338
Pour l'adoption.....	111
Contre.....	227

Les amendements identiques n^{os}53 rectifié bis et 104 rectifié ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n^o149, présenté par Mme Guhl, MM. Salmon, Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L 151-14-... ainsi rédigé :

« Art. L. 151-14-.... – Les communes dont le nombre de résidences secondaires représente plus de 25 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation doivent délimiter, dans leur plan local d'urbanisme et plan local d'urbanisme intercommunal, des zones et des secteurs dans lesquels les logements sont à usage exclusif de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n^o 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n^o 86-1290 du 23 décembre 1986. »

M. Daniel Salmon. – En 2022, le maire d'Annecy a passé le taux de la taxe sur les résidences secondaires de 20 à 60 %, afin de faciliter l'accès au logement pour ceux qui travaillent dans sa ville. En effet, les prix de l'immobilier augmentent nettement dans de nombreuses communes, au détriment de la mixité sociale, les transformant en villes fantômes hors saison touristique.

Notre amendement prévoit que les documents d'urbanisme des communes ayant plus de 25 % de résidences secondaires identifient des zones destinées exclusivement aux résidences principales. Préservons l'habitat permanent et favorisons la mixité sociale !

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Imposer des mesures aux élus locaux n'est pas l'esprit de cette proposition de loi, qui, au contraire, leur offre une boîte à outils. Le taux de 25 % est très bas : dans certaines stations de montagne de mon département de Haute-Savoie, ce taux est de 80 %. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

L'amendement n^o149 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n^o2 rectifié bis, présenté par Mme Gatel, MM. Menonville, P. Martin, Capo-Canellas, Levi, Bonneau et J.M. Arnaud, Mme Jacquemet, M. Dhersin, Mmes Antoine et Billon, M. Henno, Mme Saint-Pé, M. Kern et Mme de La Provôté.

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Toute déclaration de changement d'usage d'un lot de copropriété visant une mise en location d'un meublé de tourisme, quel que soit, le nombre de copropriétaires composant l'assemblée, sa représentation par un syndic professionnel ou bénévole, est soumise au régime d'autorisation préalable fondée sur la présentation d'un procès-verbal de l'assemblée générale mentionnant la décision du vote favorable à la majorité simple des membres copropriétaires présents ou représentés, en conformité avec le règlement de copropriété dûment en vigueur précisant la destination de l'immeuble, comme le mentionne l'article 8 de la loi n^o 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis.

Mme Françoise Gatel. – Cet amendement est une vraie solution inspirée d'un arrêt de la Cour d'appel de Rennes d'août 2023, qui concerne la clause d'habitation bourgeoise dans les copropriétés autorisant des activités libérales. La Cour d'appel a considéré que la location par Airbnb se distinguait d'une activité libérale. Si une clause d'habitation bourgeoise exclusive figure dans un règlement de copropriété, la location de courte durée y sera interdite.

Nous proposons donc d'obliger à fournir le procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété attestant de ce vote, au lieu d'une attestation sur l'honneur.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Votre proposition est contraire à la décision du Conseil constitutionnel du 20 mars 2014 sur la loi Alur. C'est aussi le motif de la récente annulation du règlement municipal de la ville de Nice.

Chaque copropriétaire est libre de l'utilisation de ses parties privatives, sous réserve de respecter le règlement de copropriété et de ne pas causer de nuisances disproportionnées à ses voisins.

Au regard de la jurisprudence de la Cour de cassation, la location d'un meublé touristique est une activité civile et non commerciale, car dépourvue de services hôteliers. Retrait, sinon avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

Mme Françoise Gatel. – Je maintiens mon amendement d'appel. Il ne s'agit pas d'imposer une telle clause ; mais si une copropriété l'a votée, il faut la prendre en considération.

L'amendement n°2 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.

Article 3

M. Daniel Salmon. – Pour la majorité d'entre nous, le régime actuel de la location meublée constitue un avantage fiscal disproportionné. Il faut réduire l'abattement fiscal pour rééquilibrer le marché. Or l'amendement du rapporteur Husson aboutit à un texte moins disant que celui de l'Assemblée nationale, notamment pour le meublé classé : le seuil d'abattement passe de 30 à 50 % et le plafond de recettes de 30 000 à 77 700 euros.

L'argument de la défense des petits propriétaires ne tient pas : 77 000 euros de chiffre d'affaires, c'est un véritable business ! Comment justifier un tel avantage, alors que si on loue à une famille à l'année, l'abattement ne sera que de 30 % ? Nous voterons les amendements qui reviennent vers le texte de l'Assemblée nationale.

En outre, en loi de finances, une large majorité du Sénat a voté l'abaissement de l'abattement de 30 % pour toutes les locations, pour un chiffre d'affaires de 15 000 euros.

Les vrais perdants sont ceux qui n'ont pas de toit. L'article ne fera qu'augmenter un peu la fiscalité pour quelques propriétaires.

M. Ian Brossat. – C'est l'un des sujets cruciaux du texte. La situation est absurde : un propriétaire paie plus d'impôt en louant à un salarié à l'année qu'à des touristes en Airbnb. Personne ne peut justifier cette niche fiscale en pleine crise du logement.

C'était la raison de notre vote transpartisan en loi de finances. Notre groupe souhaite rétablir une équité qui n'existe, hélas, plus.

M. Michel Canévet. – Je me dois de réagir : vos raisonnements sont typiquement urbains. Or la France est diverse, et l'activité touristique est essentielle au maintien de services pour la population dans nos territoires ruraux. Notre approche doit être différente selon qu'il s'agit de territoires ruraux ou urbains.

Mme la présidente. – Amendement n°150, présenté par Mme Guhl, MM. Salmon, Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

I. – Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... – Le 5° bis du I de l'article 35 du code général des impôts est abrogé.

II. – Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

a) Après le mot : « logement », la fin du 1° est supprimée ;

M. Daniel Salmon. – Défendu.

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Cet amendement qui supprime l'imposition au régime des BIC des locations meublées remet en cause l'équilibre du texte de la commission. Cela menace tout l'écosystème des hébergements classés, sans tenir compte des différences de charges entre, par exemple, gîte et location à nu.

En outre, en termes de légistique, vous faites basculer tous les logements loués dans la catégorie bénéficiant de l'abattement de 71 % jusqu'à 188 700 euros ! Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Traditionnellement, le Gouvernement est défavorable aux mesures fiscales contenues dans des propositions de loi. Celle-ci est une exception, parce que le *statu quo* n'est pas possible. Un abattement de 70 % sur du touristique saisonnier ne peut coexister avec un abattement de 30 % sur la location à l'année. Je salue le travail des sénateurs, qui donne un petit avantage aux meublés de tourisme classés.

Par principe, le Gouvernement est défavorable à toute modification fiscale, mais il considère que celle-ci va dans le bon sens. Je serai donc défavorable à la plupart des amendements à cet article, dont l'amendement n°150. J'aurai néanmoins un avis de sagesse sur la question des plafonds et un avis favorable à une modification de date.

L'amendement n°150 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°55, présenté par Mme Espagnac et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

I. – Alinéa 6

Remplacer le montant :

23 000

par le montant :

15 000

II. – Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

1° ter 30 000 € s'il s'agit d'entreprises dont l'activité principale est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme classés mentionnés au 2° du III de l'article 1407 précité ;

III. – Alinéa 8

Après les deux occurrences de la référence :

1° bis

insérer la référence :

1° ter

IV. – Alinéa 9, première phrase

Remplacer les mots :

de la catégorie mentionnée au 2

par les mots :

des catégories mentionnées au 1° ter et au 2°

V. – Après l’alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les gîtes ruraux classés, définis par décret en conseil d’État, qui relèvent du présent régime bénéficient d’un abattement supplémentaire de 21 % pour le chiffre d’affaires afférent à leurs activités mentionnées au 1° ter, sous réserve que le chiffre d’affaires hors taxes, ajusté s’il y a lieu au prorata du temps d’exploitation au cours de l’année de référence, afférent à l’ensemble des activités de location de locaux meublés mentionnées au présent 1 n’excède pas 30 000 € au cours de l’année civile précédente. Le bénéfice de cet abattement supplémentaire est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l’application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l’Union européenne aux aides de minimis.

Mme Frédérique Espagnac. – Nous proposons de revenir à un chiffre d’affaires de 15 000 euros pour le non-classé et de 30 000 euros pour le classé. Pour les gîtes ruraux classés, nous proposons un abattement supplémentaire de 21 %.

Mme la présidente. – Amendement n°16 rectifié *bis*, présenté par MM. Brisson et Lefèvre, Mmes Dumas et Canayer, MM. Paumier et Burgoa, Mme Micouleau, M. Saury, Mmes Evren et Belhiti, M. Tabarot, Mme Dumont, MM. Belin et Panunzi, Mmes Muller-Bronn et Aeschlimann, MM. Groperrin et Reynaud, Mme Bonfanti-Dossat, M. E. Blanc et Mme Joseph.

I. – Après l’alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 1° bis, il est inséré un 1° ter ainsi rédigé :

« 1° ter 30 000 € s’il s’agit de la location directe ou indirecte de meublés de tourisme mentionnés au 2° du III de l’article 1407 ; »

II. – Alinéa 8

Après toutes les occurrences de la référence :

1° bis

insérer la référence :

, 1° ter

III. – Alinéa 9, première phrase

Remplacer les mots :

de la catégorie mentionnée au 2°

par les mots :

des catégories mentionnées aux 1° ter et 2°

IV. – Alinéa 12

Après la référence :

2,

insérer les mots :

les références : « 1° bis et 2° » sont remplacées par les références : « 1° bis, 1° ter et 2 » et

V. – Alinéa 13

Remplacer le mot :

septième

par le mot :

huitième

M. Max Brisson. – Cela fait plus de trois ans que nous nous battons, et tous les ministres n’ont pas eu votre discours, monsieur le ministre – on progresse ! Mais le plafond de 77 700 euros est excessif et profitera encore aux multipropriétaires, alors que le chiffre d’affaires médian est de 4 500 euros par an. Cette fiscalité risque donc de continuer à générer une incitation à la location de courte durée.

Un plafond de 30 000 euros permettrait de continuer à distinguer les meublés classés des non classés, tout en supprimant l’effet incitatif à la location de courte durée, sans dissuader les loueurs occasionnels.

Mme la présidente. – Amendement identique n°87, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

M. Ian Brossat. – À l’instar de Max Brisson, je considère que le texte de la commission est un progrès, mais il maintient hélas un abattement de 50 % et un plafond de 77 700 euros de recettes pour le locatif classé... Alors que le chiffre d’affaires médian est de 4 500 euros par an, pourquoi un tel cadeau fiscal ? Revenons au plafond de 30 000 euros, déjà bien suffisant !

Mme la présidente. – Amendement n°83 rectifié *ter*, présenté par M. C. Vial, Mme Ventalon, MM. Bouchet, Sautarel, Joyandet et E. Blanc, Mme Dumont, MM. Reynaud et Genet, Mmes Nédélec et Canayer et MM. Darnaud, Sido et Gremillet.

I. – Alinéa 9, première phrase

1° Remplacer les mots :

de la catégorie mentionnée au 1° ,

par les mots :

des catégories mentionnées au 1° et au 2° et

2° Remplacer la référence :

2°

par la référence :

1° bis

3° Supprimer les mots :

et d'un abattement de 30 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° bis

II. – Pour compenser la perte de recettes résultant du I, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

.... – La perte de recettes résultant pour l'État du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

M. Stéphane Sautarel. – Avec Cédric Vial, nous proposons de modifier les taux d'abattement : 71 % pour les classés et 50 % pour les non-classés.

Mme la présidente. – Amendement n°84 rectifié *ter*, présenté par M. C. Vial, Mme Ventalon, MM. Bouchet, Sautarel, Joyandet et E. Blanc, Mme Dumont, MM. Reynaud et Genet, Mme Canayer et MM. Darnaud, Sido et Gremillet.

I. – Alinéa 9, première phrase

1° Après les mots :

au 1° ,

insérer les mots :

d'un abattement de 65 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 2° du III de l'article 1407,

2° Remplacer la deuxième occurrence des mots :

d'activités

par les mots :

d'autres activités

3° Remplacer le pourcentage :

30 %

par le pourcentage :

45 %

II. – Pour compenser la perte de recettes résultant du I, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

.... – La perte de recettes résultant pour l'État du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

M. Stéphane Sautarel. – Repli, à respectivement 65 % et 45 %.

Mme la présidente. – Amendement n°85 rectifié *ter*, présenté par M. C. Vial, Mme Ventalon, MM. Bouchet, Sautarel, Joyandet et E. Blanc, Mme Dumont, MM. Reynaud et Genet, Mme Canayer et MM. Darnaud, Sido et Gremillet.

I. – Alinéa 9, première phrase

1° Après les mots :

au 1° ,

insérer les mots :

d'un abattement de 60 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 2° du III de l'article 1407,

2° Remplacer la deuxième occurrence des mots :

d'activités

par les mots :

d'autres activités

3° Remplacer le pourcentage :

30 %

par le pourcentage :

40 %

II. – Pour compenser la perte de recettes résultant du I, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

.... – La perte de recettes résultant pour l'État du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

M. Stéphane Sautarel. – Repli, à respectivement 60 % et 40 %.

Mme la présidente. – Amendement n°67 rectifié *bis*, présenté par Mme Berthet, M. Bouchet, Mme Canayer, M. Chatillon, Mme Evren, M. Houpert, Mme Josende, MM. Joyandet et D. Laurent, Mmes Malet, M. Mercier et Nédélec, MM. Sautarel et Favreau, Mme Imbert et M. Reynaud.

Alinéa 9

Après les mots :

au 1°

insérer les mots :

et des gîtes ruraux classés comme définis par décret

Mme Martine Berthet. – Il est essentiel d'avoir une fiscalité équitable, mais aussi de maintenir l'attractivité touristique des zones rurales : conservons l'abattement de 71 % pour les gîtes ruraux classés.

Mme la présidente. – Amendement n°24 rectifié *quinquies*, présenté par M. Canévet, Mme Vérien, MM. Cambier, Menonville, Henno et Bonneau, Mme Antoine, M. Mizzon, Mmes O. Richard et Havet, M. Duffourg, Mme Sollogoub, M. Bleunven, Mme Jacquemet, M. Chauvet, Mme Perrot, MM. Kern, Hingray et Parigi, Mme Saint-Pé, M. L. Hervé, Mme Billon et MM. Pillefer et Delcros.

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les meublés de tourisme classés, définis comme des gîtes ruraux selon des critères fixés par décret, bénéficient d'un abattement supplémentaire de 21 % pour le chiffre d'affaires afférent à leur activité.

M. Michel Canévet. – Maintenons l'abattement supplémentaire de 21 % pour les meublés touristiques classés en zone rurale, afin d'encourager l'activité touristique dans ces territoires où la densité est moindre.

Mme la présidente. – Sous-amendement n°157 à l'amendement n°24 rectifié de M. Canévet, présenté par M. Delcros.

Amendement n° 24

Compléter cet amendement par un alinéa ainsi rédigé :

« Les entreprises dont l'activité principale est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme mentionnées au 2° du III de l'article 1407 du code général des impôts bénéficient d'un abattement supplémentaire de 21 % pour le chiffre d'affaires afférent à leurs activités, qui concernent des locaux situés dans une commune très peu dense, au sens de la grille communale de densité de l'Institut national de la statistique et des études économiques, sous réserve que le chiffre d'affaires hors taxes, ajusté s'il y a lieu au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année de référence, afférent à l'ensemble des activités de location de locaux meublés mentionnées au présent 1 n'excède pas 50 000 € au cours de l'année civile précédente. Le bénéfice de cet abattement supplémentaire est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis. »

M. Bernard Delcros. – Certes, en zone tendue, l'augmentation du nombre de meublés déséquilibre l'offre de logements, je suis d'accord. Mais ce n'est pas le cas dans tous les territoires ! Dans les territoires en déprise démographique, il n'y a pas de déséquilibre de l'offre. Le meublé de tourisme y est un levier de développement, *via* la rénovation de maisons vacantes : encourageons-le !

L'abattement supplémentaire existe, et n'a pas été remis en cause par l'Assemblée nationale. Maintenons-le – le plafond reste à définir : 50 000 euros ?

On ne peut pas supprimer le zonage quand il est bénéfique aux territoires ruraux – comme ici – et le maintenir quand il est à l'avantage des zones urbaines – pour les PTZ ou le Pinel. Il doit être maintenu partout.

Mme la présidente. – Sous-amendement n°158 à l'amendement n°24 rectifié de M. Canévet, présenté par M. Delcros.

Amendement n° 24

Compléter cet amendement par un alinéa ainsi rédigé :

« Les entreprises dont l'activité principale est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme mentionnées au 2° du III de l'article 1407 du code général des impôts bénéficient d'un abattement supplémentaire de 21 % pour le chiffre d'affaires afférent à leurs activités, qui concernent des locaux situés dans les zones France ruralités revitalisation définies au II de l'article 44 quindecies A du code général des impôts, sous réserve que le chiffre d'affaires hors taxes, ajusté s'il y a lieu au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année de référence, afférent à l'ensemble des activités de location de locaux meublés mentionnées au présent 1 n'excède pas 50 000 € au cours de l'année civile précédente. Le bénéfice de cet abattement supplémentaire est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis. »

M. Bernard Delcros. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°56, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les gîtes ruraux classés, définis par décret en Conseil d'État, qui relèvent du présent régime bénéficient d'un abattement supplémentaire de 21 % pour le chiffre d'affaires afférent à leurs activités mentionnées au 2°. Le bénéfice de cet abattement supplémentaire est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis. » ;

Mme Viviane Artigalas. – L'abattement initialement prévu de 71 % pour les communes très peu denses et les stations d'hiver ou d'alpinisme, a été supprimé en commission. Pour soutenir la montée en gamme touristique de ces communes, nous proposons de rétablir un abattement supplémentaire de 21 %.

Mme la présidente. – Amendement n°77 rectifié *bis*, présenté par Mme M. Carrère et M. Roux.

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les entreprises qui relèvent du présent régime bénéficient d'un abattement supplémentaire de 21 % pour le chiffre d'affaires afférent à leur activité de location de locaux classés meublés de tourisme mentionnés au 2° du III de l'article 1407 du présent code, lorsque ces derniers sont situés dans une commune très peu dense, dont la typologie est définie par décret en Conseil d'État, ou dans une commune dénommée « stations classées de tourisme » au titre du code du tourisme, sous réserve que le chiffre d'affaires hors taxes, ajusté s'il y a lieu au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année de

référence, afférent à l'ensemble des activités de location de locaux meublés mentionnées au présent I n'excède pas 50 000 € au cours de l'année civile précédente. Le bénéfice de cet abattement supplémentaire est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis.

Mme Maryse Carrère. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°75 rectifié, présenté par MM. Roux, Bilhac et Cabanel, Mmes M. Carrère, N. Delattre, Girardin et Jouve et M. Laouedj.

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les entreprises qui relèvent du présent régime bénéficient d'un abattement supplémentaire de 21 % pour le chiffre d'affaires afférent à leur activité de location de locaux classés meublés de tourisme mentionnés au 2° du III de l'article 1407 du présent code, lorsque ces derniers sont situés dans une commune classée en zone France ruralités revitalisation, au sens de l'article 73 de la loi de finances initiale pour 2024, sous réserve que le chiffre d'affaires hors taxes, ajusté s'il y a lieu au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année de référence, afférent à l'ensemble des activités de location de locaux meublés mentionnées au présent I n'excède pas 50 000 € au cours de l'année civile précédente. Le bénéfice de cet abattement supplémentaire est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis.

M. Jean-Yves Roux. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°74 rectifié, présenté par MM. Roux, Bilhac et Cabanel, Mmes M. Carrère, N. Delattre, Girardin et Jouve et M. Laouedj.

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les entreprises qui relèvent du présent régime bénéficient d'un abattement supplémentaire de 21 % pour le chiffre d'affaires afférent à leur activité de location de locaux classés meublés de tourisme mentionnés au 2° du III de l'article 1407 du présent code, lorsque ces derniers sont situés dans une commune classée en zone France ruralités revitalisation, au sens de l'article 73 de la loi de finances initiale pour 2024, et dans une commune dénommée « stations classées de tourisme » au titre du code du tourisme, sous réserve que le chiffre d'affaires hors taxes, ajusté s'il y a lieu au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année de référence, afférent à l'ensemble des activités de location de locaux meublés mentionnées au présent I n'excède pas 50 000 € au cours de l'année civile

précédente. Le bénéfice de cet abattement supplémentaire est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis.

M. Jean-Yves Roux. – Défendu.

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Le régime micro-BIC doit être simple et lisible pour les contribuables : telle est la ligne de conduite claire adoptée par la commission des finances. Nous ne souhaitons ni rétablir de niche fiscale avec un abattement disproportionné de 71 % ni définir de zonage qui créerait une inégalité devant l'impôt injustifiable. Difficile de satisfaire tout le monde.

M. Bernard Delcros. – Et le Pinel ?

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Aussi, j'émet un avis défavorable à tous les amendements qui rétablissent un abattement à 71 % et un zonage. La commission des finances soutient déjà la démarche de classement des meublés et la montée en gamme de l'offre touristique, grâce à un écart de 20 points d'abattement.

Zonage FRR, stations touristiques, stations de montagne, stations thermales : toutes ces propositions s'enchevêtrent ! Veillons à ne pas ajouter de la complexité à un sujet déjà difficile et orientons-nous vers un dispositif clair, simple et lisible.

Renvoyer au décret la définition des gîtes ruraux est encore moins satisfaisant. Cela revient à réintroduire discrètement un énième zonage spécifique au micro-BIC pour les meublés classés, dont le Parlement se dessaisirait ! Complexe...

Nous sommes parvenus, après consultation, à une solution ; c'est un mirage de croire que nous parviendrions à une autre solution d'équilibre en dehors du Parlement. Le dispositif que nous proposons me semble applicable en l'état sur tout le territoire national.

Trois raisons de ne pas voter ces amendements sur les gîtes ruraux : ce serait une niche fiscale excessive à 71 %, alors que 50 %, c'est déjà 15 points de plus que la moyenne nécessaire ; ce zonage serait si complexe que nous serions incapables d'expliquer pourquoi l'avantage fiscal est plus élevé pour une commune que pour une autre ; enfin, ce serait laisser au Gouvernement définir le zonage et le Parlement n'épuiserait pas sa compétence fiscale.

Avis défavorable à tous ces amendements.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Je salue la clarté de l'argumentaire du rapporteur général. Nous partageons sa préoccupation en faveur d'un dispositif égalitaire, avec le moins d'exceptions possible.

Avis défavorable à tous les amendements, à l'exception des amendements n°16 rectifié bis et 87,

qui réduisent les plafonds, et sur lesquels j'é mets un avis de sagesse.

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Monsieur le ministre, nous avons retenu un seul plafond, par souci de lisibilité – je refuse de dire par simplification : dès que l'on en parle, on complexifie ! (*Sourires*)

Mme Martine Berthet. – Compte tenu des explications du rapporteur général, je retire mon amendement.

L'amendement n°67 rectifié bis est retiré.

M. Max Brisson. – Souvenez-vous de nos débats tardifs avec les ministres en loi de finances... Que n'a-t-on entendu sur la niche fiscale, laquelle était niée à l'époque ! Merci à M. Husson pour cette clarification.

Les frais réels sont de 37 % ou 38 % : 71 % d'abattement, c'est un effet d'aubaine ! Les zonages ne sont pas satisfaisants, je me rallie à l'avis du rapporteur. De plus, la différenciation qu'il introduit entre classés et non-classés répond à une attente des organismes et des maires.

Reste le plafond... Monsieur le rapporteur, un petit effort ! (*Sourires*) Un tel plafond ne supprime pas l'effet d'aubaine. Je remercie M. le ministre pour son avis de sagesse.

L'amendement n°55 n'est pas adopté.

Les amendements identiques n°s16 rectifié bis et 87 ne sont pas adoptés.

L'amendement n°83 rectifié ter est retiré, de même que les amendements n°s84 rectifié ter et 85 rectifié ter.

Le sous-amendement n°157 n'est pas adopté, non plus que le sous-amendement n°158.

M. Bruno Sido. – Regardons les choses en face : la situation à Biarritz et celle à Colombey-les-Deux-Églises (*Mme Dominique Estrosi Sassone et M. Guillaume Kasbarian s'amuse de la comparaison*) n'ont rien à voir. Dans les départements hyperruraux, les bailleurs de meublés font des efforts considérables pour aider les départements à se développer. Cet effort, utile et exemplaire, justifie une telle niche fiscale. Je voterai l'amendement n°24 rectifié quinquies.

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Monsieur Sido, j'entends votre observation, mais je vous prie de considérer le travail mené par nos deux commissions : nous avons un dispositif clair, avec un écart de vingt points du taux d'abattement entre classé et non classé. Nous avons aussi abaissé le plafond de 100 000 euros. Nous avons entendu chacune des parties.

L'abattement de 50 % reste supérieur au besoin moyen de charges. Je ne fais pas de distinctions au sein de la ruralité petite et grande : il existe aussi des gîtes ruraux en ville ! Évitions la territorialisation en

dentelle, si j'ose dire, et défendons un dispositif général.

M. Michel Canévet. – Chambre des territoires, le Sénat doit tenir compte de leurs spécificités. Pourquoi établir des zonages Pinel ou PTZ destinés aux zones tendues et pas des dispositifs pour favoriser le tourisme dans des territoires ruraux sous-denses où ils préservent le peu d'activité ? Si les propriétaires de gîtes ruraux avaient fait fortune, cela se saurait !

J'en appelle donc à la sagesse de la chambre des territoires. Il s'agit de réduire l'abattement tout en maintenant un taux suffisamment incitatif.

M. Daniel Salmon. – Prenons l'exemple de mon département d'Ille-et-Vilaine : dans la forêt de Brocéliande (*Mme la présidente ne peut réprimer un « Très beau ! »*), dans le rural profond donc, le maire de Paimpont m'a dit qu'il avait un mal de chien à loger ceux qui voulaient habiter là à l'année ! Je rejoins le rapporteur : il est très difficile d'établir un tel zonage.

L'amendement n°24 rectifié quinquies n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s56, 77 rectifié bis, 75 rectifié et 74 rectifié.

Mme la présidente. – Amendement n°89, présenté par Mme Varailles et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

I. – Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les entreprises qui relèvent du présent régime bénéficient d'un abattement supplémentaire de 21 % pour le chiffre d'affaires afférent à leurs activités mentionnées au 2° du III de l'article 1407 qui concernent des locaux situés dans une commune très peu dense, au sens de la grille communale de densité de l'Institut national de la statistique et des études économiques, ou dans une commune classée station de tourisme classée au sens de l'article L. 133-13 du code du tourisme, située dans une zone de montagne au sens de l'article 3 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, sous réserve que le chiffre d'affaires hors taxes, ajusté s'il y a lieu au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année de référence, afférent à l'ensemble des activités de location de locaux meublés mentionnées au présent 1 n'excède pas 77 700 € au cours de l'année civile précédente. Le bénéfice de cet abattement supplémentaire est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de *minimis*. »

II. – Alinéa 10, seconde phrase

Remplacer les mots :

au sixième alinéa

par les mots :

aux sixième et septième alinéas

Mme Céline Brulin. – Défendu.

L'amendement n°89, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°18 rectifié *bis*, présenté par MM. Chasseing et Brault, Mme L. Darcos, MM. Malhuret et A. Marc, Mme Lermytte, MM. Chevalier, Joyandet, Chatillon et Bonhomme, Mme Herzog, M. Laménie et Mmes Jacquemet, Schillinger, Nédélec et Saint-Pé.

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les entreprises qui relèvent du présent régime bénéficient d'un abattement supplémentaire de 21 % pour le chiffre d'affaires afférent à leur activité de location de locaux classés meublés de tourisme mentionnés au 2° du III de l'article 1407 du présent code, lorsque ces derniers sont situés dans une commune de moins de 2000 habitants, ou dans une commune classée station de sports d'hiver et d'alpinisme au titre du code du tourisme, sous réserve que le chiffre d'affaires hors taxes, ajusté s'il y a lieu au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année de référence, afférent à l'ensemble des activités de location de locaux meublés mentionnées au présent 1 n'excède pas 50 000 € au cours de l'année civile précédente. Le bénéfice de cet abattement supplémentaire est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis.

M. Marc Laménie. – Défendu.

L'amendement n°18 rectifié bis, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

L'amendement n°129 rectifié bis n'est pas défendu.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Je le reprends.

Mme la présidente. – Il devient l'amendement n°161, présenté par le Gouvernement.

I. - Alinéa 14

Remplacer l'année :

2024

par l'année :

2025

II. - Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

....- Pour l'imposition des revenus perçus en 2024, l'article 50-0 du code général des impôts s'applique dans sa rédaction antérieure à celle résultant de l'article 45 de

la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Cet amendement rétablit pour 2024 le droit antérieur au projet de loi de finances pour cette année et décale la date d'application des dispositions relatives à l'abattement au 1^{er} janvier 2025. Cela permet d'éviter un manque de clarté et une rétroactivité pour l'année 2024. Je sais le rapporteur général Husson sensible à la clarté de la loi fiscale.

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Monsieur le ministre, vous faites le ménage dans le travail mal fait par le Gouvernement dans le désordre des 49.3... (*Mme Françoise Gatel s'amuse.*)

M. Max Brisson. – Absolument !

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Il est surprenant du reste que les collègues du groupe Les Indépendants ne soient pas là pour le défendre...

Il m'arrive parfois de changer l'avis rendu en commission, mais je conserverai cette fois-ci l'avis de sagesse qu'elle avait émis. Mais puisse la sagesse gagner les rangs du Gouvernement ! (*Mme Anne Chain-Larché s'exclame « Bravo ! » et applaudit.*) Écoutez le Sénat, travaillez de manière plus constructive avec lui sur ces sujets... M. Brisson l'a rappelé : en projet de loi de finances, les débats durent une heure sur des sujets considérables, alors que nous aurons pris sept heures ce soir sur un sujet plus restreint.

La fiscalité n'est cependant pas le point majeur de ce texte. Présentez-nous un texte de grande envergure sur le logement !

M. Max Brisson. – Le sujet, le rapporteur a raison, est beaucoup plus large. La première partie de l'amendement de M. Capus ne me pose pas de problème ; le problème c'est sa deuxième partie, et le nettoyage d'un texte repris à l'Assemblée nationale dans le 49.3 ! Mais nous ne sommes pas là pour nettoyer les erreurs laissées par le Gouvernement !

M. Ian Brossat. – Cet amendement balaie l'amendement que nous avons voté au Sénat qui mettait un terme à la niche fiscale Airbnb, pour 2024.

Max Brisson l'a rappelé, c'était par erreur que, dans le cadre du 49.3, le Gouvernement avait retenu cet amendement... Par cohérence, ne votons pas celui-ci.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Je salue la sagesse du rapporteur général : nous avons fait une erreur matérielle...

MM. Jean-François Husson, rapporteur pour avis, Max Brisson et Mme Marianne Margaté. – ... et politique !

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Je le reconnais bien volontiers ! Comme je reconnais que vous nous aviez alertés.

Cependant, le Gouvernement propose, pour 2024, de la clarté et de la lisibilité, une bonne fois pour toutes. Pour ceux qui ont commencé à louer depuis le 1^{er} janvier, et pour les autres à l'avenir.

J'ai été député six ans et demi, je tiens à la coconstruction avec le Parlement, y compris pour la proposition de loi que nous examinerons tout à l'heure. Le Gouvernement reconnaît, encourage et valorise les bonnes idées des parlementaires, par souci de l'intérêt général.

L'amendement n°161 est adopté.

L'article 3, modifié, est adopté.

Après l'article 3

Mme la présidente. – Amendement n°113, présenté par M. Brossat et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le 4° de l'article 261 D, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«... Aux locations de meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. » ;

2° Après le III de l'article 293 B, il est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

«... – Le chiffre d'affaires limite de la franchise prévue au I est fixé à 15 000 € pour les locations de meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme. »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Mme Marianne Margaté. – Les locations de meublés de tourisme sont en concurrence – déloyale – avec les hôtels et campings, car elles ne sont pas soumises à la TVA, sauf si elles offrent au moins trois prestations. Avec un service moindre, elles paient moins de taxes ! Le Conseil d'État a confirmé que ces critères créaient une distorsion de concurrence au regard du droit communautaire. Par cet amendement, nous réparons donc une injustice en les soumettant à la TVA.

Les plateformes se concentrent là où les besoins de logement sont les plus criants, et elles ne contribuent en rien à y remédier, bien au contraire. Il est urgent de les faire participer à l'effort, avec un seuil de 5 000 euros qui exonère tous les propriétaires non professionnels.

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Vous faites une lecture tronquée de l'avis du Conseil

d'État, qui autorise l'absence de TVA s'il n'y a pas de concurrence et recommande donc une analyse au cas par cas. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

L'amendement n°113 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°80 rectifié *bis*, présenté par Mme M. Carrère, MM. Bilhac, Cabanel et Daubet, Mmes N. Delattre, Girardin et Jouve et MM. Laouedj et Roux.

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après le c) du 3° de l'article 1459 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les propriétaires qui louent en meublé à destination touristique tout ou partie de leur résidence secondaire pour un chiffre d'affaires annuel inférieur ou égal à 30 000 euros, sont assujettis à la taxe d'habitation pour cette même résidence et ne bénéficient pas d'autres exonérations liées à la nature du bien. »

II. – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

III. – La perte de recettes résultant pour l'État du paragraphe précédent est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Mme Maryse Carrère. – Cet amendement d'appel – j'anticipe l'avis du rapporteur – exonère de cotisation foncière des entreprises (CFE) les propriétaires de meublés au chiffre d'affaires annuel inférieur à 30 000 euros, s'acquittant de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) et ne bénéficiant pas d'autre exonération. En effet, de nombreux propriétaires souffrent de cette double imposition, payant la THRS alors qu'ils n'utilisent pas le meublé personnellement.

On ne loue pas plus de vingt ou trente semaines par an en zone rurale. La CFE devrait s'appliquer aux seuls professionnels. C'est un appel à la clarification : même les services des impôts des Hautes-Pyrénées ne peuvent pas toujours trancher...

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Je ne suis pas certain que cet amendement aboutisse à une clarification. D'abord, il diminue la fiscalité pour les loueurs, ce qui va à l'encontre de l'objectif du texte. Ensuite, le plafond de 30 000 euros est très élevé : un tel chiffre d'affaires relève de la CFE. Aujourd'hui, la CFE n'est déjà pas due lorsque le chiffre d'affaires est inférieur à 5 000 euros. Les locations uniquement pour couvrir les charges d'une résidence secondaire ne sont donc pas visées. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. –
Même avis.

L'amendement n°80 rectifié bis n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°62 rectifié *bis*, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La section 6 du chapitre III du titre III du livre III de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales est ainsi modifiée :

1° Au septième alinéa de l'article L. 2333-30, le pourcentage : « 5 % » est remplacé par le pourcentage : « 8 % » et les mots : « dans la limite du tarif le plus élevé adopté par la collectivité » sont supprimés ;

2° Après le même article L. 2333-30, il est inséré un article L. 2333-30-... ainsi rédigé :

« Art. L. 2333-30-.... – Toutefois et dans les conditions fixées au deuxième alinéa de l'article L. 2333-30, pour les hébergements relevant de la catégorie des meublés de tourisme au sens des dispositions de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, la commune peut faire application, au titre de la taxe de séjour, d'un tarif proportionnel compris entre 0,5 % et 8 % du prix de la nuitée. » ;

3° Après l'article L. 2333-41, il est inséré un article L. 2333-41-... ainsi rédigé :

« L. 2333-41-.... – Toutefois et dans les conditions fixées au deuxième alinéa de l'article L. 2333-41, pour les hébergements relevant de la catégorie des meublés de tourisme au sens des dispositions de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, la commune peut faire application, au titre de la taxe de séjour forfaitaire, d'un tarif proportionnel compris entre 0,5 % et 8 % du prix de la nuitée. »

II. – Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 2333-30 du code général des collectivités territoriales, en ce qui concerne la taxe de séjour, les communes peuvent délibérer jusqu'au 31 octobre 2023 pour faire application, en 2025, des dispositions du 2° du I du présent article.

III. – Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 2333-41 du même code, en ce qui concerne la taxe forfaitaire, les communes peuvent délibérer jusqu'au 31 octobre 2024 pour faire application, en 2025, des dispositions du 3° du I du présent article.

M. Rémi Féraud. – La fiscalité restera avantageuse pour les meublés touristiques, avec une absence de TVA, contrairement aux hôtels, qui créent des emplois.

Les plateformes contribuent au paiement de la taxe de séjour, certes, mais les communes entrent-elles dans leurs frais ? Pas toujours, si l'on prend en compte les coûts induits par des préemptions plus chères ou

les dégâts du surtourisme. Cet amendement permet donc aux communes de porter le taux de la taxe de séjour à 8 %.

Mme la présidente. – Amendement identique n°107, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Mme Marianne Margaté. – Défendu.

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Elles pourraient donc rançonner le touriste... Cet amendement, ajouté à la surtaxe pour l'Île-de-France adoptée en loi de finances pour 2024, pourrait porter la taxe de séjour à 24 % du prix de la nuit dans cette région, 2,5 fois le taux de la TVA pour les activités hôtelières... Pour une semaine à 200 euros la nuit, cela représente une taxe de séjour de 350 euros ! Retrait.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. –
Même avis.

M. Rémi Féraud. – Vous l'avez dit, monsieur le rapporteur, pour sauver les transports publics en Île-de-France, nous avons augmenté la taxe de séjour. Mais les communes aussi méritent d'être aidées : ce sont elles qui ont le plus de frais.

Les amendements identiques n°s62 rectifié bis et 107 ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°25 rectifié *quinquies*, présenté par M. Canévet, Mme Vérien, MM. Cambier, Menonville, Henno et Bonneau, Mme Antoine, M. Mizzon, Mmes O. Richard et Havet, M. Duffourg, Mme Sollogoub, M. Bleunven, Mme Jacquemet, M. Chauvet, Mme Perrot, MM. Kern, Hingray, Parigi et L. Hervé, Mme Billon et MM. Pillefer et Delcros.

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport relatif aux meublés de tourisme classés situés dans les zones rurales. Le rapport analyse la pertinence des critères aujourd'hui retenus pour établir le classement des meublés de tourisme, les difficultés réglementaires et fiscales auxquelles font face les meublés de tourisme classés situés dans les zones rurales, ainsi que leur rôle économique en matière d'attractivité des territoires ruraux.

M. Michel Canévet. – Défendu.

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Avis défavorable. Monsieur le ministre, le Sénat n'est guère adepte des demandes de rapport au Gouvernement, mais je souligne la demande de Michel Canévet, qui concerne un rapport que nous devrions déjà avoir reçu, signé par l'une des autrices du texte... (*On feint de s'en émouvoir.*)

En effet, un rapport devait éclairer nos travaux. Mon petit doigt me dit que ce rapport existe, mais que ses conclusions n'ont pas été dévoilées... Nous parlions de coconstruction : plutôt que d'ergoter sur les chiffres, de tels éléments nous aideraient à améliorer l'efficacité du débat.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – En effet, nous manquons de données. Nous devons mener ce travail avec Olivia Grégoire, qui est chargée du tourisme, et son administration à Bercy. Je prends le point, monsieur le rapporteur, et vous apporterai des éléments, sans être certain qu'une demande de rapport accélère les choses.

L'amendement n°25 rectifié quinquies est retiré.

Article 4 (Supprimé)

Mme la présidente. – Amendement n°36, présenté par Mme Espagnac et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

I. – Le VII de l'article 151 septies du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La plus ou moins-value brute réalisée lors de la cession des locaux mentionnés au premier alinéa du présent VII est égale au montant mentionné à l'article 150 V. Le cas échéant, pour les locaux mentionnés au I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, cette plus ou moins-value est majorée de la somme des amortissements déduits depuis l'acquisition des locaux en application du 2 de l'article 38 du présent code. »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Mme Frédérique Espagnac. – Rétablissons l'article 4 tel que l'Assemblée nationale l'a voté. En effet, l'inscription au régime réel constitue un avantage fiscal démesuré en faveur de la location touristique des meublés, et donc au détriment de la location annuelle.

Cet article a toute sa place dans cette proposition de loi. Je rappelle l'accord transpartisan à l'Assemblée nationale sur ce point.

Mme la présidente. – Amendement identique n°88, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

M. Fabien Gay. – L'article 4 améliore la taxation des plus-values lors de la vente de meublés touristiques, les amortissements actuels étant insuffisamment pris en compte. Cette distorsion fiscale favorise injustement les propriétaires de ces biens, avec un phénomène de vente à la découpe par des investisseurs que notre fiscalité ne saurait soutenir.

Cet article reflète mieux la réalité économique de ces transactions pour une imposition plus juste de ces gains.

Mme la présidente. – Amendement identique n°152, présenté par M. Salmon, Mme Guhl, MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

M. Daniel Salmon. – L'article 4 est un dispositif de justice fiscale. Actuellement, l'amortissement pendant la détention du bien s'ajoute à celui qui porte sur la plus-value. Même si nous n'avons pas d'étude d'impact, nous sommes néanmoins persuadés que cette incongruité est injustifiée. Visant initialement à encourager la production de logements pour les jeunes travailleurs et les étudiants, cette double déduction a été détournée vers le tourisme. Il faut la supprimer.

M. Jean-François Husson, rapporteur pour avis. – Avis défavorable. Il est difficile de voter une réforme sans en mesurer les conséquences. L'administration, en audition, n'a pas pu nous fournir le début du commencement d'une explication. Nous restons dans l'attente : le zéro pointé pour l'administration n'est pas une bonne note, mais c'est le politique qui la dirige, monsieur le ministre...

Il est regrettable, vous en conviendrez, de passer autant de temps sur ce texte pour, finalement, ne pas disposer des éléments nécessaires à une décision éclairée...

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Je souscris à la prudence de M. le rapporteur. Il conviendra de revenir sur la fiscalité locative dans le cadre du projet de loi de finances, et c'est le sens des travaux d'Annaïg Le Meur. Les cabinets et l'administration y travaillent et vous disposerez de vraies études d'impact. Avis défavorable.

Mme Frédérique Espagnac. – Nous avons été plusieurs fois invités dans cet hémicycle à attendre le rapport d'Annaïg Le Meur. Quand aurons-nous ces éléments ?

M. Ian Brossat. – La publication de ce rapport nous a été annoncée plusieurs fois : où est-il ? Il serait terminé, mais nous ne l'avons toujours pas. Il ne manque pourtant pas d'intérêt : fiscalité du logement, de l'immobilier...

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Annaïg Le Meur a réalisé un très beau travail pendant six mois, avec de nombreuses auditions, des statistiques et l'aide de fonctionnaires... (*M. Yannick Jadot s'impatiente.*) Son objectif est de préparer le prochain projet de loi de finances sur un champ plus large que la seule fiscalité touristique. Ce travail touche à sa fin et sera publié dans les semaines qui viennent. Il doit présenter plusieurs scénarios et n'est pas simple : c'est un *Rubik's Cube* qui doit tenir compte des impacts croisés sur les investissements,

les seuils, les abattements et le coût pour les finances publiques.

Dès le début de l'examen du projet de loi de finances, nous pourrions ainsi travailler sur le meilleur scénario. Dès que nous serons au clair, je vous le présenterai avec grand plaisir.

Mme la présidente. – Hop, hop, hop...
(*M. Guillaume Kasbarian rit de bon cœur.*)

*Les amendements identiques n°s 36, 88
et 152 ne sont pas adoptés.*

L'article 4 demeure supprimé.

Article 5

Mme la présidente. – Amendement n°106, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Au début, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le premier alinéa du I de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par trois phrases ainsi rédigées : « Constitue une telle atteinte le fait d'affecter un lot à usage d'habitation à la location de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, à l'exception de la location de la résidence principale effectuée conformément au IV de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. Toute personne ayant un intérêt peut en demander la cessation immédiate devant le tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local. »

Mme Marianne Margaté. – L'ampleur qu'a prise le phénomène de la location des meublés de tourisme devient difficilement soutenable : tapage nocturne, dégradation des parties communes, insécurité... les immeubles en copropriété sont particulièrement touchés, alors que de nombreux règlements, presque impossibles à modifier faute d'unanimité, restent muets sur ces activités.

Nous inscrivons dans la loi que l'usage d'habitation est incompatible avec la location en meublé de tourisme, résidences principales exceptées.

Mme Sylviane Noël, *rapporteuse.* – La jurisprudence constante de la Cour de cassation classe la location de meublés dans les activités civiles, sauf si elle s'accompagne de prestations hôtelières. Je m'interroge, en outre, sur la constitutionnalité d'une telle restriction du droit de propriété. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, *ministre délégué.* – Même avis.

L'amendement n°106 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°153, présenté par Mme Guhl, MM. Salmon, Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et

Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

Alinéa 2

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le syndic affiche cette information dans les parties communes de l'immeuble.

Mme Antoinette Guhl. – Rétablissons l'affichage par le syndic de l'information dans les parties communes d'une mise en location d'un meublé touristique. L'information est déjà transmise aux copropriétaires.

Mme Sylviane Noël, *rapporteuse.* – La commission a déjà rejeté cet amendement et l'Assemblée nationale avait supprimé cette obligation en séance, considérée comme trop intrusive, car portant aussi sur la location occasionnelle de résidences principales. Ne brisons pas cet équilibre juridique. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, *ministre délégué.* – Même avis.

L'amendement n°153 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°105, présenté par Mme Margaté et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste - Kanaky.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – L'article 26 de la même loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Après le b, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« b bis) La modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble et portant sur la réglementation des meublés de tourisme mentionnés à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, à l'exception des meublés de tourisme loués en conformité avec le premier alinéa du IV dudit article ; »

2° Le dernier alinéa est complété par les mots : « à l'exception du cas mentionné au b bis du présent article ».

Mme Marianne Margaté. – L'assemblée générale des copropriétaires ne peut interdire la location de meublés de tourisme qu'à l'unanimité ; il en résulte une situation de blocage, dès lors qu'un seul copropriétaire se livre à cette activité.

Nous proposons donc la règle de la majorité dite de l'article 26, alinéa 1, soit les deux tiers des voix.

Mme Sylviane Noël, *rapporteuse.* – Cette décision est actuellement prise à l'unanimité, car elle touche au droit de propriété. Votre proposition, qui ne s'appuie pas sur un droit de même valeur, risque l'inconstitutionnalité, d'autant plus que les copropriétaires ont d'autres moyens de s'y opposer en cas de nuisances exagérées. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Même avis.

L'amendement n°105 n'est pas adopté.

L'article 5 est adopté.

Après l'article 5

Mme la présidente. – Amendement n°52 rectifié, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au début du dernier alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Il ne peut louer le logement de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile avant l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la date de la reprise. »

M. Rémi Féraud. – Afin de prévenir les congés pour reprise abusifs délivrés par les propriétaires bailleurs à leurs locataires, en vue de transformer le logement en meublé touristique, nous proposons un délai minimum de dix-huit mois entre toute reprise et la mise en location du bien en meublé.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Cette mesure vient trop tard, le phénomène s'étant développé à Paris avant les JO. Elle est inutile, car la loi interdit déjà le congé de relocation. Elle est inadaptée, car en cas de tensions sur le logement dans une commune, le propriétaire sera obligé de demander le changement d'usage du logement, sous réserve éventuellement de compensation ou de quotas ; cela lui sera très vraisemblablement refusé, car le congé sera considéré comme frauduleux. Avis défavorable.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Les conditions du congé sont déjà clairement limitées par l'article 15 de la [loi](#) de 1989. Si des locataires vous sollicitent pour vous signaler de tels faits, je vous invite à les en informer pour qu'ils fassent valoir leurs droits en justice. La loi sanctionne sévèrement de tels abus. Retrait, sinon avis défavorable.

L'amendement n°52 rectifié n'est pas adopté.

Vote sur l'ensemble

Mme Viviane Artigalas. – Notre groupe votera cette proposition de loi, très attendue dans les zones tendues confrontées à l'essor des meublés de tourisme. Elle donne des outils aux maires pour juguler le surtourisme : ils décideront ou non de s'en emparer, selon les particularités de leur territoire.

Je regrette que le plafond de location de la résidence principale reste à 120 jours. La situation

s'est aggravée depuis mon [rapport de 2018](#), et il est désormais manifeste que le phénomène contribue au surtourisme. Une solution équilibrée aurait été d'offrir aux maires la possibilité de fixer ce plafond à 90 jours, comme le proposait l'Assemblée nationale.

Mme Annick Billon. – Je salue cette initiative parlementaire. Il y a urgence, dans les territoires touristiques ou ruraux, notamment sur le littoral, à l'Île d'Yeu ou dans le bocage vendéen, où les entreprises ont du mal à loger leur personnel.

Il était urgent de réglementer le secteur des meublés de tourisme, qui s'est développé avec les plateformes.

Nous avons évité un certain nombre de fausses bonnes idées.

Je me réjouis de l'adoption de notre amendement donnant aux maires des communes insulaires métropolitaines des pouvoirs spécifiques : l'insularité doit être traitée de manière différenciée. Je songe aux îles du Ponant.

Cette proposition de loi est une avancée qui en appelle beaucoup d'autres. Notre groupe la votera.

Mme Maryse Carrère. – Ce texte crée des outils bienvenus, mais ne répondra pas au déséquilibre multifactoriel du marché locatif. Les situations sont diverses : si le développement de la location saisonnière est source de difficultés pour certains territoires, c'est un levier économique dans d'autres. On ne peut pas comparer Paris et Biarritz à Argelès.

Nos amendements visaient une meilleure prise en compte des particularités locales. La version de la commission est certes plus équitable que le texte initial, mais ne suffira pas à emporter le vote majoritaire du groupe RDSE, qui s'abstiendra.

M. Max Brisson. – Quelques regrets, et des motifs de satisfaction.

La régulation est moins poussée que j'aurais voulu : le certificat de décence a disparu, même si le texte conserve la remise de justificatifs sur la décence, l'hygiène et la sécurité.

J'aurais aimé également que l'on donne plus de pouvoir aux maires sur le nombre de jours de location autorisés pour une résidence principale : il y va de l'acceptabilité par les populations locales. À force de ne pas réguler, on nourrit un phénomène de rejet, c'est le président de l'office de tourisme du Pays basque qui le dit.

Parmi les motifs de satisfaction : la simplification des pièces justificatives, la déclaration par le loueur, la déclaration limitée dans le temps, l'information des maires, et surtout, la fin de la niche fiscale !

Ce texte n'est pas loin de l'esprit de celui des députés Le Meur et Echaniz. Il comporte des progrès réels ; à titre personnel, je le voterai.

Mme Françoise Gatel. – Je salue cette initiative législative sur un sujet qui irrite certains territoires.

En tant que présidente de la délégation aux collectivités territoriales, je vous encourage, monsieur le ministre, à répéter plusieurs fois le mot : « différenciation ». (*M. Guillaume Kasbarian rit.*)

Ce soir, nous avons progressé en géographie, et plus personne n'ignore les îles du Ponant !

Le zonage est ce qu'il y a de plus difficile et de moins pertinent : on passe toujours à côté des choses. Il faudra bien y travailler.

J'ai apprécié la clarification du rapporteur sur la niche fiscale, même si les locations saisonnières peuvent être un levier de développement pour les territoires ruraux.

Monsieur le ministre, je n'ai pas l'intention de vous complimenter (*sourires*), mais je salue votre franchise : faute avouée est à moitié pardonnée, notamment dans l'intérêt du contribuable !

Mme Antoinette Guhl. – La crise du logement nous oblige. Il faut réguler le marché des meublés locatifs, donner la priorité aux habitants permanents qui subissent une concurrence déloyale, donner aux élus locaux la possibilité d'agir.

Au nombre des regrets : les 120 jours, une fiscalité encore trop incitative, une faible ambition sur la régulation thermique.

Néanmoins, nous voterons ce texte.

Mme Marianne Margaté. – En quelques amendements, la majorité sénatoriale et le Gouvernement ont limité la portée du texte en supprimant le pouvoir donné aux maires de plafonner les locations à moins de 120 jours ; étonnant, dans la chambre des collectivités ! Apparemment, donner du pouvoir aux maires ne fonctionne pas quand cela limite les profits...

Vous avez décalé l'entrée en vigueur de cette loi, mais l'abaissement des plafonds et des abattements contribueront à limiter les dégâts.

Parce qu'il est nécessaire d'agir, et même si nous aurions aimé aller plus loin, nous voterons ce texte.

M. Bernard Buis. – Je salue cette belle initiative parlementaire et remercie les rapporteurs et le ministre pour leur pédagogie. Nous souhaitons que la CMP aboutisse rapidement. Place au deuxième texte de la soirée sur le logement, en attendant le grand texte du mois de juin ! (*Sourires*)

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. – Je me félicite de l'équilibre trouvé entre les revendications des élus des communes touristiques, longtemps démunis face à l'explosion des locations saisonnières et aux effets d'aubaine provoqués – et celles des élus des communes plus rurales, pour lesquels il était

important de préserver un modèle économique et touristique.

Je salue le travail de Mme Noël, qui a offert aux maires des outils permettant de mieux réguler le marché locatif, ainsi que celui du rapporteur pour avis en faveur d'une fiscalité juste, équilibrée et lisible.

Monsieur le ministre, si l'on veut lutter réellement contre l'attrition du marché locatif, il est temps de reconnaître la contribution économique et sociale du bailleur privé, afin de renforcer l'attractivité de la location longue durée. (*Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et UC*)

La proposition de loi, modifiée, est adoptée.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Je vous remercie pour le vote, très large, de cette proposition de loi transpartisane que vous avez fait prospérer. Je salue le travail des deux rapporteurs. Nous donnons aux élus locaux des outils pour réguler l'attrition du marché. J'espère que la CMP aura lieu très prochainement.

Madame la présidente Estrosi Sassone, le « puzzle » continue ce soir avec l'examen de la proposition de loi sur la transformation des bureaux en logements. Je me réjouis d'avancer dans cette coconstruction. (*Applaudissements sur les travées du RDPI*)

Transformation des bureaux en logements (Procédure accélérée)

Mme la présidente. – L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, visant à faciliter la transformation des bureaux en logements.

Discussion générale

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du logement. – Nous poursuivons ce fameux « puzzle » avec ce texte visant à faciliter la transformation des bâtiments existants en logements, surtout où les élus le jugeront pertinent. L'important est de l'achever, pour avoir l'image complète.

Je salue les rapporteurs Martine Berthet et Stéphane Sautarel, dont les amendements ont enrichi le texte. Je tiens à citer le député Romain Daubié, auteur de ce texte utile et pragmatique, sur lequel j'espère un consensus large.

Les nouvelles organisations du travail depuis la crise sanitaire ont vidé les bureaux, notamment en périphérie de grandes métropoles : le taux de vacance atteint 10 % en Île-de-France, 5 % dans plusieurs autres métropoles. Or les besoins de logement s'y concentrent. Comment se satisfaire que des bureaux

soient vides et que des salariés dorment dans leur voiture ?

Cinq ans après le pacte Denormandie qui visait, en 2018, à transformer 500 000 m² de bureaux en logements, 400 000 m² l'ont été. La foncière de transformation immobilière, dotée de 1,5 million d'euros, a permis des dizaines d'opérations, dont des logements pour les étudiants.

Mais il nous faut passer à la vitesse supérieure, face à la croissance structurelle de la vacance de bureaux dans certaines zones. C'est l'objet de ce texte, qui simplifie les procédures et améliore les financements de ces opérations.

La simplification est une priorité. Cela se traduit par des mesures réglementaires – j'ai présenté ce matin en conseil des ministres un décret créant le certificat de projet – et par des mesures législatives, dont plusieurs figurent dans le futur projet de loi pour le logement abordable.

L'article 1^{er} du présent texte permet de déroger aux zonages fixés dans les PLU pour transformer un bâtiment en logement. Votre commission a étendu les dérogations en matière de permis de construire, mais aussi de bâtiments, au-delà des seuls bureaux. La dérogation restera à la main des élus, mais permettra de gagner six à douze mois en évitant de lourdes révisions de PLU.

Les articles 6 et 7 faciliteront la transformation de bureaux en logements dans les copropriétés, avec des assouplissements pragmatiques pour adapter la démocratie des copropriétaires à la prise de décisions d'intérêt général.

L'article 4, article clé, pérennise et élargit une innovation créée pour les Jeux Olympiques : le permis de construire à mult destination, grâce auquel le Village des athlètes et le Village des médias se transformeront, dès la fin des Jeux, en centaines de logements de qualité et abordables. Le texte duplique cette procédure innovante, selon le vœu du Président de la République, comme nous l'avons fait dans la [loi Habitat dégradé](#).

Soucieuse du contrôle par les élus locaux au moment du changement de destination, l'Assemblée nationale a prévu une information du maire. Sans doute faut-il aller plus loin, en veillant au besoin de visibilité des investisseurs : je proposerai de porter de 10 à 20 ans la durée minimale et de 20 à 50 ans la durée maximale pour la reconversion en logements, ce qui permettra de l'appliquer, par exemple, à de nombreux bureaux franciliens construits dans les années 1990.

Faisons confiance aux porteurs de projet, ne bridons pas l'initiative.

Je souhaite redynamiser la production de logements étudiants, qui me tient à cœur, et réunirai prochainement les acteurs. Sans attendre, le présent texte facilitera les procédures des Crous *via* le recours

à la conception-réalisation. Il permettra également aux projets de logements étudiants de bénéficier des bonus de constructibilité dérogatoires, aujourd'hui réservés aux logements sociaux. La commission l'a élargi à toutes les résidences étudiantes.

Je me réjouis de la volonté du Sénat de faciliter les dérogations et la constructibilité, dans la continuité de la [mission d'information](#) conduite par Mmes Estrosi Sassone, Gacquerre et Artigalas. L'ampleur de la dérogation envisagée nécessite toutefois un débat plus large dans le projet de loi à venir, en actant un premier pas avec les Crous.

La proposition de loi facilite aussi le financement des projets de transformation. Les freins sont connus : complexité des procédures, freins techniques, coût des opérations.

L'Assemblée nationale a étendu le projet urbain partenarial afin qu'élus locaux et porteurs de projet s'accordent sur les équipements à financer. Je sais que les petites collectivités ont plus de difficulté à se saisir de ces outils partenariaux.

L'article 2, relatif à la taxe d'aménagement, apporte une réponse utile – même s'il faudra revenir sur le sujet fiscal en loi de finances. En contrepartie, les porteurs de projet bénéficieront d'une exonération de la taxe sur les bureaux vacants qui s'applique en régions Île-de-France et Paca, les plus dotées en bureaux. Cela permettra aux porteurs de projet d'équilibrer leurs opérations malgré le surcroît de taxe d'aménagement.

Nous avons ici la preuve qu'une vision large pour le logement peut être portée par des textes courts et pragmatiques.

Ce texte est une étape du choc d'offre. À mon tour de citer Michel Audiard : « Il n'y a pas que les aigles qui atteignent les sommets, les escargots aussi, mais ils en savent ! ». (*Rires*) Si les 5 millions de mètres carrés de bureaux vacants d'Île-de-France étaient transformés, ce serait près de 70 000 logements sur le marché !

Ce texte est une brique de décentralisation. Zéro contrainte nouvelle pour les élus locaux, plus de pouvoirs, de souplesse, de moyens.

Ce sont des mesures pragmatiques pour libérer les porteurs de projet et apporter des solutions. (*M. Bernard Buis applaudit.*)

Mme Martine Berthet, rapporteure de la commission des affaires économiques. – (*Applaudissements au banc des commissions*) Le calendrier législatif est curieux : nous allons examiner cette proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale le 7 mars dernier, à la veille d'un projet de loi sur le logement abordable.

Ce texte, technique voire « de niche », renforce les outils dont disposent les maires pour « faire du logement » en se focalisant sur des bâtiments réversibles. Ainsi, les permis pourront déroger au PLU

au cas par cas. La transformation pourra déroger aux règles de la copropriété.

Il ouvre la possibilité de recourir aux projets urbains partenariaux (PUP) qui font participer les porteurs de projet aux coûts des équipements publics afférents.

Pour les constructions nouvelles, il crée un permis de construire multi-destinations, sur le modèle du permis à double état créé pour les jeux Olympiques.

Il comporte aussi des mesures ponctuelles en faveur des résidences étudiantes – conception-réalisation, bonus de constructibilité.

La réversibilité des bâtiments est un enjeu majeur pour la ville de demain alors que le ZAN impose d'accélérer le recyclage urbain. Depuis la [loi Climat et résilience](#) de 2021, tous les bâtiments doivent faire l'objet d'une étude de réversibilité. Le permis à destinations multiples en est l'aboutissement logique.

Dans l'immédiat, il s'agit d'accélérer la valorisation du stock de bâtiments existants, dans un contexte de crise du logement. Rien qu'en Île-de-France, 4,4 millions de mètres carrés de bureaux sont vacants, dont un quart structurellement. En cause, l'essor du numérique, les nouvelles méthodes de travail en entreprise, le ralentissement de la croissance des emplois de bureaux. Quel gisement ! Même si tous les bureaux ne pourront être transformés, pour des raisons techniques et de coût, ce texte lève plusieurs obstacles juridiques.

Notre commission a cherché à le rendre plus opérant et à améliorer l'équilibre économique des opérations, tout en veillant à la coconstruction avec les élus. Nous avons accéléré les procédures et étendu le champ à la transformation en logement de tout type de bâtiment – hôtels, bâtiments d'enseignement, garages s'y prêtent particulièrement bien. Dans les vieilles zones commerciales d'entrée de ville, un million de logements pourraient être créés. Par cohérence, nous avons modifié l'intitulé de la proposition de loi.

Le texte assouplit également les règles de majorité des copropriétés ; la commission y a inclus les locaux commerciaux.

Pour encourager les promoteurs, nous sécurisons l'utilisation des dérogations permises en prévoyant explicitement les cas d'extension ou de surélévation. Les bâtiments pourront avoir un usage mixte, avec des commerces en pied d'immeuble ou une part de locaux tertiaires.

Si nous avons rationalisé les procédures dérogatoires en matière d'urbanisme, aux articles 1^{er} et 4, afin de les rendre plus opérationnelles et plus conformes à la répartition actuelle des compétences, nous avons toujours conservé l'avis de la commune. Nous n'avons pas rendu les dérogations au PLU de droit, alors que le maire peut déjà les accorder au cas par cas.

Chat échaudé craint l'eau froide : ne sachant pas de quoi les décrets seront faits, nous fixons la durée

de validité du permis à destination multiple à dix ans, avec possibilité de prorogation. Le maire pourra exiger que soit indiquée la première destination du projet.

Enfin, la commission a supprimé la servitude de résidence principale pour trois ans, inapplicable en pratique.

Ce texte ne résoudra pas toutes les difficultés, mais apportera des solutions. J'espère son adoption dans les meilleurs délais. (*Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et INDEP*)

M. Stéphane Sautarel, rapporteur pour avis de la commission des finances. – (*Applaudissements sur le banc des commissions ; M. Jean-Baptiste Blanc applaudit également.*) La crise du logement n'appelle pas une réponse unique. Alors que les surfaces de bureau se libèrent, les autorisations de logement neuf chutent de 20 %.

Les articles 2 ,3 et 3 bis B assujettissent à la taxe d'aménagement les opérations de transformation qui, même si elles ne créent pas de surfaces nouvelles, feront tout de même venir des populations nouvelles, d'où des besoins nouveaux – écoles, crèches, etc.

À l'article 2, la commission des finances a cherché le juste équilibre entre la nécessité de réduire l'impact de la taxe sur l'équilibre économique des projets tout en préservant l'apport de ressources aux collectivités du bloc communal. Ainsi, l'assujettissement facultatif devient de droit, avec possibilité pour les collectivités d'exonérer les opérations. Toutes les transformations sont assujetties, quelle que soit leur destination d'origine. Pour limiter le coût pour les porteurs de projet, nous proposons de n'instituer que la part communale de la taxe, avec un abattement de 50 % sur l'assiette.

Les dispositions de l'article 3 ont été réintégrées à l'article 2.

Quant au reversement par l'EPCI d'une partie du produit aux communes, il existe déjà : nous avons donc supprimé l'article 3 bis B.

L'article 3 bis A exonère les bureaux faisant l'objet d'une transformation en logements de la taxe sur les bureaux vacants. C'est une bonne mesure ; nous l'avons étendue aux transformations de locaux autres que des bureaux, pour éviter de favoriser la transformation en meublés de tourisme.

Enfin, une amende est prévue en cas de non-réalisation du projet.

Ces mesures ne résoudront pas la crise du logement dans son ensemble, et ne relèvent pas d'un objectif de rendement, mais elles rappellent que la transformation du modèle de développement urbain ne se fera pas sans les maires. Ces opérations s'inscrivent pleinement dans l'objectif ZAN, sur lequel nous travaillons avec Jean-Baptiste Blanc. Le ZAN ne doit pas rester une contrainte réglementaire, mais doit reposer sur des mécanismes récompensant les maires.

Je vous remercie, monsieur le ministre, pour la qualité de nos échanges et pour votre écoute. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et au banc des commissions*)

La séance est suspendue quelques instants.

M. Vincent Louault. – Les Indépendants voteront, bien entendu, ce texte. J'ai promis de parler moins de trente secondes, aussi dirai-je seulement : tout ce qui renforce les maires est bienvenu ! (*Sourires sur de nombreuses travées ; applaudissements sur plusieurs travées du groupe UC ; Mme Martine Berthet applaudit également.*)

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Record à battre !

Mme Amel Gacquerre. – Nous traversons une crise du logement sans précédent. Pas un jour ne se passe sans que la pénurie de logements et le mal-logement ne soient dénoncés.

De fait, la construction neuve recule de 22 % sur un an, le parcours locatif est bloqué, la perspective d'accéder à la propriété s'éloigne pour beaucoup. Les conséquences économiques et sociales de cette crise sont graves : récemment, un grand groupe immobilier a annoncé un plan social – sans parler des petites entreprises qui mettent la clé sous la porte.

C'est dans ce contexte que nous examinons le troisième texte sur le logement en deux mois.

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Et ce n'est pas fini !

Mme Amel Gacquerre. – Nous nous accordons pourtant sur la nécessité de mettre un terme à l'inflation législative. Il aurait été plus judicieux d'adopter une grande loi offrant des perspectives de long terme aux acteurs. Les boîtes à outils auraient trouvé toute leur place dans la feuille de route ainsi tracée...

Le choc d'offre annoncé est bienvenu, mais il faut aussi relancer la demande. Impossible, donc, de faire l'impasse sur le volet fiscal et budgétaire.

Ce texte technique, énième boîte à outils, est appréciable dans la mesure où il sécurise les élus dans les procédures de changement d'usage et simplifie les règles d'urbanisme. Les règlements des PLU et PLUi empêchent parfois des opérations de transformation, et certains zonages ne sont plus adaptés à l'évolution de l'environnement urbain. Ce texte lève opportunément les obstacles en la matière.

La reconversion de bureaux en logements relève du bon sens. Elle sert aussi l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et suscite moins de recours que la construction – ce qui sécurise aussi les maires.

Je félicite Mme Berthet pour les enrichissements qu'elle a apportés au texte. L'avoir étendu à l'ensemble des bâtiments est une excellente chose : locaux commerciaux, mais aussi bâtiments industriels et agricoles.

Je salue aussi le travail du rapporteur pour avis sur le volet fiscal : l'assujettissement de droit à la taxe d'aménagement permettra sa perception dès 2025, les autorités locales pouvant y renoncer.

Le groupe UC votera cette proposition de loi, dont j'espère qu'elle sera suivie d'effets. Toutefois, deux freins substantiels demeurent : le coût de la transformation demeure bien plus élevé que celui de la construction et le rendement annuel de l'immobilier de bureau reste deux à trois fois plus élevé que celui de l'habitation. Sans incitation, je redoute des résultats très limités.

Dans quelques semaines, nous examinerons le projet de loi visant à débloquer l'offre de logements abordables. Sophie Primas, corapporteuse, et moi-même sommes déjà à l'œuvre, car la tâche est immense. Nous savons, monsieur le ministre, pouvoir compter sur votre écoute. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC*)

Mme Antoinette Guhl. – (*Applaudissements sur les travées du GEST*) Le 6 février 2014, la presse titre : « Les écologistes parisiens font une proposition choc : recycler les bureaux vacants en logements ». C'était, en effet, notre proposition de campagne dès 2014. L'idée était simple : passer d'une production excessive de bureaux à une utilisation plus efficace des ressources en logements – et, à l'époque, nous étions bien loin des conséquences du covid sur le télétravail et de la guerre en Ukraine sur les coûts de l'énergie.

Les bureaux vacants posent un problème social, alors que 14 millions de Français sont fragilisés en matière de logement. Éclairés, chauffés, climatisés, ils représentent un gaspillage écologique annuel équivalent à 750 000 vols Paris-New York. En Île-de-France, il y a plus de 4 millions de mètres carrés de bureaux vacants : nul besoin de tours Triangle ou de constructions comme le nouveau siège de l'Agence française de développement à la gare d'Austerlitz... Ces projets sont économiquement hors sol et écologiquement hors d'âge !

Avec Mme Estrosi Sassone, nous avons visité le site de l'îlot Saint-Germain, où la transformation de bureaux a permis la création de 350 logements sociaux, mais aussi d'un gymnase et d'une crèche – car il faut aussi répondre aux besoins des habitants en commerces et équipements. Les communes doivent avoir les moyens financiers d'y faire face.

Transformer, résolument oui, mais pas n'importe comment ni pour n'importe qui. Pour nous, écologistes, ces opérations doivent bénéficier avant tout aux plus démunis, aux Dalo, aux demandeurs de logement social et aux étudiants.

Le maire doit garder la main sur la décision. Cette réforme ne doit pas non plus enrichir les 3,5 % de ménages possédant la moitié des logements en location, ni les résidences étudiantes, senior ou de

coliving privées, qui favorisent la spéculation sans résoudre la crise du logement.

Selon Oxfam, trois niches fiscales, dont le Censi-Bouvard, ont privé l'État ces dernières années de 11 milliards d'euros, soit le coût de 70 500 logements sociaux...

Nous voterons ce texte, mais estimons que ces petites lois ne résoudront pas la crise structurelle du logement. Ce n'est pas ainsi que nous répondons aux 4 millions de mal-logés et aux 2 millions de personnes en attente d'un logement social. Derrière ces chiffres, il y a des femmes, des hommes et des enfants : ce sont eux qui doivent guider nos travaux. (*Applaudissements sur les travées du GEST*)

Mme Marianne Margaté. – Après avoir débattu de la responsabilité des meublés du tourisme dans la crise du logement, nous abordons le problème par un autre bout : la vacance des bureaux.

En Île-de-France, 4,4 millions de m² de bureaux sont aujourd'hui vacants, contre 2,6 millions en 2019. Cela représente 50 000 logements sociaux potentiels, si l'on prend pour référence un projet qui a vu la transformation de 6 000 m² en 70 logements à Pantin.

Mais faciliter ces transformations garantira-t-il la réalisation d'opérations coûteuses ? Les promoteurs construisent des bureaux pour s'assurer un portefeuille d'actifs stables. La petite modification de la taxe d'aménagement ne sera pas suffisante, même si elle sera accueillie positivement par collectivités qui en bénéficieront. Il faut cesser de servir la finance au détriment du droit au logement !

L'État devra être au rendez-vous pour assurer les projets de conversion dont nous avons besoin. Cette proposition de loi nous invite à réfléchir aussi à la rationalisation de l'usage du foncier dans la perspective du ZAN. Malheureusement, le foncier reste soumis aux règles du marché et à la spéculation, et ceux qui travaillent pour l'intérêt général ont de moins en moins les moyens de bâtir.

Nous devons redonner du pouvoir aux collectivités pour que les projets soient en phase avec les besoins des territoires, y compris dans le tertiaire. Une partie de l'offre tertiaire actuelle n'est pas en adéquation avec la demande, notamment du fait de loyers exorbitants – ce qui explique le caractère éphémère de certaines activités.

De même, la demande de logements décents augmente, alors qu'aucun financement ne se dégage pour construire du logement accessible.

Grâce à ce texte, les bureaux seront transformés en logements : mais lesquels ? De luxe ? Je ne le souhaite pas. Soutenons plutôt leur transformation en logements sociaux. Les bureaux chers ne doivent pas devenir des logements chers. Et remplacer des bureaux vacants par des logements vacants n'aurait que peu d'intérêt pour résoudre la crise du logement, à laquelle ce texte s'attaque timidement.

(*Applaudissements sur les travées du groupe CRCE-K*)

M. Ahmed Laouedj. – (*Applaudissements sur les travées du RDSE*) Les confinements successifs, la mise à l'arrêt de secteurs entiers, le télétravail, la fermeture de certaines écoles ont modifié nos modes de vie. Les entreprises ont digitalisé leurs tâches, laissant vacants nombre de bureaux.

Le RDSE aborde positivement ce texte, qui doit servir de levier d'action pour mobiliser les réservoirs fonciers. La possibilité de déroger au PLU et de soumettre les bâtiments convertis à la taxe d'aménagement même sans construction de surface de plancher supplémentaire facilitera les projets d'aménagement.

Pour les zones urbaines, dont je suis issu et que je représente, il est essentiel de lever certaines contraintes réglementaires et administratives et de dégager plus de moyens pour répondre à la demande croissante de logements.

Bien que nous accueillions cette proposition de loi avec satisfaction, nous craignons sa future dévitalisation. Nous regrettons qu'elle ne permette pas la création de plus de logements sociaux. L'augmentation du stock de logements disponibles ne se fera pas au service des plus précaires.

Le Gouvernement s'apprête à présenter un projet de loi à rebours du texte que nous examinons ce soir. Pourtant, les problèmes sont aigus, notamment en Seine-Saint-Denis : 56 000 demandes pour 150 logements à attribuer à Saint-Denis ! Ce n'est pas acceptable. À Noisy-le-Grand, une personne qui perçoit 1 700 euros par mois ne peut prétendre à un logement social, alors qu'elle n'a souvent pas les moyens de verser les trois mois de caution nécessaires pour se loger dans le parc privé.

Finis les rustines, monsieur le ministre ! Il faut agir pour le long terme.

Votre projet de loi qui s'annonce détricote la loi SRU et menace les objectifs de mixité sociale. Nous doutons de l'opportunité de transformer des logements privés en logements sociaux dans les communes récalcitrantes – celles-là mêmes dont les maires auront un droit de veto dans les commissions d'attributions, sans que la question de leur légitimité ne soit posée.

Malgré ces observations qui témoignent d'une vigilance accrue du groupe RDSE sur votre projet de loi, nous voterons cette proposition de loi comme une première étape avant une réponse plus structurelle. (*Applaudissements sur les travées du RDSE*)

M. Bernard Buis. – (*Applaudissements sur les travées du RDPI*) Ce texte apporte une réponse complémentaire à la crise du logement qui sévit dans notre pays. Sans la résoudre à lui seul, il apportera des outils supplémentaires. La transformation de

bureaux vacants en logements, souvent évoquée, s'est jusqu'ici rarement concrétisée.

Le logement est une préoccupation quotidienne et une charge financière majeure pour nos concitoyens. La crise du secteur n'est pas nouvelle, mais a des répercussions sociales et économiques profondes.

Nous observons la convergence de plusieurs dynamiques : essor du télétravail, creusement du déficit de logements, vieillissement accéléré des bâtiments, obsolescence des passoires thermiques, conditions financières favorables au résidentiel. La pandémie a remis en lumière cette problématique : plus de 4,4 millions de m² de bureaux vacants, rien qu'en Île-de-France !

Cette proposition de loi redynamisera utilement le marché en offrant à toutes les collectivités de nouveaux outils pour répondre rapidement et efficacement aux problèmes du logement abordable dans des terrains déjà urbanisés.

Alors que le coût du logement a été multiplié par 2,6 en quarante ans, la procrastination n'est plus une option. Sous l'impulsion du Président de la République, beaucoup a déjà été fait pour le logement depuis 2017. Mais il nous faut apporter de nouveaux outils aux élus locaux.

Ainsi, l'article 1^{er} ouvre la voie au changement de destination du bâtiment, même si le PLU ne l'autorise pas. L'article 2 autorise les maires à assujettir les opérations à la taxe d'aménagement. Quant à l'article 4, il permet la création d'un permis de construire à destinations multiples : nous proposerons que la durée de validité de ce permis soit de vingt ans avec possibilités de prolongation, pour plus de souplesse. L'article 6 permettra à de nombreux copropriétaires de convertir plus simplement leurs bureaux en logements.

Enfin, selon un [rapport d'information](#) de Laurent Lafon de juillet 2021, il manquerait 250 000 logements étudiants en France. Ceux qui ont un enfant étudiant à Paris savent combien il leur est difficile de se loger. Combien de jeunes renoncent à leurs études ? Combien dorment dans des situations précaires ? Il faut y mettre un terme.

À ce titre, le texte permet aux Crous de recourir au marché de conception-réalisation et prévoit une majoration des volumes constructibles dans les PLU. Nous proposerons d'accorder aux seules résidences universitaires des Crous le bonus de constructibilité accordé aux logements sociaux, comme l'ont fait nos collègues députés.

La crise du logement a de multiples causes ; loin de les résoudre toutes, ce texte contribue tout de même un peu à leur résolution en proposant une nouvelle boîte à outils bienvenue. Aussi nous le voterons sans hésitation. (*Applaudissements sur les travées du RDPI*)

M. Christian Redon-Sarrazy. – Le logement est en crise, nous le constatons partout. L'absence de politique en la matière depuis 2017 (*M. Guillaume Kasbarian le conteste*) n'a fait que l'accentuer.

Pourtant, il serait difficile de ne pas soutenir un texte qui permet de construire des logements et de lutter contre l'étalement urbain, en cohérence avec les objectifs du ZAN.

Même si nous y sommes favorables, ce texte soulève de nombreuses questions : compétences des collectivités territoriales, urbanisme, logement étudiant, fiscalité...

Quid de l'ingénierie à disposition des communes pour réaliser de telles opérations de transformation ? La possibilité de déroger au PLU concerne tous les bâtiments publics en déshérence – anciennes postes, écoles, trésoreries. Mais qui va étudier le potentiel d'un bâtiment et évaluer les coûts ? Si le texte prévoit des dérogations à la réglementation urbanistique, rien n'est prévu pour la réglementation technique.

Multiplication des dérogations, mais aucune impulsion politique pour encourager les maires ! Ni aucune aide à l'ingénierie pour les communes rurales. L'État doit s'engager, pourquoi pas *via* l'ANCT ?

Ce texte manque de propositions pour faire converger les règles applicables aux logements et aux bureaux, notamment en matière d'incendie, de façon à faciliter la mixité fonctionnelle et l'évolution de l'usage du bâtiment.

Quid de l'inventaire des locaux vacants dans chaque commune ? Les maires ne connaissent pas toujours ce patrimoine. Comment alors les aider ? Les maires doivent avoir accès à des statistiques complètes sur l'état des bâtiments, leur statut et leur propriétaire.

Le texte ne traite pas la question du rendement des futurs logements. La répartition territoriale des opérations de transformation est inégale. Comment les favoriser, y compris là où c'est le moins rentable ?

Quel est le public visé ? Attachés à la loi SRU, nous avons déposé un amendement tendant à n'autoriser les dérogations au PLU que si 30 % de logements sociaux sont prévus.

Nous saluons la volonté de mobiliser le bâti public non utilisé, mais quelle est la volonté de l'État pour fléchir ces opérations vers du logement abordable ? Rien n'est prévu.

Voilà plusieurs années que nous avons des propositions en ce sens, sans jamais avoir été écoutés par le Gouvernement. Nous nous réjouissons que ce texte, à tout le moins, permette l'échange.

Mme Dominique Estrosi Sassone. – Nous aimerions effeuiller les pétales d'une marguerite imaginaire qui serait la stratégie du Gouvernement en matière de logement, mais c'est plutôt la tactique du salami à laquelle nous assistons. Ainsi, de puzzle en

boîte à outils, le Gouvernement nous demande de traiter en silo, et sans vision d'ensemble, la crise du logement.

Je ne conteste pas l'utilité de ce texte et salue le travail des rapporteurs Martine Berthet et Stéphane Sautarel, qui ont cherché à en atténuer les défauts et à en étendre la portée.

Environ 4,5 millions de m² de bureaux sont vides en Île-de-France, dont un quart de manière structurelle. Ainsi une dizaine de milliers de logements seraient bons à prendre ! Mais, malgré les efforts de nos deux commissions, ce ne sera qu'un petit pas dans la bonne direction. Je regrette que le Gouvernement n'ait pas eu l'ambition d'englober les 55 000 hectares des 243 zones commerciales identifiées par la Banque des territoires qui, après restructuration, pourraient représenter un million de logements.

Cette proposition de loi est l'un des volets de votre politique de l'offre, mais à quel horizon produira-t-elle ses effets ? Sur les dix dernières années, la reconversion de bureaux a produit 2 000 logements par an. Le choc d'offre, annoncé en 2017, a fait long feu.

Ces bureaux sont propices à la création de résidences étudiantes, mais le Gouvernement est bien loin de l'objectif des 60 000 logements étudiants promis par Emmanuel Macron en 2017.

En réalité, les résultats de cette politique de l'offre n'apparaîtront que dans plusieurs années : ils ne sont pas le remède la crise sociale que nous traversons.

Nous soutiendrons toute mesure qui accroîtra l'offre et simplifiera la vie de la filière, mais cette politique d'offre ne peut répondre, à elle seule, aux besoins. Pour des effets plus immédiats, nous avons besoin d'une relance de la demande, car le déficit de demande nourrit le déficit d'offre et non l'inverse.

En France, la promotion privée n'est pas confrontée à une crise de surproduction, c'est tout l'inverse ; elle ne produit que les logements qu'elle a déjà vendus ; et elle n'en vend presque plus.

Las, en pleine crise du logement, le Gouvernement a réduit son appui au secteur. En 2008 ou en 1993, Nicolas Sarkozy et Édouard Balladur avaient fait l'inverse. Les bailleurs sociaux n'ont jamais aussi peu produit qu'en 2023.

L'Allemagne relance massivement le logement (*M. le ministre en doute*). Une autre politique est donc possible, même avec les difficultés financières que nous connaissons, car les dépenses ont un effet positif sur l'économie et les recettes fiscales.

À l'opposé de ces petites lois technicistes et pointillistes, nous appelons à une refondation de la politique du logement : le logement doit être le creuset du projet national, et non le moteur de l'archipellisation du vivre ensemble où nous vivrions face à face, puis les uns contre les autres, jalouxant un logement social ou un pavillon.

La transformation de bureaux en logements peut donner l'occasion, en bâtissant la ville sur la ville, de créer de nouveaux quartiers tout en réussissant la transition écologique.

Notre groupe soutiendra ce texte, tel qu'il est issu du travail de nos deux commissions. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains*)

Mme Florence Blatrix Contat. – (*Applaudissements sur les travées du groupe SER*) Dans un marché bloqué, cette proposition de loi pourrait accroître l'offre de logements dans certains territoires. Télétravail, déficit structurel de logements, obsolescence des bâtiments face au défi climatique se conjuguent.

Nous saluons les dispositions innovantes de cette proposition de loi, comme le permis de construire réversible, mais soyons vigilants face aux conséquences de ces transformations pour les communes, avec des investissements significatifs à consentir en services de proximité dans des zones souvent très peu résidentielles.

Les communes doivent donc garder la main sur les dérogations au PLU et, surtout, avoir les moyens de ces équipements. En ce sens, l'assujettissement des opérations à la taxe d'aménagement est crucial. Nous saluons la transformation par le rapporteur de l'assujettissement facultatif en assujettissement de droit, qui supprime la nécessité d'une délibération tout en permettant aux communes d'y renoncer.

Nous saluons aussi l'extension à tous types de locaux.

Cependant, l'abattement général de 50 % nous interroge, car les collectivités supporteront bien de nouveaux coûts, dans un contexte financier dégradé. Nous proposons de rétablir l'intégralité de l'assiette.

Nous regrettons également la suppression de la part de la TVA affectée aux départements, alors qu'ils alertent sur leur dégradation financière et que l'économie des projets ne sera pas significativement modifiée. Nous proposons donc de la rétablir.

Finalement, nous regrettons l'absence d'une réforme d'ensemble de cette taxe, alors que le ZAN conduit à de nombreuses tensions.

Cette proposition de loi est un début de réponse à la crise du logement et favorise la transition écologique : nous la voterons.

M. Jean-Baptiste Blanc. – (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains*) Bien que cette proposition de loi soit une initiative louable, elle est loin d'être suffisante. Le besoin de logements est sans précédent. La transformation de bureaux vacants n'y suffira pas.

Monsieur le ministre, nous sommes tous impatients de discuter dans les prochains jours de votre futur projet de loi... En attendant, il est urgent de trouver des

outils opérationnels, de financement, de fiscalité et – j'ajouterai – d'ingénierie.

La commission a notablement sécurisé ce texte – j'en remercie les rapporteurs. Ainsi, la dérogation au zonage du PLU prévue par l'article 1^{er} est essentielle, comme l'assujettissement à la taxe d'aménagement pour sa part communale prévue à l'article 2. En effet, les communes ont besoin de flexibilité et doivent être soutenues par un cadre législatif et réglementaire clair et des ressources adéquates.

L'élargissement à tous types de locaux va dans le bon sens – peut-être faut-il y ajouter des mesures financières et techniques.

Monsieur le ministre, vous avez mentionné la doctrine de rattachement des mesures fiscales à la loi de finances. Je partage votre frustration, alors que des incitations fiscales sont indispensables. C'est pour cela qu'il faut faire droit aux propositions de Stéphane Sautarel.

Je proposerai un amendement portant l'abattement de 50 % à 75 % pour 100 000 m² de résidences, sachant que les coûts de transformation sont de 10 à 15 % plus élevés qu'une construction classique.

C'est aussi une nécessité écologique : le secteur du bâtiment représente 17 % des émissions de gaz à effet de serre. Or éviter la démolition-reconstruction réduira les émissions et limitera l'étalement urbain, en construisant la ville sur la ville.

Bien qu'utile, cette proposition de loi demeure partielle. Au-delà d'ajustements à la marge, nous attendons une réforme générale de la politique du logement. Le groupe de suivi et la [mission d'information](#) sur le financement du ZAN y prendront toute leur part avec des propositions dès septembre.

En attendant, il faut soutenir les communes dans cette mission de transformation des bureaux en logements. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains*)

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – J'apporterai trois réponses de fond et une de méthode. Premièrement, nous avons identifié 74 zones commerciales présentant un potentiel de 25 000 logements. Nous avons lancé l'initiative à Avignon, pour pas moins de 900 logements. À Saint-Malo, où j'étais avec Françoise Gatel, l'État investit 500 000 euros dans le quartier de la Découverte. J'entends votre appel à aller plus loin, madame Estrosi Sassone.

Deuxièmement, les opérations de conversion sont chères et complexes. Mais aujourd'hui, la baisse du prix du mètre carré de bureaux rend leur conversion en logements plus intéressante. Le modèle économique s'en trouve facilité ; le marché la facilitera également.

Troisièmement, madame Estrosi Sassone, je suis sensible au *benchmark* international, mais tous les

pays européens sont en difficulté du fait des taux d'intérêt. Et non, l'Allemagne ne construit pas plus...

Mme Dominique Estrosi Sassone. – Son gouvernement dépense plus !

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Certes, mais cela ne se ressent pas dans le nombre de constructions : la France construit 6 logements neufs pour 1 000 habitants, contre 3,5 pour l'Allemagne, 1,9 pour l'Espagne, 1,3 pour l'Italie.

Sur la méthode, je n'ai jamais prétendu que la proposition de loi résoudra, par magie, la crise du logement. Puzzle ou marguerite, l'important est d'avoir, à la fin, toutes les fleurs du bouquet ! (*Sourires*)

Mme Dominique Estrosi Sassone. – On verra, on verra... (*Sourires*)

M. Guillaume Kasbarian, ministre délégué. – Nous avons parlé des squats, des meublés touristiques, des copropriétés dégradées, nous parlerons bientôt de la rénovation et du logement abordable... Cette dizaine de textes finit par constituer un bouquet important. (*Nouveaux sourires*)

Cette méthode a plusieurs vertus. La première, de vous permettre à chaque discussion générale de vous plaindre d'un texte incomplet... (*Sourires*)

Plus sérieusement, c'est d'obtenir des textes précis, courts et votables – n'oublions pas la majorité relative à l'Assemblée nationale. Un trop gros bouquet risquerait de faner (*mêmes mouvements*), le temps de la procédure parlementaire. Dernière vertu, permettre la coconstruction avec les parlementaires, que nous écoutons et dont nous faisons prospérer les bonnes idées. Si nous les avions remplacées par un grand projet de loi, nous aurions subi des critiques, à juste titre.

À la fin des fins, madame Estrosi Sassone, nous aurons un beau bouquet législatif. Je l'appelle de mes vœux, et vous dis : à demain ! (*Applaudissements sur les travées du RDPI*)

Prochaine séance aujourd'hui, mercredi 22 mai 2024, à 15 heures.

La séance est levée à minuit quarante-cinq.

Pour le Directeur des Comptes rendus du Sénat,

Rosalie Delpech

Chef de publication

Ordre du jour du mercredi 22 mai 2024

Séance publique

À 15 heures, à 16 h 30 et le soir

Présidence :

M. Gérard Larcher, président
M. Loïc Hervé, vice-président,
M. Pierre Ouzoulias, vice-président.

Secrétaires :

Mme Catherine Di Folco,
Mme Patricia Schillinger.

1. Questions d'actualité
2. Suite de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, visant à faciliter la transformation des bureaux en logements (*texte de la commission, n°598, 2023-2024*)
3. Projet de loi autorisant l'approbation de l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République fédérale d'Allemagne relatif à l'apprentissage transfrontalier (*procédure accélérée*) (*texte de la commission, n°600, 2023-2024*)
4. Conclusions de la commission mixte paritaire sur la proposition de loi visant à assurer une justice patrimoniale au sein de la famille (*texte de la commission, n°592, 2023-2024*)
5. Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, visant à prévenir les ingérences étrangères en France (*texte de la commission, n°596, 2023-2024*)