

N° 523
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2021-2022

Enregistré à la Présidence du Sénat le 17 février 2022

PROPOSITION DE LOI

visant à réguler le marché locatif en zones tendues et à renforcer les règles applicables aux locations saisonnières de courte durée afin de mieux les encadrer sur l'ensemble du territoire,

PRÉSENTÉE

Par MM. Max BRISSON, Philippe BAS, Gérard LONGUET, Édouard COURTIAL, Marc-Philippe DAUBRESSE, Mmes Agnès CANAYER, Françoise DUMONT, MM. Cédric VIAL, Jean-Claude ANGLARS, Philippe TABAROT, Mme Laurence MULLER-BRONN, M. Christophe-André FRASSA, Mme Frédérique GERBAUD, M. Antoine LEFÈVRE, Mmes Frédérique PUISSAT, Alexandra BORCHIO FONTIMP, MM. Daniel LAURENT, Laurent BURGOA, Hugues SAURY, Mmes Pascale GRUNY, Sylviane NOËL, MM. Gilbert BOUCHET, Fabien GENET, Bruno BELIN, Mme Brigitte MICOULEAU, MM. René-Paul SAVARY, Marc LAMÉNIÉ, Michel SAVIN, Michel BONNUS, Mmes Micheline JACQUES, Patricia DEMAS, Else JOSEPH, M. Philippe MOUILLER, Mme Martine BERTHET et M. François BONHOMME,

Sénatrices et Sénateurs

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Particulièrement marqués par les flux massifs de populations temporaires et saisonnières, les territoires touristiques se retrouvent confrontés à une massification de la demande de logements de tourisme qui contribuent à la multiplication des résidences secondaires et des résidences meublées de tourisme de courte durée : à Biarritz, en trois ans, le nombre d'annonces de locations de courte durée est passé de 2 200 à 3 400, sur un parc de de 25 762 logements.

Sur les 198 000 logements que compte le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), près de 20 000 sont des meublés de tourisme de courte durée et 45 000 des résidences secondaires. Ainsi, le territoire totalise plus de logements dédiés au tourisme que de logements privés à louer toute l'année, dénombrés aux alentours de 42 000.

Les premières victimes de ce phénomène sont, une nouvelle fois, les travailleurs les plus démunis et les étudiants qui, faute de pouvoir se loger dans les villes à des prix décents, se retrouvent face à l'impossibilité de se loger, que ce soit en achat ou en location.

Ces difficultés ne concernent d'ailleurs pas uniquement les locataires, qui représentent 36 % des habitants sur le territoire de l'agglomération. Malgré leurs convictions personnelles, les propriétaires se retrouvent souvent contraints de s'aligner sur les prix du marché. Et parmi les arguments avancés pour justifier ce choix, nous retrouvons notamment la nécessité d'acheter un autre logement, qui lui sera au prix du marché, et la réglementation fiscale qui ne permet pas la sous-estimation d'un bien immobilier.

En conséquence, le prix de l'immobilier et du foncier sur le littoral sont devenus prohibitifs et exclusifs de la population locale. Les Pyrénées-Atlantiques sont touchées par un phénomène d'inflation et de raréfaction foncière inédit qui provoque d'importantes conséquences sur le parc immobilier du département et complique lourdement les démarches d'acquisition ou de location d'un logement. Cette dynamique alimente par endroit la crise du logement et la désertification des centres-villes.

Loin d'être une particularité du département des Pyrénées-Atlantiques, ces phénomènes se généralisent sur le territoire français et leurs répercussions se font de plus en plus ressentir.

Définies par l'article L. 324-1-1 du code du Tourisme comme « (...) *des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts 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* », leur développement est largement favorisé par les plateformes numériques de réservation.

Celui-ci soulève des difficultés pour les professionnels de l'hébergement de courte durée, pour les clients de ces meublés de tourisme mais également pour les municipalités et les habitants des communes où elles ne cessent de se multiplier. Il existe une asymétrie entre les contraintes auxquelles doivent se conformer les hébergeurs professionnels et celles afférentes aux locations de meublés saisonnières proposées par des particuliers.

La crise de la COVID-19 a illustré une nouvelle fois cette situation. Ainsi, pendant le confinement, les propriétaires de locations de courte durée ont profité de l'absence de contrôles pour mettre sur le marché des logements sans qu'ils soient contraints d'appliquer le moindre protocole sanitaire. Durant la même période, les hébergeurs professionnels étaient eux soumis, pour l'ouverture de leur établissement, au respect d'un protocole strict négocié entre la profession et les autorités.

En outre, ce manque de règles encadrant les locations saisonnières non gérées par des hébergeurs professionnels a des conséquences négatives pour les locataires qui y recourent, souvent confrontés à des annonces mensongères, à des habitations ne respectant pas les normes sanitaires et de sécurité, voire à des locations inexistantes.

En effet, avant leur entrée dans les lieux, ces clients n'ont en effet souvent aucun moyen de s'assurer de la conformité de l'annonce au produit qu'ils louent et découvrent parfois que le propriétaire est en réalité une entreprise gérant une multitude de meublés de tourisme, bien loin de l'esprit initial de la location de courte durée entre particuliers.

Enfin, l'essor non maîtrisé de ce type de locations affecte le vivre-ensemble et l'ordre public. Méconnaissance des règles de copropriété, nuisances sonores, troubles de voisinage, stationnements gênants sont autant d'externalités négatives qui ne cessent de se multiplier dans les villes où elles se sont généralisées, dégradant les relations entre les résidents permanents et les locataires de passage. Au surplus, avec

l'épidémie de la COVID-19, de nombreux meublés de tourisme se sont substitués aux lieux de fête temporairement empêchés, intensifiant parfois des relations déjà conflictuelles.

En l'absence de mécanismes visant à contrôler la mise en location des meublés touristiques et ne disposant pas de moyens juridiques et techniques suffisants pour contenir la transformation des locations de longue durée en locations saisonnières, les communes n'ont d'autre alternative que d'assister, impuissantes, à leur prolifération. Pour remédier à ce phénomène qui n'est pas nouveau, plusieurs textes ont tenté de pallier les dérèglements liés au marché de la location de courte durée.

En 2016, la loi pour une République numérique a instauré une limite de 120 jours par an pour la location saisonnière d'une résidence principale. En 2018, la loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a créé des sanctions en cas de non-respect des règles appliquées à la location meublée de courte durée à visée touristique. Elle a aussi prévu l'obligation de déclaration en mairie du logement par les propriétaires et la communication du décompte des nuitées à la demande de la commune. En 2019, la loi « Engagement et proximité » a renforcé l'obligation d'information et a soumis à autorisation la transformation d'un local commercial en meublé touristique.

En dépit du renforcement de cet encadrement, de nombreux déséquilibres demeurent dont les effets sont de plus en plus prégnants dans les zones les plus touristiques.

Aussi, pour répondre efficacement à la crise du logement que nombre de nos territoires rencontre, l'intervention du législateur est désormais indispensable. D'une part pour valoriser et optimiser le parc résidentiel des collectivités tout en gardant à l'esprit les considérations environnementales particulièrement nécessaires à notre temps. D'autre part pour renforcer le cadre applicable aux locations saisonnières de courte durée.

L'article 1^{er} souhaite donner aux maires des communes littorales la possibilité de solliciter, par une demande motivée, une dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme prévoyant la possibilité d'autoriser des constructions et des installations sur des secteurs déjà urbanisés exclusivement pour des motifs d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

De ce fait, les dispositions actuelles de la loi ELAN prohibent les projets de constructions ou d'installations à usage de commerce et d'activités sur ces secteurs déjà urbanisés. Les communes se retrouvent alors lourdement contraintes dans leurs projets d'aménagements et ne

peuvent pas pleinement concourir à leur développement et à leur densification, point pourtant essentiel de la loi ELAN. Délivrée par le représentant de l'État dans le département, cette dérogation permet aux maires, dans le cadre de projet précis, d'esquisser plus librement des projets d'aménagements à visée plus larges sur leurs territoires.

L'article 2 vise à élargir le périmètre de l'expérimentation aux territoires dans lesquels des logements sont produits mais sans que cette production et cette disponibilité impactent les niveaux de loyers dans le parc privé. Le montant des loyers pratiqués constitue à lui seul un verrou pour accéder au logement pour de nombreux foyers, alors même que le marché produit des habitations.

La demande est parfois telle qu'une production importante de logements n'enraye pas la flambée des prix, au-delà de la capacité financière de nombre de ménages. C'est le cas de toutes les zones touristiques du territoire national, au sein desquelles se joue une concurrence forte entre logements permanents et logements d'usage temporaire. Les épisodes de confinement traversés ont accentué cette pression de la demande. La recherche de logements dans les territoires où il fait « bon vivre » participe à la forte augmentation des valeurs locatives, ce qui justifie de revoir les critères posés par la loi ELAN pour répondre à ces nouveaux comportements constatés.

L'article 3 précise le dispositif expérimental instauré par la loi Elan visant à encadrer les loyers pour étendre son champs d'application aux baux renouvelés en « tacite reconduction », afin d'éviter le contentieux latent sur ce point.

Telle que rédigée actuellement, la mesure s'applique aux baux « renouvelés », ce qui s'entend en matière de bail d'habitation des baux ayant fait l'objet d'un renouvellement exprès entre les parties. Toutefois, lorsque le bail se poursuit dans le silence de celles-ci il est dit se poursuivre par « tacite reconduction », sans que ces termes ne soient expressément cités dans le texte en vigueur. Faute de précision quant à cette finesse terminologique, cela risquerait de provoquer des situations gênantes, notamment en tenant compte de la décision n°2014-691 du Conseil constitutionnel qui a émis une réserve d'interprétation excluant les baux ayant fait l'objet d'une « tacite reconduction » de mesures prévues en cas de bail « renouvelé ».

Faire apparaître la précision dans le texte sécurisera l'application générale de la mesure, que le bail soit expressément renouvelé ou tacitement reconduit, ce qui évitera une distorsion de régime entre ces deux

cas si le juge judiciaire saisi décidait d'accueillir strictement la réserve d'interprétation du Conseil constitutionnel.

L'article 4 s'emploie à faciliter et fluidifier la procédure de régularisation des biens à l'abandon afin d'encourager la reconquête des biens sans maître, notamment au vu du nombre de biens concernés et de la responsabilité qui pèse sur les communes concernées.

Un bien n'a pas de maître si « aucun successible ne s'est présenté » ou en l'absence « de propriétaire connu ». Néanmoins, il est à noter que les publicités accomplies se révèlent la plupart du temps infructueuses et ne mettent aucunement les communes à l'abri d'une contestation d'un propriétaire qui se « présenterait » en revendiquant « être connu ».

Aussi, cet article propose d'ajouter le terme « identifiable » pour permettre d'avoir recours au fichier d'état civil, aux matrices cadastrales ainsi qu'à tout document objectif et accessible permettant de retrouver le propriétaire en question.

L'article 5 revient sur la procédure d'appréhension des parcelles présumées sans maître, déclenchée par l'élaboration d'une liste des parcelles concernées confiée au centre des impôts fonciers qui relaie le préfet à chaque commune de son ressort.

Destinée à aider les communes à identifier les biens sans maître non bâtis, les critères choisis ont toutefois provoqué un effet inverse, paralysant les communes désireuses d'agir sur leur territoire sur le fondement de cette procédure. Mais, dans les faits, les centres d'impôts fonciers et les préfetures peinent à remplir cette tâche.

Cet article souhaite donc faire de cette procédure une aide pour les communes sans les limiter dans l'appréhension de parcelles sans maître qu'elles ont identifiées et dont elles sont responsables.

Tel est l'objet du **Titre 1** de la présente proposition de loi.

L'article 6 vise à étendre l'obligation de déclaration préalable du logement auprès de la commune à l'ensemble des meublés de tourisme, qu'il s'agisse de résidences principales ou secondaires.

Il instaure un certificat de décence pour le bien loué, garantissant la conformité du logement à l'annonce et au règlement de copropriété.

Il conditionne l'enregistrement de la déclaration préalable obligatoire à l'obtention de ce certificat et s'assure pour les meublés accueillant plus de quinze personnes de l'application de la réglementation relative aux

Établissements Recevant du Public. Il renforce l'obligation de publicité du numéro de déclaration préalable. Il propose également que la limite de location de 120 jours par an d'une résidence principale soit appliquée à l'ensemble des communes, qu'elles aient ou non mis en place une procédure d'enregistrement préalable.

Il instaure une limite de 244 jours, soit 8 mois par an, à la mise en location saisonnière de courte durée d'une résidence secondaire. Il permet au conseil municipal d'adopter une délibération permettant de limiter le nombre de résidences secondaires pouvant être mises en location par un propriétaire sur le territoire de la commune. En outre, il lui permet d'adopter une délibération demandant aux plateformes numériques de mettre en place un blocage automatique des annonces au-delà des plafonds précités.

Enfin, il propose que chaque commune puisse adopter une délibération soumettant à autorisation préalable la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme.

L'article 7 souhaite renforcer la fiabilité, l'utilité et l'effectivité des états déclaratifs de taxe de séjour transmis aux collectivités locales par les logeurs, les hôteliers, les propriétaires, les intermédiaires et les plateformes de location meublée.

Il encadre les périodes de référence utilisées pour les reversements de taxe de séjour. En effet, si les textes fixent le calendrier de reversement de la taxe, il n'en est rien concernant les plages calendaires de référence. Les collectivités reçoivent alors aujourd'hui des déclarations hétérogènes, rendant plus difficile contrôles et exploitations statistiques.

Il enrichit les données transmises, pour ce qui est des meublés de tourisme, en ajoutant aux déclarations le nom du loueur d'une part, pour faciliter l'identification précise des logements notamment en habitat collectif, et le statut d'occupation d'autre part, pour des contrôles de cohérence et la vérification du seuil maximal de 120 jours de location par an, s'agissant des résidences principales.

Également, il met en adéquation l'application de la taxe de séjour avec les réalités du marché, s'agissant des touristes logeant dans les places ou dans les meublés de tourisme non-classés. En effet, en réhaussant le tarif maximal susceptible d'être appliqué aux touristes logeant dans les palaces, il augmente le plafond applicable aux meublés de tourisme non-classés, dont les tarifs sont actuellement fixés entre 1 et 5 % du coût par personne de la nuitée dans la limite du tarif le plus élevé adopté par la collectivité.

Enfin, il introduit explicitement la responsabilité des plateformes de location meublée vis-à-vis des données transmises dans les déclarations accompagnant les reversements de taxe de séjour. En effet, de nombreuses données transmises sont erronées ou manquantes. Les plateformes mettent en avant la responsabilité du loueur qui atteste sur l'honneur l'exactitude des données saisies et se dégagent alors de toute responsabilité.

L'article 8 étend l'assiette de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale et locaux non meublés affectés à l'habitation.

Pour ce faire, il maintient les exonérations de droit préexistantes (logements sociaux, cas de vacances indépendante de la volonté du contribuable : logement ne trouvant pas acquéreur ou preneur à bail, logement nécessitant des travaux pour être rendu habitable etc.) et créer une exonération facultative pour les communes ou les EPCI qui ne souhaiteraient pas imposer les logements vacants.

De même, il maintient la possibilité d'une majoration de cette taxe en zones tendues, dont la définition géographique demeure inchangée. Par conséquent, il abroge la taxe d'habitation sur les logements vacants en zones non tendues (THLV) et la taxe sur les logements vacants (TLV).

L'article 9 étend à l'ensemble des communes la possibilité de soumettre à autorisation préalable le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, après délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Proposition de loi visant à réguler le marché locatif en zones tendues et à renforcer les règles applicables aux locations saisonnières de courte durée afin de mieux les encadrer sur l'ensemble du territoire

TITRE I^{ER}

OPTIMISATION DU PARC RÉSIDENTIEL DES COLLECTIVITÉS

Article 1^{er}

- ① Après l'article L. 121-8 du code l'urbanisme, il est inséré un article L. 121-8-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 121-8-1.* – Par dérogation à l'article L. 121-8, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins autres que l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, sans que ces constructions ou installations n'aient pour effet ni d'étendre le périmètre du bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »

Article 2

- ① Après le 4^o du I de l'article 140 de la loi n^o 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Les conditions définies aux 3^o et 4^o du présent I ne sont pas exigées si le demandeur démontre que le taux de logements commencés par rapport aux logements existants et l'importance de la production de logements des cinq dernières années sont sans effet sur les conditions définies aux 1^o et 2^o. »

Article 3

- ① Le VI de l'article 140 de la loi n^o 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée est ainsi modifié :
- ② 1^o Au premier alinéa et à la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « renouvellement », sont insérés les mots : « ou de la reconduction tacite » ;

- ③ 2° Au douzième alinéa, après la première occurrence du mot : « renouvellement », sont insérés les mots : « ou de la reconduction tacite » et, après la seconde occurrence du mot : « renouvellement », sont insérés les mots : « ou la première reconduction » ;
- ④ 3° Au douzième alinéa et aux deux phrases de l'avant-dernier alinéa, après le mot : « renouvelé », sont insérés les mots : « ou reconduit » ;
- ⑤ 4° À la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa, après le mot : « renouvellements », sont insérés les mots : « ou des reconductions ».

Article 4

À la première phrase des 2° et 3° de l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, après le mot : « connu », sont insérés les mots : « et identifiable ».

Article 5

- ① L'article L. 1123-4 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ② 1° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ③ a) Après le mot « arrêté », la fin de la troisième phrase est supprimée ;
- ④ b) La dernière phrase est ainsi rédigée : « S'il y a lieu, le maire procède à une notification aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu et identifiable et, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières. » ;
- ⑤ 2° Après le même deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « Si la commune n'a pas reçu le 1^{er} juin la liste prévue au deuxième alinéa du présent article, elle peut recourir à la procédure prévue pour l'appréhension des biens bâtis contenue à l'article L. 1123-3, qui s'applique par défaut.
- ⑦ « Si la commune a reçu le 1^{er} juin la liste prévue au deuxième alinéa du présent article mais qu'elle a identifié des parcelles supplémentaires qui remplissent les conditions exigées au 3° de l'article L. 1123-1, elle peut les insérer dans la liste, sur délibération prise dans le délai de deux mois à compter de la réception de celle-ci. Cette délibération est transmise au représentant de l'État dans le département. »

TITRE II

HARMONISATION ET RENFORCEMENT DU CADRE APPLICABLE AUX LOCATIONS SAISONNIÈRES DE COURTE DURÉE

Article 6

- ① I. – L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le II est ainsi modifié :
 - ③ a) Au premier alinéa, après le mot : « code », sont insérés les mots : « et qu'il constitue ou non la résidence principale du loueur, 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 » ;
 - ④ b) Le second alinéa est supprimé ;
 - ⑤ c) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
 - ⑥ « Elle doit également obtenir un certificat de décence portant notamment sur la conformité du logement par rapport à l'annonce et au règlement de copropriété, délivré par un certificateur agréé.
 - ⑦ « Les conditions d'agrément du certificateur, le contenu du certificat, ses modalités d'obtention et sa durée de validité sont précisés par décret. » ;
- ⑧ 2° Le III est ainsi modifié :
 - ⑨ a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :
 - ⑩ « III. – L'enregistrement de la déclaration préalable obligatoire est conditionné à la délivrance du certificat de décence tel que défini au deuxième alinéa du II et, pour les meublés touristiques dont la capacité d'accueil est de quinze personnes ou plus, à l'application de la réglementation relative aux établissements recevant du public de 5^e catégorie. » ;
 - ⑪ b) L'avant-dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ce numéro de déclaration est publié par la personne qui offre à la location le meublé de tourisme sur chaque annonce de location de courte durée. » ;
- ⑫ 3° Le IV est ainsi modifié :
 - ⑬ a) Au début du premier alinéa, les mots : « Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, » sont supprimés ;

- ⑭ b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑮ « Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence secondaire ne peut le faire au-delà de deux cent quarante-quatre jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. » ;
- ⑯ c) À la première phrase du second alinéa, après le mot : « commune », sont insérés les mots : « où est situé le meublé de tourisme » ;
- ⑰ d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑱ « Une délibération du conseil municipal peut limiter le nombre de résidences secondaires qu'un propriétaire peut mettre à la location sur le territoire de la commune. » ;
- ⑲ 4° Au début du premier alinéa du IV *bis*, les mots : « Sur le territoire des communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement prévue au III, » sont supprimés ;
- ⑳ 5° Après le même IV *bis*, il est inséré un IV *ter* ainsi rédigé :
- ㉑ « IV *ter*. – Par délibération du conseil municipal, la commune peut demander aux plateformes d'hébergement d'annonces de location de courte durée de mettre en place un système de blocage automatique des locations dès lors que sont atteintes les limites annuelles de location prévues au IV. »
- ㉒ II. – L'article L. 324-2-1 du code du tourisme est ainsi modifié :
- ㉓ 1° Le I est ainsi modifié :
- ㉔ a) À la première phrase, les mots : « , le cas échéant, » sont supprimés ;
- ㉕ b) Au début de la seconde phrase, les mots : « Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, » sont supprimés ;
- ㉖ 2° Le II est ainsi modifié :
- ㉗ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ㉘ – au début de la première phrase, les mots : « Dans les communes ayant mis œuvre la procédure d'enregistrement mentionnée au III de l'article L. 324-1-1, » sont supprimés ;
- ㉙ – à la même première phrase, après le mot : « commune », sont insérés les mots : « où est situé le meublé de tourisme » ;

- ③① – à la deuxième phrase, les mots : « , le cas échéant, » sont supprimés ;
- ③② *b)* La première phrase du deuxième alinéa est ainsi modifiée :
 - ③③ – au début, les mots : « Dans ces communes, » sont supprimés ;
 - ③④ – les mots : « déclaré comme résidence principale du loueur » sont supprimés ;
 - ③⑤ – sont ajoutés les mots : « si le meublé a été déclaré comme résidence principale du loueur et plus de deux cent quarante-quatre jours au cours d'une même année civile s'il a été déclaré comme résidence secondaire ».

Article 7

- ① Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 2333-30 est ainsi modifié :
 - ③ *a)* À la dernière colonne de la deuxième ligne du tableau constituant le troisième alinéa, le nombre : « 4,00 » est remplacé par le nombre : « 5,00 » ;
 - ④ *b)* L'avant-dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « La collectivité peut fixer un tarif minimum dont le montant est égal à l'un des tarifs planchers figurant au tableau constituant le troisième alinéa. » ;
- ⑤ 2° L'article L. 2333-34 est ainsi modifié :
 - ⑥ *a)* Le I est ainsi modifié :
 - ⑦ – à la deuxième phrase, les mots : « et le 31 décembre » sont remplacés par les mots : « , pour les séjours compris entre le 1^{er} décembre de l'année antérieure et le 31 mai, et le 31 décembre, pour les séjours compris entre le 1^{er} juin et le 30 novembre » ;
 - ⑧ – la dernière phrase est supprimée ;
 - ⑨ *b)* À la deuxième phrase du premier alinéa du II, les mots : « et le 31 décembre » sont remplacés par les mots : « , pour les séjours compris entre le 1^{er} décembre de l'année antérieure et le 31 mai, et le 31 décembre, pour les séjours compris entre le 1^{er} juin et le 30 novembre » ;
 - ⑩ *c)* La seconde phrase du III est supprimée.

Article 8

- ① I. – L'article 1407 du code général des impôts, dans sa rédaction résultant du E du I de l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa du I, le mot : « meublés » est supprimé ;
- ③ 2° Le même I est complété par un 4° ainsi rédigé :
- ④ « 4° Pour les locaux non meublés affectés à l'habitation, à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources. » ;
- ⑤ 3° Le II est complété par un 6° ainsi rédigé :
- ⑥ « 6° Les locaux mentionnés au 4° du I, en cas de vacances indépendantes de la volonté du contribuable, ou lorsque la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunal à fiscalité propre compétent, décide par délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis*, pour la part qui lui revient, de ne pas soumettre ces locaux à l'imposition prévue au I du présent article. » ;
- ⑦ 4° Aux deux derniers alinéas du III, le mot « meublés » est supprimé ;
- ⑧ 5° Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- ⑨ « IV. – En cas d'imposition erronée à la taxe prévue au présent article, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées aux articles L. 2332-2 et L. 3332-1-1 du code général des collectivités territoriales. »
- ⑩ II. – L'article 232 du code général des impôts est abrogé.
- ⑪ III. – A – L'article 1407 *bis* du code général des impôts est abrogé.
- ⑫ B. – Au 24° du E du I de l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 précitée, la référence : « à la première phrase du premier alinéa de l'article 1407 *bis*, » est supprimée.

- ⑬ IV. – Le I de l’article 1407 *ter* du code général des impôts, dans sa rédaction résultant du E du I de l’article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 précitée, est ainsi modifié :
- ⑭ 1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑮ « I. – Dans les communes appartenant à une zone d’urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l’offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d’accès au logement sur l’ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d’acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d’emménagements annuels dans le parc locatif social, le conseil municipal peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l’article 1639 A *bis*, majorer d’un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part lui revenant de la cotisation de taxe d’habitation sur les résidences secondaires et autres locaux non affectés à l’habitation principale due au titre des locaux mentionnés aux 1° et 4° du I de l’article 1407. » ;
- ⑯ 2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑰ « Un décret fixe la liste des communes où cette majoration peut être instituée. Cette liste inclut les communes situées dans les collectivités régies par l’article 73 de la Constitution comprises dans une zone d’urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et répondant aux conditions fixées au premier alinéa du présent I. » ;
- ⑱ 3° À la seconde phrase du dernier alinéa, les trois occurrences du mot : « meublés » sont supprimées.
- ⑲ V. – L’article 1408 du code général des impôts, dans sa rédaction résultant du E du I de l’article 16 de la loi n° 2019 1479 du 28 décembre 2019 précitée, est ainsi modifié :
- ⑳ 1° À la seconde phrase du premier alinéa du I, les mots : « l’imposition mentionnée à l’article 1407 *bis* » sont remplacés par les mots « les locaux mentionnés au 4° du I de l’article 1407 » ;
- ㉑ 2° Au troisième alinéa du I et au dernier alinéa du II, le mot : « meublés » est supprimé.
- ㉒ VI. – Au premier alinéa de l’article 1409, au premier alinéa du II des articles 1413 et 1414 ainsi qu’au premier alinéa de l’article 1414 B du code général des impôts, le mot : « meublés » est supprimé.

- ② VII. – Les éventuelles pertes de recettes résultant pour l'État du II sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits sur les tabacs, mentionnée aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 9

Au premier alinéa de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts, » sont supprimés.