

N° 292

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

Enregistré à la Présidence du Sénat le 29 janvier 2024

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
APRÈS ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE,

visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif,

TRANSMISE PAR

MME LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

À

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

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

L'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (16^e législature) : 1176, 1928 et T.A. 231.

Article 1^{er} A (nouveau)

- ① I. – Le code du tourisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 324-1-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Le II est abrogé ;
- ④ b) Le III est ainsi rédigé :
- ⑤ « III. – Toute location d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non en application de l'article L. 324-1, est subordonnée à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national ou, pour la collectivité de Corse, d'un téléservice géré par celle-ci.
- ⑥ « La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue 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.
- ⑦ « À la réception de la déclaration complète, le téléservice délivre sans délai un avis de réception électronique comprenant un numéro de déclaration.
- ⑧ « Un décret détermine les informations et les pièces justificatives qui sont exigées pour l'enregistrement de la déclaration préalable. » ;
- ⑨ c) Le IV est ainsi modifié :
- ⑩ – 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 ;
- ⑪ – la première phrase du second alinéa est complétée par les mots : « , que celui-ci constitue ou non sa résidence principale » ;
- ⑫ d) Au premier alinéa du IV *bis*, les mots : « ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement prévue au III » sont remplacés par les mots : « où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation » ;
- ⑬ 1° *bis* Au second alinéa de l'article L. 324-2, les mots : « mentionnée au II de l'article L. 324-1-1 contient le numéro de déclaration mentionné à cet article » sont remplacés par les mots : « d'un meublé de tourisme

mentionné à l'article L. 324-1-1 contient le numéro de déclaration mentionné au III du même article L. 324-1-1 » ;

- ⑭ 2° L'article L. 324-2-1 est ainsi modifié :
- ⑮ a) Le II est ainsi modifié :
- ⑯ – au début de la première phrase du premier alinéa, les mots : « Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement mentionnée au III de l'article L. 324-1-1, » sont supprimés ;
- ⑰ – au début de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « Dans ces mêmes communes, » sont supprimés ;
- ⑱ b) À la seconde phrase du IV, les mots : « mentionnées au II de l'article L. 324-1-1 et » sont remplacés par les mots : « qui offrent à la location un meublé de tourisme mentionné à l'article L. 324-1-1 et par les personnes mentionnées ».
- ⑲ II. – Le I entre en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2026.

Article 1^{er}

- ① I. – (*Supprimé*)
- ② I bis (*nouveau*). – Le livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ③ 1° La section 2 du chapitre I^{er} du titre III est complétée par un article L. 631-10 ainsi rédigé :
- ④ « 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.
- ⑤ « 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.

- ⑥ « III. – Le présent article n'est applicable qu'en France métropolitaine. » ;
- ⑦ 2° Le premier alinéa de l'article L. 651-2 est ainsi modifié :
- ⑧ 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 » ;
- ⑨ b) les mots : « dudit article » sont remplacés par les mots : « desdits articles L. 631-7 et L. 631-7-1 A ».
- ⑩ 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.

Article 1^{er} bis (nouveau)

- ① L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est ainsi modifié :
- ② 1° Après le premier alinéa du IV, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « La commune peut, sur délibération motivée, abaisser le nombre maximal de jours de location mentionné au premier alinéa du présent IV, dans la limite de quatre-vingt-dix jours. » ;
- ④ 2° Au premier alinéa du IV *bis*, les mots : « à usage commercial » sont remplacés par les mots : « qui n'est pas à usage d'habitation, au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, » ;
- ⑤ 3° Le V est ainsi modifié :
- ⑥ a) Au premier alinéa, le mot : « civile » est remplacé par les mots : « administrative prononcée par la commune, » ;
- ⑦ b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ⑧ « Toute personne qui effectue de fausses déclarations dans le cadre de la déclaration prévue au III ou qui utilise un faux numéro de déclaration est passible d'une amende administrative prononcée par la commune, dont le montant ne peut excéder 15 000 €. » ;
- ⑨ c) Le début de la première phrase du dernier alinéa est ainsi rédigé : « Les amendes prévues aux troisième et avant-dernier alinéas du présent V sont... (*le reste sans changement*). »

Article 2

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 631-7 est ainsi modifié :
- ③ a) Après le mot : « communes », la fin de la première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts. » ;
- ④ a bis) (*nouveau*) À la fin de la seconde phrase du même premier alinéa, les mots : « est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable » sont remplacés par les mots : « peut être soumis, sur décision de l'organe délibérant, à autorisation préalable dans les conditions fixées à l'article L. 631-7-1 » ;
- ⑤ a ter) (*nouveau*) Au deuxième alinéa, les mots : « destinés à l'habitation » sont remplacés par les mots : « à usage d'habitation » ;
- ⑥ a quater) (*nouveau*) Les troisième et quatrième alinéas sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « Pour l'application de la présente section, tout local ayant un usage d'habitation depuis le 1^{er} janvier 1970 inclus conserve cet usage, sauf autorisation ultérieure mentionnée au quatrième alinéa du présent article. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incombant à 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.
- ⑧ « Lorsqu'une autorisation administrative a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné au troisième alinéa, le local autorisé à changer d'usage et, dans le cas où cette autorisation

a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation. Cette exception ne s'applique pas lorsqu'un local est redevenu à usage d'habitation après cette autorisation.

- ⑨ « Une autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation ne constitue un mode de preuve valable que si elle est accompagnée d'une autorisation de changement d'usage. » ;
- ⑩ *b) (Supprimé)*
- ⑪ 1° *bis (nouveau)* L'article L. 631-7-1 A est ainsi modifié :
- ⑫ *a)* Au premier alinéa, les mots : « une personne physique » sont remplacés par les mots : « un propriétaire » ;
- ⑬ *b)* À la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa, les mots : « personne physique » sont supprimés ;
- ⑭ *c)* Après le même deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑮ « 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 une compensation équivalente. 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.
- ⑯ « L'autorisation de changement d'usage ne peut être accordée que si elle est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le bail et le règlement de copropriété. Le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur. » ;
- ⑰ 1° *ter (nouveau)* Le premier alinéa de l'article L. 631-9 est ainsi modifié :
- ⑱ *a)* Les mots : « par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts, » sont supprimés ;

- ⑲ b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Cette délibération est motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. » ;
- ⑳ 2° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 651-2, après le mot : « transformé », sont insérés les mots : « , de l'autorité organisatrice de l'habitat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme » ;
- ㉑ 3° (*nouveau*) Après l'article L. 651-2, il est inséré un article L. 651-2-1 ainsi rédigé :
- ㉒ « Art. L. 651-2-1. – Toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction prévue à l'article L. 651-2, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services, est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 euros par local irrégulièrement transformé.
- ㉓ « Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local. »
- ㉔ II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ㉕ 1° Après l'article L. 151-14, il est inséré un article L. 151-14-1 ainsi rédigé :
- ㉖ « Art. L. 151-14-1. – Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de 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.
- ㉗ « La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

- ②⑧ « À peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.
- ②⑨ « Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, en dehors de la location temporaire de la résidence principale au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.
- ③⑩ « Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation. » ;
- ③① 2° (*nouveau*) L'article L. 153-31 est complété par un III ainsi rédigé :
- ③② « III. – Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de 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, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. » ;
- ③③ 3° (*nouveau*) Au 4° de l'article L. 153-45, après la référence : « II », sont insérés les mots : « et au III » ;
- ③④ 4° (*nouveau*) Le chapitre I^{er} du titre VIII du livre IV est complété par un article L. 481-4 ainsi rédigé :
- ③⑤ « Art. L. 481-4. – I. – En cas d'occupation d'un logement en méconnaissance de l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1, constatée par l'agent d'une collectivité publique commissionné par le maire en application de l'article L. 480-1, le maire, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, met en demeure le propriétaire du logement de régulariser la situation.
- ③⑥ « II. – Le maire fixe le délai de mise en demeure, qui ne peut excéder un an, en appréciant la nature de la méconnaissance de l'obligation et des moyens à la disposition de l'intéressé pour y remédier. Il peut proroger ce délai, pour une durée qui ne peut excéder un an, afin de tenir compte des difficultés rencontrées par l'intéressé pour s'exécuter.

- ③⑦ « III. – Le maire peut, en tenant compte de la situation de l'intéressé et des circonstances de l'espèce, assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant qu'il fixe et qui ne peut dépasser 1 000 euros par jour de retard.
- ③⑧ « Le montant total des sommes résultant de l'astreinte journalière ne peut excéder 100 000 euros.
- ③⑨ « IV. – En l'absence de régularisation de la situation, l'astreinte peut être prononcée à tout moment après l'expiration du délai de mise en demeure, le cas échéant prolongé, après que l'intéressé a été invité à présenter ses observations. »
- ④⑩ III (*nouveau*). – L'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales est complété par un III ainsi rédigé :
- ④⑪ « III. – Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme et dont le taux de résidences secondaires par rapport au parc total d'immeubles à usage d'habitation est supérieur à 20 %, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de 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, dans les conditions prévues pour le règlement d'urbanisme à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme. »
- ④⑫ IV (*nouveau*). – L'article 7 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 complété un *h* ainsi rédigé :
- ④⑬ « *h*) Lorsque le logement est soumis à l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, de l'occuper exclusivement à titre de résidence principale, le non-respect de cette clause entraînant la résiliation de plein droit du bail. »

Article 3

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② A. – L'article 50-0 est ainsi modifié :
- ③ 1° Le 1 est ainsi modifié :

- ④ a) Après la seconde occurrence du mot : « meublés », la fin du 1° est supprimée ;
- ⑤ b) Après le même 1°, sont insérés des 1° *bis* et 1° *ter* ainsi rédigés :
- ⑥ « 1° *bis* 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 ;
- ⑦ « 1° *ter* 15 000 € s’il s’agit d’entreprises dont l’activité principale est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme, au sens de l’article L. 324-1-1 du code du tourisme, autres que ceux mentionnés au 1° *bis* du présent 1 ; »
- ⑧ c) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :
- ⑨ – le mot : « deux » est supprimé ;
- ⑩ – la première occurrence du mot : « et » est remplacée par le mot : « à » ;
- ⑪ – après la première occurrence du mot : « si », sont insérés les mots : « , d’une part, » ;
- ⑫ – après la seconde occurrence du mot : « si », la fin est ainsi rédigée : « , d’autre part, le chiffre d’affaires hors taxes afférent à chacune des activités des catégories mentionnées aux 1° *bis*, 1° *ter* et 2° n’excède pas les limites mentionnées aux mêmes 1° *bis*, 1° *ter* et 2°. » ;
- ⑬ d) À la première phrase du cinquième alinéa, après la référence : « 1° », sont insérés les mots : « , d’un abattement de 30 % pour le chiffre d’affaires provenant des catégories mentionnées aux 1° *bis* et 1° *ter* » ;
- ⑭ e) Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑮ « Les entreprises mentionnées qui relèvent du présent régime bénéficient d’un abattement supplémentaire de 41 % pour le chiffre d’affaires afférent à leurs activités mentionnées au 1° *bis* 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 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*. » ;

- ⑯ *e bis*) Aux première et seconde phrases de l'avant-dernier alinéa, le mot : « cinquième » est remplacé par le mot : « septième » ;
- ⑰ *f*) Au dernier alinéa, les mots : « aux 1° et 2° » sont remplacées par les mots : « au présent 1 » ;
- ⑱ 2° Le *a* du 2 est ainsi modifié :
- ⑲ *a*) Le mot : « et » est remplacé par le mot : « à » ;
- ⑳ *b*) Le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « sixième » ;
- ㉑ B. – Au premier alinéa du III de l'article 151-0, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « huitième ».
- ㉒ II. – Par dérogation au dernier alinéa du 1 de l'article 50-0 du code général des impôts, la première actualisation du seuil de 50 000 € mentionné au huitième alinéa du même 1, dans sa rédaction résultant du *e* du 1° du A du I du présent article, intervient en 2026.

Article 4 (nouveau)

- ① I. – Le VII de l'article 151 *septies* du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « 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. »
- ③ II. – La perte de recettes pour l'État 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.

Article 5 (nouveau)

- ① Après l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 9-2 ainsi rédigé :
- ② « Art. 9-2. – Lorsqu'un lot de copropriété fait l'objet de la déclaration prévue à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé en informe le syndic. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. »

Délibéré en séance publique, à Paris, le 29 janvier 2024.

La Présidente,
Signé : YAËL BRAUN-PIVET